

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 145/2026/DS-PT

Ngày: 10 – 02 – 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:

Ông Trần Hữu Tính

Bà Lâm Ngọc Tuyền

- 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 Nguyễn Thị Cẩm Thúy, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/01/2026, ngày 28/01/2026 và ngày 10/02/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 782/2025/TLPT- DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “V/v Tranh chấp về dân sự – Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2025/DS-ST ngày 25 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: 1457/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Phùng Thị Lượm E, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phùng Thị Lượm E: Ông Tăng Văn H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền vào 28/11/2025).

Bị đơn: 1. Nguyễn Minh T, sinh năm 1978.

2. Huỳnh Thị Hồng P, sinh năm 1985.

3. Nguyễn Minh N, sinh năm 2003.

4. Nguyễn Minh T1, sinh năm 2013.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T, bà P, anh N: Bà Võ Thị Minh T2, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu phố H, phường C, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền vào ngày 18/12/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trần Hữu K, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

2. Lê Thị Minh T3, sinh năm 1992; Địa chỉ: Khu phố L, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

3. Văn phòng C; Địa chỉ: Số C, đường M, khu phố A, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang H1 – Chức vụ: Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Ông H và bà T2 có mặt tại phiên tòa. Ông Trần Hữu K, chị T3 và Văn phòng C có đơn xin vắng mặt; Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp vắng mặt.

- Kháng cáo: Ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 04/11/2024 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án; Tại phiên tòa nguyên đơn bà Phùng Thị Lượm E có ông Tăng Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thông qua môi giới bà L Em biết ông T và bà P cần số tiền để trả nợ cho Ngân hàng, ông T và bà P nhiều lần năn nỉ bà L Em nhận chuyển nhượng 03 thửa đất để có tiền trả nợ ngân hàng nên bà Lượm E đã nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của ông T, bà P cụ thể như sau:

Bà Lượm E nhận chuyển nhượng thửa đất số 288 và thửa 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² và 2.918,9m², cùng tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) với số tiền chuyển nhượng thực tế là 2.170.000.000 đồng, giá chuyển nhượng này bao gồm đất và cây trồng trên đất. Bà Lượm E đã thanh toán hết số tiền này, các lần ông T và bà P nhận tiền có biên nhận cụ thể:

+ Ngày 21/4/2022: Nhận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

+ Ngày 04/5/2022: Nhận số tiền 1.240.300.000 đồng.

+ Ngày 04/5/2022: Nhận số tiền 29.700.000 đồng do bà P nói đưa tiền cho T3 môi giới nhận giùm ông T, bà P.

+ Ngày 06/5/2022: Ông T và bà P không nhận tiền mà hai bên đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận chuyển nhượng thửa 288 giá 200.000.000 đồng và thửa 316 là 200.000.000 đồng với mục đích giảm tiền thuế;

+ Ngày 10/5/2022: Ông T, bà P nhận số tiền 280.000.000 đồng.

+ Ngày 13/5/2022: Ông T, bà P nhận số tiền 500.000.000 đồng.

+ Ngày 21/7/2022: Ông T nhận số tiền 20.000.000 đồng.

Sau đó ông T và bà P còn nhận thêm 02 lần tiền nhưng không ghi ngày với tổng số tiền của hai lần là 30.000.000 đồng.

- Bà Lượm E nhận chuyển nhượng thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) với số tiền chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng. Bà Lượm E đã giao cho ông T, bà P số tiền 500.000.000 đồng, giao nhiều lần các lần bà L Em giao tiền cho ông T, bà P trong hợp đồng này như sau:

+ Ngày 24/5/2022: Ông T và bà P không nhận tiền mà hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận chuyển nhượng thửa đất 372 với giá là 170.000.000 đồng với mục đích giảm tiền thuế.

+ Ngày 16/8/2022: Đặt cọc cho ông T, bà P số tiền 200.000.000 đồng.

+ Ngày 14/10/2022: Ông T nhận số tiền 20.000.000 đồng.

+ Ngày 14/10/2022: Ông T nhận số tiền 50.000.000 đồng.

+ Ngày 09/11/2022: Ông T nhận số tiền 130.000.000 đồng.

+ Ngày 29/12/2022: Ông T nhận số tiền 20.000.000 đồng.

+ Ngày 29/12/2022: Ông T nhận số tiền 10.000.000 đồng.

+ Ngày 10/5/2023: Ông T nhận số tiền 5.000.000 đồng.

+ Ngày 21/5/2023: Ông T nhận số tiền 10.000.000 đồng.

+ Ngày 27/5/2023: Ông T nhận số tiền 10.000.000 đồng.

+ Ngày 07/6/2023: Ông T nhận số tiền 5.000.000 đồng.

+ Ngày 31/7/2023: Bà P nhận số tiền 20.000.000 đồng.

+ Ngày 02/9/2023: Ông T nhận số tiền 20.000.000 đồng.

Trong hợp đồng này, bà Lượm E còn thiếu lại ông T, bà P số tiền 500.000.000 đồng vì hai bên có thỏa thuận bà Lượm E chỉ đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; khi nào bà Lượm E được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L Em thanh toán tiền hết. Nhưng do ông T, bà P nhiều lần cần tiền nên bà Lượm E đã đưa thêm tổng cộng 300.000.000 đồng. Do đó, tại hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 372, ông T và bà P đã nhận số tiền 500.000.000 đồng.

Việc bà Lượm E cùng với ông T, bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất 288, 316, 372 nhưng chưa thực hiện được thủ tục sang tên là do Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp) có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2022/QĐ-BPKCTT ngày 26/5/2022 phong tỏa toàn bộ 03 thửa đất số 316, 288, 372 của ông T và bà P. Đến ngày 13/3/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) đã kê biên thửa đất số 316 của ông T, bà P.

Như vậy, bà Lượm E nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của ông T và bà P với số tiền tổng cộng là 3.170.000.000 đồng. Bà Lượm E đã giao cho ông T và bà P số tiền 2.690.000.000 đồng, còn lại số tiền 500.000.000 đồng chưa thanh toán.

Nay bà Lượm E yêu cầu:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P với bà Phùng Thị Lượm E đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 02302, quyển số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 06/5/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị

Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 với Phùng Thị Lượm E đối với thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 02722, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/5/2022 có hiệu lực pháp luật. Bà Lượm E đồng ý tiếp tục trả cho ông T, bà P, N, T1 số tiền 500.000.000 đồng còn thiếu trong Hợp đồng thửa số 372. Bà Lượm E được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên theo quy định pháp luật.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu thì bà Lượm E yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu ông T, bà P, anh N, anh T1 trả lại cho bà Lượm E số tiền chuyển nhượng tổng cộng 2.690.000.000 đồng;

Đối với thửa 288, 316 là 2.190.000.000 đồng, lãi tính từ ngày 21/7/2022 đến ngày xét xử lấy tròn 38 tháng x 0,83% x 2.190.000.000 đồng = 690.726.000 đồng;

Đối với thửa 372 là 500.000.000 đồng tính từ ngày 02/9/2023 cho đến ngày xét xử lấy tròn 24 tháng x 0,83% x 500.000.000 đồng = 99.600.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tổng cộng vốn và lãi là 3.480.326.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm tám mươi triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

** Theo đơn khởi kiện phản tố, bản tự khai ngày 12/3/2025 của ông Nguyễn Minh T các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, Nguyễn Minh N có bà Võ Thị Minh T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Qua môi giới, gia đình ông T có chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Lượm E 03 thửa đất như sau:

Thửa đất số 288 và thửa đất số 316, gia đình ông T chuyển nhượng cho bà Lượm E với giá là 2.170.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng). Tại hợp đồng này, bà L Em trả tiền từng đợt và đến nay vẫn còn nợ lại số tiền 109.000.000 đồng.

Thửa đất số 372, gia đình ông T chuyển nhượng cho bà Lượm E số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Bà Lượm E đã trả cho ông T và bà P số tiền 300.000.000 đồng, còn nợ lại 700.000.000 đồng. Gia đình ông T đã nhiều lần yêu cầu bà L Em thanh toán số tiền còn lại nhưng bà Lượm E không thực hiện. Các lần nhận tiền ông T thừa nhận có ký tên và những lần bà P nhận tiền cũng có ký tên. Ông T và bà P đã giao đất cho bà Lượm E quản lý, sử dụng nhưng chưa sang tên được là do bà Lượm E không trả số tiền còn lại.

Nay ông T, bà P và anh N có ý kiến, yêu cầu như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lượm E về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 288, 372, 316 do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P với bà Phùng Thị Lượm E đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 02302, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 06/5/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 với Phùng Thị LƯỢM Em đối với thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 02722, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/5/2022 là vô hiệu, không đồng ý hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận từ phía bà L Em số tiền 2.361.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi một triệu đồng) do phía bà Lượm E đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Yêu cầu bà Lượm E giao trả lại cho ông T 03 thửa đất nêu trên và hoàn trả lại bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T và bà P.

** Tại bản tự khai ngày 01/8/2024 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, chị Lê Thị Minh T3 trình bày:*

Chị T3 là người môi giới đất.

Ông T cần bán đất nên có nhờ chị T3 tìm người mua đất. Chị T3 có giới thiệu chị Nguyễn Thị L1, chị Đỗ Thị Ngọc H2 và chị H2 có dẫn bà Phùng Thị Lượm E mua giá thỏa thuận 420.000.000 đồng/1.000m². Tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 có chữ ký T3 là của chị Lê Thị Minh T3. Vào ngày 21/4/2022, ông T và bà P nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc từ bà Lượm E. Đến ngày 04/5/2022, ông T và bà P đã nhận 1.240.300.000 đồng để ông T trả ngân hàng và nhận thêm 100.000.000 đồng tiền mặt riêng. Chị T3 có nhận dùm số tiền 29.700.000 đồng từ bà Lượm E bởi vì những khoản tiền nhận trước đó đã trả nợ và tiêu xài có chị T3 đi cùng và ký nhận thì bà Lượm E mới tin tưởng giao tiền; chị T3 có đưa lại cho ông T và bà P số tiền 29.700.000 đồng, ông T lấy tiền tiêu xài cá nhân. Vào ngày 13/5/2022, bà P và ông T có nhận thêm từ bà Lượm E số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

** Tại văn bản trình bày ý kiến số 26/CCTHADS ngày 17/01/2025 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) thụ lý và thi hành đối với các bản án, quyết định số 298/2023/DSPT ngày 25/5/2023, bản án số 303/2023/QĐPT ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, quyết định số 168/2022/QĐST-DS ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy. Thi hành án ban hành quyết định số 60/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2023, số 359/ QĐ-CCTHADS ngày 08/6/2023 và số 361/QĐ-CCTHADS ngày 08/6/2023 theo đó ông T và bà P liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L2 số tiền 697.000.000 đồng và lãi chậm trả, trả cho bà Nguyễn Thị

Ánh T4 số tiền 535.000.000 đồng và lãi chậm trả.

Do ông T và bà P không tự nguyện Thi hành án, tránh tẩu tán tài sản nên ngày 29/6/2023 Chấp hành viên ra đề nghị số 83/ĐN-CCTHADS gửi chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu đối các thửa 372, 316, 288. Ngày 13/3/2024 Chi cục thi hành án đã ra quyết định kê biên đối với thửa đất số 316. Do bà Lượm E có tranh chấp tài sản kê biên nên Thi hành án có ý kiến.

Hiện tài sản đang kê biên đang hoãn thi hành nên Cơ quan Thi hành án chờ các đương sự khởi kiện tranh chấp, nên Thi hành án chưa tiến hành thủ tục thẩm định giá, bán đấu giá tài sản do đó chưa xác định được kê biên 01 thửa đất có đủ để thanh toán nợ hay không. Do đó, Cơ quan Thi hành án đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lượm E về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đối với 03 thửa số 316, 288, 372.

** Tại bản tự khai ngày 09/9/2025 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Ngô Thị Hoàng K1 trình bày:*

Ngày 06/5/2022, bà Lượm E đến nộp hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị Lượm E với hộ ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất số 288, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, cùng tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 02302, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 06/5/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 02722, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/5/2022. Do việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục công chứng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng công chứng không có ý kiến.

** Tại Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị Lượm E yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P với bà Phùng Thị Lượm E đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 02302, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 06/5/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 với bà Phùng Thị Lượm E đối với thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C2

(nay là Văn phòng C) công chứng số 02722, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/5/2022 có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P với bà Phùng Thị Lượm E đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 02302, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 06/5/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 với Phùng Thị Lượm E đối với thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng số 02722, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/5/2022 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Thị Lượm E số tiền đã nhận chuyển nhượng đối với thửa 316, 288 vốn 2.190.000.000 đồng, lãi 690.726.000 đồng và giá trị cây sầu riêng trồng 01 năm tuổi 32 cây giá 134.400.000 đồng và sầu riêng trồng dưới 01 năm 06 cây giá trị 3.000.000 đồng, tổng giá trị cây trồng là 137.400.000 đồng. Tổng cộng số tiền 3.018.126.000 đồng (Ba tỷ không trăm mười tám triệu một trăm hai mươi sáu ngàn đồng).

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Thị Lượm E số tiền đã nhận chuyển nhượng đối với thửa số 372 vốn 500.000.000 đồng và lãi 99.600.000 đồng. Tổng cộng 599.600.000 đồng (Năm trăm chín mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn 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, 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Sau khi ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N và cháu Nguyễn Minh T1 hoàn trả xong số tiền trên cho bà Phùng Thị Lượm E thì bà Lượm E có nghĩa vụ giao trả lại 03 thửa đất, toàn bộ cây trồng trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đối với thửa đất số 316, 288, 372 cho ông T, bà P, anh N và cháu T1. Ông T và bà P được quyền sở hữu các cây do bà Lượm E trồng trên thửa số 288, 316 gồm cây sầu riêng trồng 01 năm tuổi 32 cây và sầu riêng trồng dưới 01 năm 06 cây sau khi trả tiền xong.

Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 25/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có tứ cận như sau:

- Đối thửa số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) ông Nguyễn Minh T đứng tên.

+ Hướng Đông giáp thửa số 289, 315.

+ Hướng Tây giáp thửa 317.

+ Hướng Nam giáp thửa số 316.

+ Hướng Bắc giáp thửa số 279.

- Đối với thửa số 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.918,4m² lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do ông Nguyễn Minh T đứng tên.

+ Hướng Đông giáp thửa số 314, 315.

+ Hướng Tây giáp thửa 317, 641, 642.

+ Hướng Nam giáp thửa số 328, 329.

+ Hướng Bắc giáp thửa số 288.

- Đối với thửa số 337, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do bà Huỳnh Thị Hồng P đại diện hộ gia đình đứng tên.

+ Hướng Đông giáp rạch.

+ Hướng Tây giáp thửa 371, 405.

+ Hướng Nam giáp thửa số 403.

+ Hướng Bắc giáp thửa số 373.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh T về việc không đồng ý trả số tiền đã nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 288, 316, 372 cho bà Phùng Thị Lượm E số tiền 2.361.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi một triệu đồng).

4. Về án phí:

Về án phí: Bà Phùng Thị Lượm E phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002670 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp), nên bà Phùng Thị Lượm E còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P phải chịu 92.362.000 đồng (Chín mươi hai triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 phải chịu 27.984.000 đồng (Hai mươi bảy triệu chín trăm tám mươi bốn ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bị đơn ông Nguyễn Minh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm

ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003154 ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp), nên xem như ông T đã nộp xong tiền án phí.

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 26/9/2025, ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P là bị đơn của vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* 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 chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P với nội dung: Buộc ông T, bà P và anh T trả lại cho bà Lượm E tổng cộng số tiền từ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.660.300.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu ba trăm nghìn đồng) và tính lãi suất là 0,83%/tháng; Sửa bản án sơ thẩm.

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 ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P, là bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P:

Ngày 26/9/2025, bị đơn của vụ án là ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông T và bà P yêu cầu:

- Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 288, 316, 372, tờ bản đồ số 15; Đất tọa lạc tại ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp;

- Hủy bỏ số tiền đưa trước của nguyên đơn vì vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đến nay vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại là 809.000.000 đồng).

- Yêu cầu nguyên đơn trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 288, 316, 372 tờ bản đồ số 15 và diện tích đất 6.500m²; Đất tọa lạc tại ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Phùng Thị Lượm E không đồng ý với kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là người kháng cáo yêu cầu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P với bà Phùng Thị Lượm E đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp);

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 với Phùng Thị Lượm E đối với thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) là vô hiệu.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

Xét thấy: việc bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2022 và ngày 24/5/2022 của bà Lượm E và ông T, bà P vô hiệu là phù hợp. Bởi vì, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp) có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2022/QĐ-BPKCTT ngày 26/5/2022 phong tỏa toàn bộ 03 thửa đất số 372, 316, 288 của ông T và bà P. Ngày 13/3/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) đã kê biên thửa đất số 316 của ông T, bà P. Bên cạnh đó, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy đã có Văn bản đề nghị số 83/ĐN-CCTHADS ngày 29/6/2023 gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 phối hợp tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu đối với thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m²; thửa đất số 288, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, cùng tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) của hộ gia đình ông T, bà P. Hiện nay, các quyết định và đề nghị nêu trên vẫn còn hiệu lực. Do đó, thủ tục chuyển nhượng đối với 03 thửa đất nêu trên không thể thực hiện được.

[2.1] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bị đơn là ông T và bà P. Tuy nhiên, cách Tòa án cấp sơ thẩm tính thiệt hại bằng cách tính lãi đối với khoản tiền do nguyên đơn giao cho ông T, bà P là chưa phù hợp với quy định và hướng dẫn tại điểm c tiêu mục 2.2 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình".

Điểm c.3 tiêu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 có hướng dẫn "*Xác định thiệt hại*."

- *Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm:*

Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.”.

Theo Biên bản định giá ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp), các diện tích đất chuyển nhượng có giá thị trường cụ thể:

Thửa đất 288, diện tích 2.359,9m² loại đất trồng cây lâu năm có giá trị 178.000 đồng/m²; $2.359,9\text{m}^2 \times 178.000 \text{ đồng/m}^2 = 420.062.200 \text{ đồng}$.

Thửa đất 316, diện tích 2.918,9m² loại đất chuyên trồng lúa nước có giá trị 178.000 đồng/m²; $2.918,9\text{m}^2 \times 178.000 \text{ đồng/m}^2 = 519.564.200 \text{ đồng}$.

Thửa đất 372, diện tích 1.179,5m² loại đất chuyên trồng lúa nước có giá trị 352.000 đồng/m²; $1.179,5\text{m}^2 \times 352.000 \text{ đồng/m}^2 = 415.184.000 \text{ đồng}$

Tổng cộng là 1.354.810.400 đồng.

Giá trị đất sau khi định giá thấp hơn so với thỏa thuận chuyển nhượng của bà Lượm E và ông T, bà P. Bên cạnh đó, nguyên đơn cũng đã khai thác, sử dụng, thu lợi nhuận trên các diện tích đất chuyển nhượng. Vì vậy, khi giải quyết hậu quả và xác định thiệt hại cho nguyên đơn trong vụ án này là không có.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Lượm E về việc tính lãi đối với khoản tiền bà L Em giao cho ông T, bà P là không phù hợp và không có căn cứ; Yêu cầu tính lãi nêu trên của bà Lượm E không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.2] Căn cứ vào 02 hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 và ngày 16/8/2022 có sự ký nhận tiền của ông T và bà P, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2022 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P với bà Phùng Thị Lượm E đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp): Ông T và bà P nhận số tiền tổng cộng là 2.160.300.000 đồng (Hai tỷ một trăm sáu mươi triệu ba trăm nghìn đồng) và chị Lê Thị Minh T3 nhận số tiền 29.700.000 đồng (Hai mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng);

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 với Phùng Thị Lượm E đối với thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B,

tỉnh Đồng Tháp): Ông T và bà P nhận số tiền tổng cộng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông T và bà P nhận tổng số tiền là 2.660.300.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu ba trăm nghìn đồng).

- Đối với việc chị Lê Thị Minh T3 nhận số tiền 29.700.000 đồng (Hai mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng):

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 có thể hiện nội dung tại Điều 4: Bên B, tức là bà Phùng Thị Lượm E chịu hết các loại thuế và lệ phí. Do đó, trình bày của chị Lê Thị Minh T3 theo Bản tự khai ngày 27/01/2026 là có căn cứ và phù hợp: Số tiền 29.700.000 đồng do chị T3 nhận là để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, số tiền 29.700.000 đồng do chị T3 nhận không thể buộc ông T và bà P trả lại cho bà Lượm E.

Trường hợp, bà Lượm E và chị T3 không thỏa thuận giải quyết được đòi với số tiền 29.700.000 đồng thì các bên có thể khởi kiện giải quyết thành một vụ án tranh chấp dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Ông T, bà P, anh N, anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phùng Thị Lượm E tổng số tiền đã nhận là 2.660.300.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu ba trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đòi với số tiền 2.660.300.000 đồng.

[2.3] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P về việc hủy bỏ số tiền đưa trước của nguyên đơn vì vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đến nay vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại là 809.000.000 đồng) và yêu cầu bà L Em trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của 03 thửa đất 316, 288, 372 là không có căn cứ và không phù hợp nên không chấp nhận.

[2.4] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P về việc không có nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 và số tiền cọc 200.000.000 đồng tại hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2022.

Xét thấy: Tại hợp đồng đặt cọc giữa bà Lượm E và ông T, bà P ngày 21/4/2022 (bản chính) có việc ký nhận tiền của ông T, bà P sau mỗi lần bà Lượm E giao tiền. Và tại phần cuối của hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2022, thì vào ngày 31/7/2023 bà Huỳnh Thị Hồng P có nhận thêm của bà Lượm E số tiền 20.000.000 đồng, ghi chú “vậy còn lại 520 triệu”. Vào ngày 02/9/2023, ông Nguyễn Minh T có ký nhận và mượn của bà Lượm E số tiền 20.000.000 đồng. Bà Lượm E xuất trình được bản chính của hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2022 và trình bày ông T và bà P đã nhận từ hợp đồng này tổng cộng là 500.000.000 đồng.

Ông T và bà P, có bà T2 đại diện theo ủy quyền cho rằng: Ông T và bà P không có nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2022, ông T và bà P chỉ nhận từ bà Lượm E số tiền 300.000.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng

minh. Trong khi đó, bà Lượm E xuất trình được bản chính của các hợp đồng đặt cọc, cùng với việc nhận tiền của ông T và bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà P, có bà T2 đại diện theo ủy quyền không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông T, bà P tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 và ngày 16/8/2022. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận đối với nội dung kháng cáo này của ông T và bà P.

[2.5] Với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử, xét thấy khởi kiện của bà Phùng Thị Lượm E chỉ có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.6] Tại quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc Nguyễn Minh T1 (sinh năm 2013) là trẻ em chịu án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp với điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa cách tuyên đối với người chịu án phí dân sự sơ thẩm tại bản án sơ thẩm.

[2.7] Vào ngày 10/02/2026, tại phiên tòa phúc thẩm bà Phùng Thị Lượm E có ông H đại diện theo ủy quyền có nộp đơn kháng cáo quá hạn kèm bản tự khai không ghi ngày, tháng của bà Lượm E. Tuy nhiên, thủ tục kháng cáo quá hạn của bà Lượm E không phù hợp, không đúng quy định tại Điều 275 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án nêu trên đã được thụ lý theo trình tự, thủ tục phúc thẩm theo kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với kháng cáo quá hạn của bà Phùng Thị Lượm E.

[3] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không có căn cứ, không phù hợp phần đề nghị về việc tính lãi suất 0.83%/tháng đối với số tiền 2.660.300.000 đồng nên Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần đề nghị này.

Từ những nhận xét trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P là có căn cứ một phần, nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông T và bà P. Sửa bản án sơ thẩm.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91, Điều 147, Khoản 2 Điều 148 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124, 131, 166, 468, 500, 589, 357 của Bộ luật Dân sự;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Lượm E yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P với bà Phùng Thị Lượm E đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 với Phùng Thị Lượm E đối với thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Lượm E về việc yêu cầu giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P với bà Phùng Thị Lượm E đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² và thửa 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2918,9m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 với Phùng Thị Lượm E đối với thửa số 372, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phùng Thị Lượm E số tiền 2.160.300.000 đồng đã nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 288, 316 và tổng giá trị cây trồng là 137.400.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 2.297.700.000 đồng (Hai tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N, anh Nguyễn Minh T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phùng Thị Lượm E số tiền đã nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 372 là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Lượm E có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà P, anh N, anh T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì hàng tháng ông T, bà P, anh N,

anh T1 còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Sau khi ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N và anh Nguyễn Minh T1 trả xong số tiền nêu trên cho bà Phùng Thị Lượm E thì bà Lượm E có nghĩa vụ giao trả lại 03 thửa đất, toàn bộ cây trồng trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đối với thửa đất số 316, 288, 372 cho ông T, bà P, anh N và anh T1. Ông T và bà P được quyền sở hữu các cây do bà Lượm E trồng trên thửa số 288, 316 gồm: Sầu riêng trồng 01 năm tuổi 32 cây và Sầu riêng trồng dưới 01 năm 06 cây sau khi trả tiền xong.

Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 25/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có tứ cận như sau:

- Đối thửa số 288, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.359,9m² lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) ông Nguyễn Minh T đứng tên.

+ Hướng Đông giáp thửa số 289, 315.

+ Hướng Tây giáp thửa 317.

+ Hướng Nam giáp thửa số 316.

+ Hướng Bắc giáp thửa số 279.

- Đối với thửa số 316, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.918,4m² lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do ông Nguyễn Minh T đứng tên.

+ Hướng Đông giáp thửa số 314, 315.

+ Hướng Tây giáp thửa 317, 641, 642.

+ Hướng Nam giáp thửa số 328, 329.

+ Hướng Bắc giáp thửa số 288.

- Đối với thửa số 337, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.179,5m² lạc tại ấp B, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp) do bà Huỳnh Thị Hồng P đại diện hộ gia đình đứng tên.

+ Hướng Đông giáp rạch.

+ Hướng Tây giáp thửa 371, 405.

+ Hướng Nam giáp thửa số 403.

+ Hướng Bắc giáp thửa số 373.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh T về việc không đồng ý trả số tiền đã nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 288, 316, 372 cho bà Phùng Thị Lượm E số tiền 2.361.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi một triệu đồng).

7. Về án phí:

Ông Nguyễn Minh T và bà Huỳnh Thị Hồng P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Minh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003039 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Bà Huỳnh Thị Hồng P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003040 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Bà Phùng Thị Lượm E phải chịu 36.600.000 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002670 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Tháp). Như vậy, bà Lượm E còn phải nộp tiếp số tiền 36.300.000 đồng (Ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P phải chịu 75.954.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh T, bà Huỳnh Thị Hồng P, anh Nguyễn Minh N phải chịu 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003154 ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp). Như vậy, ông T đã nộp xong tiền án phí.

8. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các điều 6, 7, và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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 dân sự Tỉnh;
- Tòa án ND khu vực 4;
- Phòng THADS khu vực 4;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp

