

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 602/2026/DS-PT

Ngày: 16-7-2026

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

**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: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Bà Nguyễn Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Hữu Nghi - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1000/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực T – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 276/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Hữu S, sinh năm 1966; Căn cước công dân số: 082066003322.

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã A, tỉnh Đồng Tháp; (Địa chỉ cũ: số C, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang) Điện thoại: 0768.116.487.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Minh N, sinh năm 1999; Căn cước công dân số: 086099008130 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Q, xã H, tỉnh Vĩnh Long; (Địa chỉ cũ: ấp Q, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long); Điện thoại: 0395.918.694.

Chỗ ở: Số B, đường L, Phường L, tỉnh Vĩnh Long; (Địa chỉ cũ: Số B, đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Võ Tấn T – Văn phòng Luật sư Võ Tấn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh V (có mặt)

Địa chỉ: Số B, đường L, Phường L, tỉnh Vĩnh Long; (Địa chỉ trước khi sắp xếp: Số B, đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long).

- *Bị đơn:* Chị Lê Thị Phương T1, sinh năm 1991 (có mặt);

Căn cước công dân số: 087191001289.

Địa chỉ: số I, khóm P, xã P, tỉnh Đồng Tháp; (Địa chỉ cũ: số I, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp) Điện thoại: 0939.963.866.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hà Đ, sinh năm 1982; Căn cước công dân số: 087082015499 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm F, Phường C, tỉnh Đồng Tháp; (Địa chỉ cũ: Khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) Điện thoại: 0902.740.077.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Lê Tuấn K, sinh năm 1994; Căn cước công dân số: 087094003821 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 08/8/2025).

Địa chỉ: ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp; (Địa chỉ cũ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp); Điện thoại: 0915.176.380.

2. Anh Phạm Quốc H, sinh năm 1986; Căn cước công dân số: 087086009465 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 09/8/2025).

Địa chỉ: ấp A, xã P, tỉnh Đồng Tháp; (Địa chỉ cũ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp); Điện thoại: 0907.683.027

3. Ông Phạm Ngọc G, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, ấp P, xã P, tỉnh Đồng Tháp; (Địa chỉ cũ: Số A, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp) Điện thoại: 0364.738.768.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Huỳnh Hữu S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn Huỳnh Hữu S trình bày:

Ông Huỳnh Hữu S là dương 2 của chị Lê Thị Phương T1 để thuận tiện cho chị T1 giúp ông S thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất đai, ông S làm Hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất số 59, 356, 366 cho chị T1 (cụ thể Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 59 ngày 29/03/2023 giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng;

Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 356, 366 ngày 29/03/2023 giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng). Tổng số tiền 1.000.000.000 đồng ghi trong 02 Hợp đồng chỉ là hợp thức, thực tế chị T1 không giao cho ông S tiền. Sau khi làm Hợp đồng chuyển nhượng, ông S vẫn quản lý sử dụng các thửa 59, 356, 366, trên 03 thửa đất không có công trình, còn cây trồng trên đất là của con ông S (anh G đã chết) trồng từ trước đó.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông S xác định yêu cầu vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 29/3/2023 đối với các thửa đất 59 đất tại: xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) và thửa đất 356, 366 đất tại: xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) do hai hợp đồng chuyển nhượng trên giả tạo không có chuyển nhượng thật trên thực tế.

Tại phiên tòa ngày 30/9/2025 ông S thay đổi ý kiến ông S yêu cầu hủy bỏ 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 29/3/2023 đối với các thửa đất 59 đất tại: xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) và thửa đất 356, 366 đất tại: xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) do chị T1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng.

Ông S xác định không yêu cầu xử lý hậu quả của việc vô hiệu hay hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông S không tranh chấp, không ý kiến, không yêu cầu gì đối với ông Phạm Ngọc G (người thuê thửa đất 356, 366 của ông S) trong vụ án này.

Bị đơn chị Lê Thị Phương T1 trình bày:

Chị T1 nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 59, 356, 366 của ông Huỳnh Hữu S, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 59 ngày 29/03/2023 giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 356, 366 ngày 29/03/2023 giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng). Sau khi làm Hợp đồng chuyển nhượng thì ông S đã giao đất cho chị T1 quản lý sử dụng cho đến nay, số tiền 1.000.000.000 đồng chị T1 cũng đã giao cho ông S, nhưng nghĩ ông S là dượng, cháu sẽ không tranh chấp số tiền này nên không làm Biên bản giao nhận tiền. Hiện nay 03 thửa đất này cho chị T1 quản lý sử dụng (thửa 59 chị T1 cho anh H thuê, thửa đất số 356, 366 chị T1 cho anh K thuê), trên đất không có công trình kiến trúc, cây trồng trên đất có sẵn trước khi chị T1 nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên.

Chị T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S. Chị T1 không đồng ý hủy bỏ 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 29/3/2023 đối với các thửa đất 59 đất tại: xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) và thửa đất 356, 366 đất tại: xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

Chị T1 không yêu cầu xử lý hậu quả trong trường hợp vô hiệu hay hủy bỏ

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị T1 không tranh chấp, không ý kiến, không yêu cầu gì với anh K và anh H (người thuê đất của chị T1) trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Tuấn K, Phạm Quốc H trình bày:

Anh K thỏa thuận miệng thuê thửa đất số 356, 366 đất tại: xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) và anh H thỏa thuận miệng thuê thửa đất 59 đất tại: xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) nhưng không làm giấy tờ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc G trình bày:

Ông không thuê đất của ông S mà thuê của anh G con ông S. Khi anh G chết do ông S là cha của anh G nên ông G mới trình bày là thuê đất của ông S, ông G không tranh chấp gì đối với việc thuê đất, không tranh chấp gì thửa đất số 356, 366, hiện nay thửa đất này ông G đã trả cho chị T1, do chị T1 nói đã nhận chuyển nhượng của ông S. Khi ông G thuê của anh G (con ông S) thì không làm giấy tờ gì hết, đến đầu năm 2025 thì ông S kêu ông G làm giấy, tại thời điểm đó Tòa án đã thụ lý vụ án rồi, ông S không biết nên mới ký tên.

Người làm chứng: Theo Biên bản ghi lời khai ngày 23/9/2025 anh Đào Tuấn L trình bày anh L ở cặp ranh thửa đất số 59 khi anh G còn sống thì anh H canh tác thửa đất, anh G chết anh H vẫn canh tác thửa đất, các cây chanh trên đất là của anh H trồng, anh L nghe nói việc chuyển nhượng thửa đất số 59 cho người bên chợ. Anh L1 chỉ thấy ông S đến thửa đất 59 chỉ một lần vào ngày mà Tòa án xuống xem xét, thẩm định, ngoài ra anh L1 không thấy ông S đến đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực T – Đồng Tháp đã quyết định áp dụng: Các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27, 133 Luật Đất đai; Điều 398, 423, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Hữu S.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/03/2023 đối với thửa đất số 59 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) giữa ông Huỳnh Hữu S và chị Lê Thị Phương T1.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/03/2023 đối với các thửa đất số 356, 366 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) giữa ông Huỳnh Hữu S và chị Lê Thị Phương T1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 08/10/2025 nguyên đơn ông Huỳnh Hữu S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 356, 366 và thửa 59 giữa ông Huỳnh Hữu S với chị Lê Thị Phương T1 do chị T1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Huỳnh Hữu S trình bày: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 29/3/2023 giữa ông Huỳnh Hữu S và chị Lê Thị Phương T1, tại Điều 3 hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng 03 thửa đất là 1.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán: Tiền mặt. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị T1 chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng cho ông S là vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng. Do đó, ông S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Hữu S.

Đại diện ủy quyền của chị Lê Thị Phương T1 trình bày: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết ngày 29/3/2023 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và hợp đồng đã tuân thủ đúng qui định về hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị T1 đã thanh toán cho ông S đủ số tiền 1.000.000.000 đồng, việc giao tiền thực hiện tại nhà chị T1. Như vậy chị T1 đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông S, không vi phạm hợp đồng, nên không có cơ sở hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/3/2023 giữa ông Huỳnh Hữu S và chị Lê Thị Phương T1 có ghi giá thỏa thuận chuyển nhượng và phương thức thanh toán tại Điều 2 của hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng chị T1 đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng cho ông S và làm thủ

tục đăng ký biến động. Chị T1 đã nhận đất quản lý từ năm 2023 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đến khi tranh chấp hơn 02 năm ông S không có tranh chấp về số tiền chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực T- Đồng Tháp.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Hữu S thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Hữu S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hữu S và chị Lê Thị Phương T1 do chị T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng, xét thấy:

Các đương sự đều trình bày thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hữu S với chị Lê Thị Phương T1 xác lập vào ngày 29/03/2023. Theo đó, các bên thỏa thuận ông S chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 366 diện tích 2.068m² (đất trồng cây lâu năm); thửa 356 diện tích 4.367,8m² (đất ở nông thôn) với giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng; thửa đất số 59 diện tích 2.872,5 m² (đất trồng cây lâu năm) giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 59 được lập tại UBND xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 366, thửa 356 được chứng thực tại UBND xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Theo số chứng thực 82, quyền 01/2023_SCT/ HĐGD). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị T1 đã đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Huỳnh Hữu S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/03/2023 giữa ông S và chị T1 do chị T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng số tiền 1.000.000.000 đồng. Phía chị T1 không đồng ý và

cho rằng chị đã trả đủ cho ông S số tiền chuyển nhượng 1 tỷ đồng và nhận đất canh tác từ năm 2023 đến nay.

[2.2] Xét kháng cáo ông Huỳnh Hữu S, nhận thấy:

Căn cứ Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/03/2023 đối với thửa 366, 356 thể hiện thỏa thuận giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, phương thức thanh toán: tiền mặt.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa 59 ký ngày 29/03/2023 tại Điều 2 hợp đồng ghi thỏa thuận giá chuyển nhượng: 300.000.000 đồng; phương thức thanh toán: một lần tiền mặt. Việc thanh toán số tiền nêu tại Khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Xét ông S cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 29/3/2023 là giả tạo là không có cơ sở, bởi lẽ; ông S không chứng minh được ngoài giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có xác lập giao dịch khác.

Xét ông Huỳnh Hữu S cho rằng sau khi ký hợp đồng chị T1 không giao trả số tiền 1 tỷ đồng cho ông là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Chị T1 cho rằng chị đã thanh toán, giao số tiền 1 tỷ đồng chuyển nhượng các thửa đất cho ông S. Số tiền 1 tỷ đồng giao sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc giao tiền tại nhà chị T1 không làm biên nhận (do 2 bên là quan hệ bà con). Phía đại diện ủy quyền của ông S không thừa nhận việc chị T1 có giao trả số tiền 1 tỷ đồng cho ông S.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 59, 366, 356 nêu trên được ông S, chị T1 ký kết trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Các bên thống nhất giá đã thỏa thuận chuyển nhượng như nêu trên. Chị T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận đất quản lý sử dụng từ lúc chuyển nhượng cho đến nay. Do đó, cần công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 59, 366, 356. Tuy nhiên, việc thanh toán số tiền chuyển nhượng 03 thửa đất, chị T1 không có chứng cứ chứng minh mà phía ông S không thừa nhận nên không cơ sở xác định chị T1 đã thực hiện việc giao trả tiền cho ông S.

[3] Như phân tích trên, chị T1 không chứng minh được việc đã thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng cho ông S nên xác định nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng theo giá chuyển nhượng thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng. Do chị T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ông S nên cần buộc chị T1 có nghĩa vụ trả cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tính trên số tiền 1.000.000.000 đồng từ thời điểm ký hợp đồng ngày 29/3/2023 đến khi xét xử là 647.400.000 đồng (39 tháng x 1.000.000.000 đồng x 1,66%).

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và chị T1 có hiệu lực, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S là phù hợp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không

buộc chị T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông S là không phù hợp như đã phân tích trên là không giải quyết triệt để nội dung vụ án.

[4] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có yêu cầu trả tiền chuyển nhượng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét. Xét thấy, nguyên đơn ông Huỳnh Hữu S cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền dẫn đến mục đích của hợp đồng không đạt được nên yêu cầu hủy hợp đồng. Do vậy, việc xem xét bị đơn có thực hiện nghĩa vụ trả tiền hay chưa nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông Huỳnh Hữu S có cơ sở một phần nên chấp nhận một phần, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm.

[5] Xét quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát có căn cứ một phần nên được chấp nhận. Xét lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ một phần nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Hữu S. Sửa bản án sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực T – Đồng Tháp.

Căn cứ Điều 26, 27, 133 Luật Đất đai; Điều 398, 423, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu S.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/03/2023 đối với thửa đất số 59 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) giữa ông Huỳnh Hữu S và chị Lê Thị Phương T1.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/03/2023 đối với các thửa đất số 356, 366 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp) giữa ông Huỳnh Hữu S và chị Lê Thị Phương T1.

1.3 Buộc chị Lê Thị Phương T1 có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Hữu S số tiền 1.000.000.000 đồng và 647.400.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng 1.647.400.000 đồng.

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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Hữu S phải chịu 800.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền ông Huỳnh Hữu S đã nộp tạm ứng 800.000 đồng được trừ vào chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông Huỳnh Hữu S phải chịu (ông S đã nộp và chi xong).

3. Về án phí: Nguyên đơn ông Huỳnh Hữu S không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn Huỳnh Hữu S phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông S đã tạm nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013834 ngày 04/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) nên xem như ông S đã nộp xong án phí. Trả lại cho ông Huỳnh Hữu S 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004243 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn chị Lê Thị Phương T1 phải chịu 61.410.000 đồng án phí sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực T – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Diệp Thúy