TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 446/2026/DS-PT

Ngày: 19-5-2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Kiến.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng;

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19/5/2026 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 200/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 933/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 720/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Tấn L, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp A, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn L1, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp M, phường M, Thành phố Cần Thơ. *(Có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1971. *(Có mặt)*

2.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975. *(Vắng mặt)*

2.3. Chị Trần Thị Huỳnh N, sinh năm 1995. *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C.

Địa chỉ: Số C, đường M, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Hoàng K, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Tấn L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung vụ án theo Bản án sơ thẩm

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 17/10/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn L1 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn L trình bày: Ông Trần Văn P có thửa đất 313, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.336,1m^2 tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp), được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01033 ngày 12/6/2012 cho ông Trần Văn P. Vào ngày 05/7/2023, ông Trần Văn P cùng với bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất là căn nhà cho anh L với giá 1.100.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, quyển số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Ngay sau khi ký, anh L đã giao đủ số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông P, bà T, chị N. Anh L đã hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 313, diện tích 2.336,1m^2 tại ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN08088 ngày 07/02/2024 do anh Nguyễn Tấn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông P không giao nhà, đất cho anh L như thỏa thuận.

Anh L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2023 giữa anh Nguyễn Tấn L với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N đối với thửa đất số 313, diện tích 2.336,1m^2 tại ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN08088 ngày 07/02/2024 cho anh Nguyễn Tấn L. Anh L tự nguyện trả thêm cho ông P, bà T, chị N giá trị căn nhà 302.700.000 đồng và giá trị cây trồng 165.022.000 đồng.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu thì anh L yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc ông P, bà T, chị N phải trả lại cho anh L số tiền 1.100.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 04/8/2023 đến ngày xét xử tính tròn là 02 năm với lãi suất 20%/năm.

- Bị đơn là ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt, không có ý kiến và không tham gia phiên tòa.

- *Tại tờ tường trình ngày 12/9/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C trình bày:* Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03409, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 05/7/2023 là đúng trình tự, thủ tục công chứng, do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn L.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03409, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2023 do Văn phòng C công chứng ngày 05/7/2023 giữa anh Nguyễn Tấn L với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N vô hiệu tại thửa số 313, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.336,1m^2 tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN08088 ngày 07/02/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp cho ông Nguyễn Tấn L đối với thửa 313, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.336,1m^2 tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

2. Buộc ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Tấn L số tiền 1.100.000.000 đồng, trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền

phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/9/2025, anh Nguyễn Tấn L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2023 vô hiệu, buộc ông P cùng bà T, chị N trả cho anh L số tiền vay 1.100.000.000 đồng và trả tiền lãi từ ngày 04/8/2023 đến ngày xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm

+ Anh L1 trình bày: Anh L yêu cầu ông P, bà T, chị N trả cho anh L số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng; đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2023 vô hiệu.

+ Ông P trình bày: Ông P đồng ý cùng với bà T, chị N trả cho anh L số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng; thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2023 vô hiệu.

+ Chị N trình bày: Chị N đồng ý cùng với ông P, bà T trả cho anh L số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng; thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2023 vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa đại diện cho anh L là anh L1 yêu cầu ông P, bà T, chị N trả cho anh L số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng đã được phía bị đơn là ông P, bà T, chị N đồng ý tự nguyện trả cho anh L 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng. Đồng thời phía nguyên đơn là anh L cũng tự nguyện chịu án phí đối với phần tiền lãi 170.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của các đương sự tại phiên tòa, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2023 vô hiệu; buộc ông P, bà T, chị N trả cho anh L 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng; Sửa Bản án dân sự sơ

thẩm số: 158/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp do có sự tự nguyện của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Tấn L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2023 giữa anh Nguyễn Tấn L với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N đối với thửa đất số 313, diện tích 2.336,1m^2 tại ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN08088 ngày 07/02/2024 cho anh Nguyễn Tấn L. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản"* và thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho anh L là anh L1 yêu cầu ông P, bà T, chị N trả cho anh L số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng đã được phía bị đơn là ông P, bà T, chị N đồng ý tự nguyện trả cho anh L 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng. Đồng thời phía nguyên đơn là anh L cũng tự nguyện chịu án phí đối với phần tiền lãi 170.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất với nhau việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2023 giữa anh Nguyễn Tấn L với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N đối với thửa đất số 313, diện tích 2.336,1m^2 tại ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu. Các bên đương sự thừa nhận bản chất của số tiền 1.100.000.000 đồng là tiền vay chứ không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm rằng phía bị đơn là ông P, bà T, chị N tự nguyện trả cho nguyên đơn anh L số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng. Thỏa thuận phần án phí của 170.000.000 đồng do anh L tự nguyện chịu. Xét thấy, sự thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của các đương sự tại phiên tòa. Đề nghị của của Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Việc sửa bản án sơ thẩm do các đương sự thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm đó là tình tiết mới phát sinh, không có lỗi của cấp sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, nên anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 124, Điều 131, khoản 1 Điều 408, Điều 463, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 26; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Tấn L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp.

2. Công nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Tấn L với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03409, quyển số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2023 do Văn phòng C công chứng ngày 05/7/2023 giữa anh Nguyễn Tấn L với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N vô hiệu tại thửa số 313, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.336,1m^2 tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN08088 ngày 07/02/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp cho ông Nguyễn Tấn L đối với thửa 313, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.336,1m^2 tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

2.2. Buộc ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Tấn L số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 170.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.270.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Tấn L phải chịu. Anh Nguyễn Tấn L đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Tấn L phải chịu 8.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002633 ngày 13 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đồng Tháp). Vậy anh L còn phải nộp tiếp số tiền là 8.500.000 đồng.

Ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Thị Huỳnh N phải chịu 45.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Tấn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh L đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002920 ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:** **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GĐ, KT, TT & THA TAND Tỉnh;
- TAND Khu vực 4 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực 4 - Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Q).

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Kiến