

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 232/2026/DS-PT

Ngày: 17 – 3 – 2026

V/v tranh chấp về dân sự – HĐ
chuyên nhượng QSDĐ.

**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 Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương
Bà Nguyễn Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Sơn, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Đạm, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25/02/2026, ngày 12/3/2026 và ngày 17/3/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1006/2025/TLPT- DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc “V/v Tranh chấp về dân sự – Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vũ Thị Hương G, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số nhà C, tổ I, ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ngô Văn T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Kim D, sinh năm 1970 (đã chết);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D1 gồm:

- Ông Ngô Văn T, sinh năm 1972;

- Ngô Văn T1, sinh năm 1994;

- Ngô Thị Kim T2, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ngô Văn T1, sinh năm 1994;

Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ngô Tuấn K, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Tổ D, khóm A, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Nguyễn Thị T3, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Tổ F, ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngô Tuấn K và bà Nguyễn Thị T3: Anh Nguyễn Tý H, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số nhà A, đường L, phường M, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng uỷ quyền ngày 11/11/2024.

5. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9; Địa chỉ: Đường C, Khóm M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Bà G, anh H có mặt tại phiên tòa. Ông T, anh T1, chị T3 vắng mặt. Anh H có đơn xin vắng mặt khi Hội đồng xét xử tuyên án.

- Kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T3 và ông Ngô Tuấn K, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 19/02/2024; Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 07/10/2024 của bà Vũ Thị Hương G; Trong quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa, bà Vũ Thị Hương G trình bày:***

Ngày 08/10/2022, bà Vũ Thị Hương G và ông Ngô Văn T có ký hợp đồng đặt cọc và thoả thuận mua bán quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 580m² thuộc thửa số 676, tờ bản đồ số 6, loại đất ở nông thôn, đất toạ lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Theo thoả thuận tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng nên ngày 11/10/2022 bà G đã giao cho ông T tiền cọc là 1.040.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) để thực hiện trả cho ngân hàng TMCP Đ (B) – Chi nhánh T4 và tiến hành xoá thế chấp vào cùng ngày. Sau khi ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) và làm giấy uỷ quyền cho bà G để tiến hành thủ tục tách thửa và chuyển nhượng như đã thoả thuận thì bà G nhận được thông báo: thửa đất đang có tranh chấp (theo Thông báo thụ lý vụ án số 455/TB-TLVA ngày 30/05/2022) và thửa đất 676 đang bị yêu cầu tạm dừng thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (theo đơn yêu cầu đề ngày 06/06/2022 của bà Nguyễn Thị T3).

Sau khi sự việc xảy ra, bà G đã nhiều lần thương lượng và yêu cầu ông T xử lý tranh chấp hoặc trả lại số tiền cho bà, nhưng ông T né tránh và đưa ra nhiều lý do nhằm kéo dài việc trả lại tiền cũng như lừa dối về việc đất có tranh chấp, không chuyển nhượng được. Đến ngày 19/02/2024, ông T vẫn chưa trả bất kỳ khoản tiền nào cho bà G.

Nay bà G yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Hương G và ông Ngô Văn T ký ngày 08/10/2022 đối với thửa đất số 676, thuộc tờ bản đồ số 6, đất toạ lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (hiện do ông Ngô Văn T đang đứng tên quyền sử dụng đất (vô hiệu).

- Ông Ngô Văn T trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.040.000.000 đồng và số tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng là 1.040.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 2.080.000.000 đồng (Hai tỷ tám mươi triệu đồng).

Bà G cho rằng phần đất chuyển nhượng là của cá nhân ông T. Bà D là vợ ông T có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là ký tên làm chứng. Bà G chỉ mua bán với cá nhân ông T nên bà G chỉ yêu cầu ông T có trách nhiệm trả tiền cọc và phạt cọc 2.080.000.000 đồng. Ngoài ra, bà G không yêu cầu cá nhân nào khác liên đới cùng ông T trả tiền cho bà G và yêu cầu Tòa án không đưa bà D vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Ngày 07/10/2024, bà Vũ Thị Hương G có đơn khởi kiện bổ sung, và tại phiên toà sơ thẩm, bà Vũ Thị Hương G yêu cầu ông Ngô Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/10/2022 giữa ông T với bà G đối với diện tích đất là 545,3m² trong phạm vi từ Mốc 1- Mốc 2 - Mốc 7 - Mốc 6 và Mốc 1 thuộc một phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ngô Văn T trình bày:***

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà G, ông Ngô Văn T thống nhất có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 phần diện tích đất thuộc thửa 676, tờ bản đồ số 6, diện tích 580m² đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất chuyển nhượng là của hộ ông Ngô Văn T nhưng năm 2020 hộ gia đình đã làm thủ tục tặng cho cá nhân ông T. Ngày 08/10/2022, ông T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên cho bà Vũ Thị Hương G với giá trị là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Ông T đã nhận tiền cọc là 1.040.000.000 đồng (Một tỷ bốn mươi triệu đồng), còn lại 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) hẹn khi ra công chứng, sang tên sẽ nhận đủ.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà G, ông T thống nhất tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà G. Việc bà Phạm Kim D ký tên vào hợp đồng ngày 08/10/2022 do bà D là vợ của ông T; bà D ký tên để chứng kiến ông T chuyển nhượng đất cho bà G.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Văn T1 trình bày:***

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà G, anh Ngô Văn T1 đồng ý. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với ông T, anh T1 thống nhất có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 01 phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 6, diện tích 580m², đất có chiều ngang 20 mét, chiều dài 29 mét (đo đạc thực tế là 545,3m²) đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

**** Ông Ngô Tuấn K, bà Nguyễn Thị T3 có anh Nguyễn Tý H đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T3 trình bày:***

Ông K, bà T3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện bà Vũ Thị Hương G. Ông K và bà T3 yêu cầu tiếp tục thực hiện theo Quyết định cưỡng chế kê biên, biên bản kê biên và sơ đồ đo đạc của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9). Ông K, bà T3 không đồng ý giao cho bà G

diện tích đất là 545,3m² trong phạm vi từ Mốc 1 - Mốc 2 - Mốc 7 - Mốc 6 và Mốc 1 thuộc một phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Ân, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Ông K, bà T3 đồng ý giao cho bà G diện tích đất là 512,5m² thuộc một phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Ân, xã M, huyện C theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2024 của Cơ quan thi hành án dân sự.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 9, tỉnh Đồng Tháp không có ý kiến trình bày.

* Tại Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Hương G.

Công nhận hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2022 giữa ông Ngô Văn T với bà Vũ Thị Hương G đối với diện tích đất 580m² qua đo đạc thực tế là 545,3m² trong phạm vi từ Mốc 1 đến Mốc 2 đến Mốc 7 đến M và đến Mốc 1 thuộc một phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Ân, xã M, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Ngô Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G và giao diện tích đất 545,3m² trong phạm vi từ Mốc 1 đến Mốc 2 đến Mốc 7 đến M và đến Mốc 1 thuộc một phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Ân, xã M, tỉnh Đồng Tháp, mục đích sử dụng đất ở nông thôn cho bà Vũ Thị Hương G.

Bà Vũ Thị Hương G được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 545,3m² trong phạm vi từ Mốc 1 đến Mốc 2 đến Mốc 7 đến M và đến Mốc 1 thuộc một phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Ân, xã M, tỉnh Đồng Tháp, mục đích sử dụng đất ở nông thôn.

Buộc bà Vũ Thị Hương G có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu cho ông Ngô Văn T là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 điều 468 Bộ luật dân sự.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc khu đất tranh chấp ngày 03/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên.

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 545,3m² trong phạm vi từ Mốc 1 đến Mốc 2 đến Mốc 7 đến M và đến Mốc 1 thuộc một phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Ân, xã M, tỉnh Đồng Tháp, mục đích sử dụng đất ở nông thôn đã cấp cho ông Ngô Văn T để cấp lại theo quy định.

4. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Số tiền là 17.143.500 đồng do bà Vũ Thị Hương G tạm ứng trước và chi xong nên ông Ngô Văn T phải hoàn trả cho bà G số tiền 17.143.500 đồng (mười bảy triệu một trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm đồng).

5. Về án phí:

- Ông Ngô Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Vũ Thị Hương G phải chịu án phí đối với 60.000.000 đồng, cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 37.000.000 đồng theo biên lai nộp tạm ứng số 0008391 ngày 22 tháng 3 năm 2024 và 300.000 đồng theo biên lai nộp tạm ứng số 0009187 ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Hoàn trả cho bà Vũ Thị Hương G số tiền là 33.700.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Kháng cáo: Ngày 12/9/2025, bà Nguyễn Thị T3 và ông Ngô Tuấn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp. Bà T3 và ông K đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu tiếp tục thực hiện theo Quyết định cưỡng chế kê biên số 38/QĐ-CCTHADS ngày 12/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Tháp).

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3 và ông Ngô Tuấn K; Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Hương G và ông Ngô Văn T là vô hiệu.

Buộc ông T trả lại cho bà G số tiền 1.040.000.000 đồng tiền đặt cọc. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được tách ra giải quyết khi hai bên có tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đã được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3 và ông Ngô Tuấn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3 và ông Ngô Tuấn K:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp) về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T3 và ông Ngô Văn T đã có hiệu lực pháp luật thì ông T, bà D (vợ ông T), anh T1 (con ông T) có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T3 số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Và Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp) về Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Ngô Tuấn K và ông Ngô Văn T, anh Ngô Văn T1, bà Phạm Kim D đã có hiệu lực pháp luật thì ông T, bà D (vợ ông T), anh T1 (con ông T) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông K số tiền 1.750.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Theo yêu cầu của bà T3 và ông K, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh đã có Quyết định cưỡng chế kê biên số 38/QĐ-CCTHADS ngày 12/5/2023 đối với thửa đất số 664 và thửa đất 676 cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của ông Ngô Văn T để đảm bảo thi hành án cho bà T3 và ông K.

Trong quá trình thực hiện việc cưỡng chế, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh tiến hành kê biên đối với thửa đất số 664 và thửa đất 676 vào ngày 17/5/2024 và không kê biên đối với diện tích 512,5m² (thuộc một phần thửa đất 676) để giao lại cho ông T.

[2.1] Đối với Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận mua bán đất ngày 08/10/2022 giữa bà Vũ Thị Hương G và ông Ngô Văn T:

- Bà G đặt cọc cho ông T số tiền 1.040.000.000 đồng (Một tỷ bốn mươi triệu đồng) để chuyển nhượng thửa đất có chiều ngang 20 mét, chiều dài 29 mét = diện tích 580m² thuộc thửa đất 676, tờ bản đồ số 6 do ông Ngô Văn T đứng tên. Diện tích đất 580m² ông T và gia đình ông T đang quản lý và sử dụng, chưa được giao cho bà G.

- Bà G và ông T thực hiện giao dịch nêu trên trong quá trình ông T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T3 và ông Ngô Văn T. Thửa đất tranh chấp giữa bà T3 và ông T cũng là thửa đất số 676, tờ bản đồ số 06 ông T thỏa thuận mua bán với bà G.

Bà G cũng biết thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đối với tranh chấp giữa bà T3 và ông T.

Vì vậy, bà G và ông T không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức vì giao dịch này đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thông báo thừa đất 676, tờ bản đồ số 6 do ông Ngô Văn T đứng tên đang có tranh chấp và Tòa án đang trong quá trình giải quyết vụ án.

- Đến ngày 19/02/2024 bà Vũ Thị Hương G mới tiến hành khởi kiện ông Ngô Văn T tại Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

[2.2] Quyết định cưỡng chế kê biên số 38/QĐ-CCTHADS ngày 12/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh theo yêu cầu của bà T3 và ông K không bị các bên khiếu nại nên có hiệu lực.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận mua bán đất ngày 08/10/2022 giữa bà Vũ Thị Hương G và ông Ngô Văn T đối với diện tích qua đo đạc thực tế là 545,3m² (chiều ngang là 20 mét) trong khi Quyết định cưỡng chế kê biên số 38/QĐ-CCTHADS ngày 12/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh đang có hiệu lực (Quyết định cưỡng chế kê biên để lại cho ông T diện tích đất 512,5m² thì chiều ngang là 10 mét). Quyết định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T3 và ông K.

Đồng thời, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc ngày 03/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cũng không xác định vị trí diện tích đất bị kê biên theo Quyết định cưỡng chế kê biên số 38/QĐ-CCTHADS ngày 12/5/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đối với hậu quả của hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận mua bán đất ngày 08/10/2022 trong trường hợp bị tuyên vô hiệu. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những nội dung thiếu sót nêu trên.

Từ những nhận xét nêu trên cho thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về nội dung: chưa thu thập và đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án; Diện tích đất chuyển nhượng vào thời điểm đang có tranh chấp tại Tòa án, bị kê biên theo Quyết định cưỡng chế kê biên số 38/QĐ-CCTHADS ngày 12/5/2023 của cơ quan Thi hành án. Điều này có thể dẫn đến việc làm thay đổi nội dung của vụ án.

[3] Những nội dung và thủ tục tố tụng như đã phân tích nêu trên cần thiết phải được làm rõ để đảm bảo hai cấp xét xử và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét đến yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Tuấn K và bà Nguyễn Thị T3.

[4] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 92/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận đề nghị.

[5] Do hủy bản án sơ thẩm nên bà T3 và ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp.

Giao toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T3 và ông Ngô Tuấn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị T3 được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007501 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự Đồng Tháp.

Ông Ngô Tuấn K được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003900 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT,KT &THA TAT
- VKSND Tỉnh;
- Thi hành án DS Tỉnh ĐT;
- Tòa án ND khu vực 9;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp