

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 256/2026/DS-PT

Ngày: 24-3-2026

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:* Bà Nguyễn Thanh Nhân

Bà Lâm Ngọc Tuyên

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

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 08 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: 738/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Anh Lê Văn P, sinh năm 1979;

2. Đỗ Thị Kim T, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Nay là ấp B, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền cho anh P, chị T:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1977 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 121A Phạm T, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Nay là số 121A Phạm T, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Ông Mai Văn L, sinh năm 1975;

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Nay là ấp H, xã Tân Thạnh, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà G là:* Anh Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1997 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Nay là ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh.

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

Anh Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1997 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Nay là ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Lê Văn P, Đỗ Thị Kim T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

*Nguyên đơn anh Lê Văn P và chị Đỗ Thị Kim T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:*

Vào ngày 09/01/2020 âm lịch, anh P, chị T và ông L, bà G ký kết hợp đồng thỏa thuận mua bán đất với nội dung: Anh P, chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị G đối với phần đất có diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, ngày 09/01/2020 âm lịch (ngay khi ký Hợp đồng) anh P và chị T đặt cọc cho ông L với số tiền 50.000.000 đồng, ngày 24/01/2020 âm lịch giao số tiền 200.000.000 đồng, ngày 15/7/2020 âm lịch giao tiếp số tiền 400.000.000 đồng nếu làm xong giấy đất, còn làm giấy đất không xong thì giao số tiền 300.000.000 đồng. Nguồn gốc đất này là của mẹ ruột ông L cho ông L nhưng ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh P, chị T và ông L, bà G thỏa thuận ngay sau khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện thủ tục sang tên cho anh P, chị T.

Ngay ngày 09/01/2020 âm lịch, ông L và bà G giao đất cho anh P, chị T quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay, anh P và chị T trồng sầu riêng trên đất được 04 năm tuổi. Đồng thời, anh P và chị T đã giao cho ông L, bà G số tiền 285.000.000 đồng. Nay ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chịu làm thủ tục sang tên cho anh P, chị T mà lại làm hợp đồng tặng cho con trai là anh Nguyễn Hữu H1 thừa đất trên. Do đó, anh P, chị T khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Mai Văn L với anh Nguyễn Hữu H1 đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21, diện tích 1004,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Lê Văn P và chị Đỗ Thị Kim T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn P và chị Đỗ Thị Kim T với ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị G đối với phần đất có diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 14/3/2025, nguyên đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn P và chị Đỗ Thị Kim T với ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị G đối với phần đất có diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh P và chị T yêu cầu ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Hữu H1 liên đới trả cho anh P, chị T số tiền đã nhận là 275.000.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất.

Ngày 04/8/2025, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Hữu H1 liên đới trả cho anh P, chị T số tiền 25.000.000 đồng trong số tiền 275.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, xin rút lại yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Mai Văn L với anh Nguyễn Hữu H1 đối với thửa đất số 295. Nay anh P và chị T yêu cầu ông L, bà G và anh H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp M, xã L, tỉnh Đồng Tháp). Nguyên đơn anh P, chị T đồng ý giao cho ông L, bà G số tiền 400.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị G có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Hữu H1 trình bày:*

Vào ngày 09/01/2020 âm lịch, ông L có thỏa thuận làm giấy tay bán cho vợ chồng anh Lê Văn P và chị Đỗ Thị Kim T phần đất có diện tích khoảng 500 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Do thời điểm chuyển nhượng đất, anh em trong gia đình ông L đang tranh chấp về việc phân chia di sản thừa kế nên ông L chưa được đứng tên chủ quyền phần đất trên. Ông L có thỏa thuận với anh P, chị T giá chuyển nhượng đất là 650.000.000 đồng; Ngày 09/01/2020 âm lịch, đưa số tiền là 50.000.000 đồng; Ngày 24/01/2020 âm lịch, giao số tiền 200.000.000 đồng; Ngày 15/7/2020 âm lịch, giao tiếp số tiền 400.000.000 đồng nếu làm xong giấy đất, còn làm giấy đất không xong thì giao số tiền 300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, anh P và chị T chỉ giao cho ông L 250.000.000 đồng. Đến ngày 24/01/2020 âm lịch, vợ chồng anh P, chị T không giao số tiền 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến tháng 9/2020, vụ kiện tranh chấp chia thừa kế giữa ông L và gia đình đã giải quyết xong, vợ chồng ông L, bà G có liên hệ với anh P, chị T để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất để ông L, bà G được nhận số tiền 400.000.000 đồng còn lại nhưng anh

P, chị T không đồng ý. Khi ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh P, chị T vẫn không giao số tiền nào nữa cho ông L, bà G để tiếp tục thực hiện hợp đồng mà tiếp tục sử dụng phần đất trên. Vì vậy đến năm 2024, do ông L nghiện rượu đi lại khó khăn khi làm thủ tục nên lập hợp đồng tặng cho con trai là Nguyễn Hữu H1 quyền sử dụng thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21, diện tích 1004,4 m<sup>2</sup> (Trong đó có 500 m<sup>2</sup> đất trước đó thỏa thuận bán cho anh P, chị T) tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Do anh P, chị T đã vi phạm Hợp đồng nên ông L, bà G có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và chị T với ông L và bà G đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295.

Tại phiên tòa, phía bị đơn cũng mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên thay đổi yêu cầu phản tố như sau: Ông L và bà G đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, ông L và bà G yêu cầu anh P và chị T phải trả cho ông L, bà G số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền 300.000.000 đồng do anh P, chị T chậm thực hiện với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 15/7/2020 âm lịch đến ngày xét xử vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu H1 trình bày:*

Anh thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn, do phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nên anh tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập về việc đòi lại phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295. Nay anh đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh P và chị T nhưng anh P, chị T phải trả cho ông L, bà G số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền 300.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 15/7/2020 âm lịch đến ngày xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp đã quyết định áp dụng: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 95, Điều 100, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 4, 5 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh P và chị T về việc yêu cầu ông L, bà G và anh H1 liên đới trả số tiền 25.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh P và chị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Mai Văn L với anh Nguyễn Hữu H1 đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21, diện tích 1004,4 m<sup>2</sup> tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Hữu H1 về việc yêu cầu anh P và chị T trả lại phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ghi nhận sự thỏa thuận của anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T với ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Hữu H1 như sau:

- Anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T với ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Hữu H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/01/2020 âm lịch giữa anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T với ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị G đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp M, xã L, tỉnh Đồng Tháp).

- Anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T với ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Hữu H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa theo quy định pháp luật đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> (Loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21, diện tích 1004,4 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN270 ngày 28/8/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp cho anh Nguyễn Hữu H1 (Kèm theo Phiếu đo đạc, chỉnh lý thửa đất ngày 08/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Phần đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp thửa đất số 317;
- + Phía Tây: Giáp đường bê tông;
- + Phía Nam: Giáp thửa đất số 1;
- + Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 295.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G.

Buộc anh Lê Văn P và chị Đỗ Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị G số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi là 149.417.000 đồng, tổng cộng là 549.417.000 đồng.

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

Ngày 17/9/2025 nguyên đơn Lê Văn P, Đỗ Thị Kim T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng anh P và chị T không đồng ý trả cho bị đơn số tiền lãi 149.719.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả số tiền lãi 149.719.000 đồng, đại diện của bị đơn không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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: Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thỏa thuận thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m<sup>2</sup>, thửa 295 theo hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ký ngày 09/01/2020. Theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán đất ngày 09/01/2020 thì việc giao nhận tiền được giao làm 03 lần đến ngày 15/7/2020 anh P, chị T phải giao tiếp số tiền 300.000.000 đồng nhưng đến ngày 15/7/2020 anh P, chị T không thực hiện việc giao tiếp số tiền 300.000.000 đồng cho ông L, bà G trong khi ông L, bà G đã giao đất cho anh P, chị T quản lý sử dụng. Như vậy, anh P, chị T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận với ông L, bà G nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà G buộc anh P, chị T trả tiền lãi của số tiền 300.000.000 đồng là có cơ sở đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 - 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 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:

Xét đơn kháng cáo của anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T nộp trong thời hạn, đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

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

[2] Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có sở xác định: Các đương sự đều thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G với anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T diện tích 500m<sup>2</sup> được xác lập vào ngày 09/01/2020 (al). Theo đó các bên thỏa thuận ông L, bà G chuyển nhượng diện tích 500m<sup>2</sup> thửa 295, tờ bản đồ số 21 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã L, tỉnh Đồng Tháp) với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có lập hợp đồng thỏa thuận mua bán đất nhưng không có công chứng chứng thực. Sau khi ký kết hợp đồng thỏa thuận mua bán đất thì anh P, chị T đã giao số tiền 250.000.0000 đồng cho ông L, bà G và nhận đất sử dụng canh tác. Đến ngày 07/8/2024 ông Mai Văn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 295, tờ bản đồ 21, diện tích 1,004,4m<sup>2</sup>. Nhưng ông L không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P, chị T diện tích 500m<sup>2</sup> mà lại ký hợp đồng tặng cho thửa 295 cho con là anh Nguyễn Hữu H1 nên phát sinh tranh chấp.

Xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự thống nhất thỏa thuận tiếp tục thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 295 giữa ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G với anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T. Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T với ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị G đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp M, xã L, tỉnh Đồng Tháp) là có căn cứ đúng qui định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T không đồng ý trả tiền lãi trên số tiền 300.000.000 đồng, nhận thấy;

Căn cứ hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ký kết ngày 09/01/2020 giữa ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G với anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T thỏa thuận nội dung: “ Tổng số tiền là 650.000.000 đồng, chồng cọc 50.000.000 đồng vào ngày 09/01/2020. Còn lại 600.000.000 đồng vào ngày 24/01/2020 chồng tiếp 200.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng vào ngày 15/7/2020(al) chồng tiếp nếu làm giấy xong. Còn không xong thì chồng tiếp 300.000.000 đồng”.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cũng thống nhất việc giao nhận tiền giữa các bên cụ thể: Anh P, chị T đã giao cho ông L, bà G số tiền 250.000.000 đồng đúng theo thỏa thuận. Còn số tiền 400.000.000 đồng chưa thực hiện do ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với số tiền 400.000.000 đồng còn lại thì anh P chưa thực hiện. Ông L cho rằng theo thỏa thuận thì đến ngày 15/7/2020 anh P phải giao tiếp số tiền còn lại 300.000.000 đồng nhưng anh P, chị T không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ nên phải trả tiền lãi từ ngày 15/7/2020. Phía nguyên đơn thì cho rằng đến ngày 15/7/2020 thì cha của anh P mất nên ông L có nói với anh P để từ từ rồi thanh toán tiền. Sau đó, anh P nhiều lần liên hệ với ông L để giao tiếp số tiền 300.000.000 đồng nhưng ông L không nhận tiền. Do đó, anh P không đồng ý trả tiền lãi của số tiền 300.000.000 đồng.

Xét thấy: Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2020 thì ông Mai Văn L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 295, tờ bản đồ 21, diện tích 1.004,4m<sup>2</sup>, ông L hoàn toàn chưa có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này nên ông L không có quyền chuyển nhượng cho anh P, chị T. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất 500m<sup>2</sup> giữa ông L và anh P, chị T xác lập vào ngày 09/01/2020 không được xem là có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự nên vô hiệu.

Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/01/2020 vô hiệu ngay từ khi xác lập nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên các thỏa thuận theo hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 09/01/2020 không phát sinh hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh P, chị T trả tiền lãi của số tiền 300.000.000 đồng theo thỏa thuận từ ngày 09/01/2020 đến khi xét xử sơ thẩm là không phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn Lê Văn P, Đỗ Thị Kim T là có cơ sở nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử quyết định áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên anh P và chị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê Văn P, Đỗ Thị Kim T. Sửa bản án sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp.

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 122, 124, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 95, Điều 100, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4, 5 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh P và chị T về việc yêu cầu ông L, bà G và anh H1 liên đới trả số tiền 25.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh P và chị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Mai Văn L với anh Nguyễn Hữu H1 đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21, diện tích 1004,4 m<sup>2</sup> tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Hữu H1 về việc yêu cầu anh P và chị T trả lại phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ghi nhận sự thỏa thuận của anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T với ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Hữu H1 như sau:

- Ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Hữu H1 thực hiện chuyển nhượng cho anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp M, xã L, tỉnh Đồng Tháp).

- Anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T với ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Hữu H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định pháp luật đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> (Loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21, diện tích 1004,4 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN270 ngày 28/8/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp cho anh Nguyễn

Hữu H1 (Kèm theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 08/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Phần đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp thửa đất số 317;
- + Phía Tây: Giáp đường bê tông;
- + Phía Nam: Giáp thửa đất số 1;
- + Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 295.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G.

Buộc anh Lê Văn P và chị Đỗ Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị G số tiền 400.000.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị G trả lại cho anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 2.000.000 đồng.

7. Về án phí:

- Anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Anh Lê Văn P, chị Đỗ Thị Kim T phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 9.375.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003043 ngày 14/03/2025, 300.000 đồng theo biên lai số 0002756 ngày 11/12/2024, 300.000 đồng theo biên lai số 0002560 ngày 01/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002548 ngày 17/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp nên anh P và chị T còn phải nộp tiếp số tiền 9.725.000 đồng.

- Ông Mai Văn L và bà Nguyễn Thị G phải chịu 7.770.000 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 số 0002810 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp). Nên ông L và bà G phải nộp thêm số tiền 7.470.000 đồng.

- H2 lại cho anh Nguyễn Hữu H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002783 ngày 19/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

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.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 24/3/2026 có mặt nghe tuyên án chị H, anh H1./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 4 – 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**