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

Bản án số: **739**/2026/DS-PT
Ngày: 27-8-2026
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD 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: Ông Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/4/2026, ngày 15/5/2026 và ngày 27/8/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026, về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 709/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:**

1.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P: Anh Trần Hà Xuân P1, sinh năm 1976 (có mặt); Địa chỉ: Số I P, phường C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2022) và anh Ngô Thành N, sinh năm 1979 (có mặt); Địa chỉ: Số A, ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị P: Luật sư Nguyễn Hoàng G - Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt); Địa chỉ: Số D, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Ông Ngô Tấn T, sinh năm 1954 (đã chết).

Cùng địa chỉ: Số H, ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Tấn T:

1.2.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954;

địa chỉ: Số H, ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

1.2.2. Anh Ngô Thành N, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

1.2.3. Chị Ngô Thanh T1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số G, ấp H, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ngô Thanh T1: Anh Ngô Thành N, sinh năm 1979 (có mặt); Địa chỉ: Số A, ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2025).

1.2.4. Anh Ngô Tấn T2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Ông Nguyễn Kim C, sinh năm 1950;

Địa chỉ: ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim C: Anh Ngô Thành N, sinh năm 1979 (có mặt); Địa chỉ: Số A, ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2025).

***2. Bị đơn*:**

2.1. Ông Trần Trung T3, sinh năm 1968;

2.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1968 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung T3: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1968 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2024);

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1955 (có mặt);

3.2. Chị Trần Thị Mộc N1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

3.3. Anh Trần Hữu T4, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3.4. Chị Trần Thị Ngọc L1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

3.5. Anh Trần Văn V, sinh năm 1984 (vắng mặt);

3.6. Chị Trần Thị Thu T5, sinh năm 1986 (vắng mặt);

3.7. Bà Lê Thị K, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Số I, ấp L, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Chị Trần Lệ Trà M, sinh năm 1989;

3.10. Chị Trần Thị Trâm A, sinh năm 1991;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Lệ Trà M, chị Trần Thị Trâm A: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1968 (có mặt); Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã H, tỉnh Vĩnh Long (theo các văn bản ủy quyền ngày 20/3/2025 và ngày 25/3/2025).

4. Người kháng cáo: Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Ngô Tấn T là anh Ngô Thành N, chị Ngô Thanh T1, anh Ngô Tấn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P ủy quyền cho anh Trần Hà Xuân P1 đại diện trình bày: Vào năm 1999 bà Nguyễn Thị P cùng chồng là ông Ngô Tấn T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất của vợ chồng ông Trần Trung T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L qua các hợp đồng chuyển nhượng như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 533m^2, theo đo đạc thực tế là 592,1m^2 thuộc thửa đất số 48 tờ bản đồ số 01 với số tiền là 7.500.000 đồng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 325m^2, đo đạc thực tế 375,2m^2 thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 01 với giá tiền là 4.000.000 đồng.

Cả hai thửa đất trên cùng tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp).

Hai hợp đồng chuyển nhượng trên bà P không nhớ phần chữ viết là của ai ghi nhưng chữ ký là đúng của bà L với ông T3, còn phần ghi tên Trần Trung T3, Nguyễn Thị Mỹ L cũng không biết ai ghi, hợp đồng không có chứng thực nhưng có ông Nguyễn Hoàng T6 em ruột bà P chứng kiến, việc chứng kiến có lập Vi bằng. Khi ký hợp đồng thì hai bên đã thanh toán tiền đầy đủ, không có làm biên nhận giao tiền, ngày giao tiền là ngày ký hai hợp đồng trên, không có ai chứng kiến việc giao tiền; vợ chồng ông T3, bà L cũng đã giao giấy chứng nhận QSD đất cho nguyên đơn giữ và hứa 05 đến 10 ngày sẽ thực hiện thủ tục sang tên, giao lại cho ông T, bà P. Tuy nhiên, khi nhận tiền xong, khoảng 05 ngày sau thì ông T3, bà L bỏ địa phương đi làm nơi khác thỉnh thoảng có về lại nhưng ông T3, bà L cũng không thực hiện thủ tục sang tên QSD đất cho nguyên đơn cho đến nay. Đồng thời phần đất này có căn nhà của hộ ông Đ do ông T3 cho ở nhờ. Lúc nhận chuyển nhượng thì trên thửa 48 có ngôi nhà của ông Đ, nhà tạm bằng cây, sau đó xây dựng lại (không nhớ rõ thời gian), đến khoảng năm 2020 mới phát hiện nhưng do hai hợp đồng chuyển nhượng bên bà P làm thất lạc, nên không có tranh chấp khởi kiện; còn thửa 67 có 05 ngôi mộ của bên gia đình bà L, ông T3. Từ ngày nhận chuyển nhượng đất đến nay thì bên bà P chưa sử dụng phần đất này.

Ngoài ra, vào năm 1998 ông Ngô Tấn T cùng ông Nguyễn Kim C có nhận chuyển nhượng của ông Trần Trung T3, ông Trần Văn Đ, ông Trần Thanh S phần đất lối đi có diện tích 141m^2, theo đo đạc thực tế là 199,9m^2 thể hiện theo các mốc đi qua các thửa đất số 48, 47, 67 tờ bản đồ số 01, với giá là 2.500.000

đồng; các bên thỏa thuận bằng tờ giao kèo ngày 17/02/1998. Bên nguyên đơn nhiều lần yêu cầu ông T3, ông Đ thực hiện thủ tục sang tên nhưng vẫn không thực hiện. Trong tờ giao kèo này có ông T3, ông Đ và ông S ký chuyển nhượng cho ông C, ông T lối đi như thế này.

Nay ông T đã chết, bà P cùng các con khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận cho bà P, cùng các con bà là anh N, anh T2, chị T1 diện tích đất theo đo đạc thực tế là 295,7m^2 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01 thể hiện từ các mốc M1, M2, M3, M17, M18, M5, M6, M7, M22, M16, M1 và diện tích đất 375,2m^2 thể hiện từ các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M28, M13, M14, M15, M25, M8 thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 01.

Công nhận cho bà P cùng các con bà là anh N, ông T2, chị T1 và ông C diện tích đất lối đi là 199,9m^2 thể hiện từ các mốc M1, M2, M19, M20, E, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M13, M14, M15, M16, M1 thuộc thửa đất số 47, 48, 67 cùng tờ bản đồ số 01; đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Trần Trung T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích đất trên lại cho bên nguyên đơn và buộc hộ ông Đ cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Mộc N1, Trần Hữu T4, Trần Thị Ngọc L1, Trần Văn V, Trần Thị Thu T5, Lê Thị K di dời tài sản để giao đất trên lại cho nguyên đơn sử dụng.

Đối với thửa 48 thì có cây trồng như ổi, sa bô, dừa và nhà tắm, nếu công nhận đất cho bên nguyên đơn thì phần nào di dời được sẽ di dời còn không thì bên nguyên đơn sẽ trả giá trị theo định giá. Đối với 05 ngôi mộ bên gia đình ông T3 thì nguyên đơn không yêu cầu di dời mà giữ nguyên hiện trạng.

Thống nhất kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện L. Ngoài ra, trước đây Hội đồng định giá huyện L định giá thửa đất số 47 là đất cây lâu năm, tuy nhiên sau đó Ủy ban nhân dân xã L xác định đất này là đất ở nên các nguyên đơn đều thống nhất giá trị của thửa 47 theo giá của thửa 48 theo giá thị trường là 800.000 đồng/m^2. Đối với Kết luận giám định của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn không có ý kiến và cũng không yêu cầu giám định chữ ký của ông T3.

Lý do có mộc treo trên hai hợp đồng do bên ông T3 cung cấp: Theo nguyên đơn biết thì trên mẫu hợp đồng do bên ông T3, bà L đưa đã có sẵn.

Đối với việc thửa đất số 47 trong Sổ mục kê ghi tên P2: Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất này là của ông Trần Trung T3, nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Nguyên đơn xác định đất này của ông T3 và tiến hành khởi kiện ông T3, bà L là đúng.

- Nguyên đơn anh Ngô Thành N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C, chị Ngô

Thanh T1 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của anh Trần Hà Xuân P1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P. Anh N không trình bày gì thêm.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Trần Trung T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Lệ Trà M, chị Trần Thị Trâm A trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp trên là của cha ông T3 là cụ Trần Văn T7 cho ông T3 đứng tên QSD đất và thờ cúng ông bà. Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01 hiện ông T3, bà L cho anh ruột là ông Trần Văn Đ ở nhờ từ năm 1996, ông Đ mới xây dựng (cất) nhà cấp IV theo như ông Đ báo giá là 600.000.000 đồng, nhà cất năm 2019. Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 01 là đất trồng cây ăn quả hiện gia đình ông Trần Văn Đ trồng ổi và các loại cây ăn trái khác.

Vào khoảng năm 1989 khi cụ T7 chết thì đi làm thủ tục sang tên QSD đất cho ông T3 nhưng vợ chồng ông T3, bà L không có nhận Giấy chứng nhận QSD đất và cũng không có giao 02 Giấy chứng nhận QSD đất của thửa 48, 67 cho bên bà P.

Ông T3, bà L không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, vì ông bà không có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho nguyên đơn, hợp đồng này là giả, thể hiện ở việc Kết luận giám định không giám định được chữ ký của bà L và ông T3 cũng không có ký do ông T3 hiện bị tai biến. Ông T3, bà L không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết tên của ông T3. Ông T3, bà L khẳng định trong hai hợp đồng này không phải chữ ký của ông T3 và bà L.

Thửa đất số 48, 67 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Trần Trung T3 vào ngày 29/01/1997. Từ năm 1996, ông T3, bà L đi lập nghiệp và sinh sống ở Bình Dương chưa hề nhận được Giấy chứng nhận QSD đất, nay được thông báo thụ lý của Tòa án mới biết bên bà P khởi kiện tranh chấp việc chuyển nhượng đất.

Nhà ở của bà P liền kề với các thửa đất tranh chấp của ông T3 đứng tên, gia đình ông Đ sử dụng liên tục từ năm 1996 đến nay. Việc gia đình ông Đ xây dựng căn nhà cấp 4 vào năm 2019, bà P đều thấy và biết rõ vì vợ chồng ông Đ mua vật liệu của bà P nhưng bà P, ông T không có ý kiến phản đối hay ngăn cản việc xây dựng này. Do không có chuyển nhượng đất nên bị đơn cũng không có nhận bất cứ khoản tiền nào của bên nguyên đơn.

Thửa đất số 47 của ông T3 nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên qua Sổ mục kê ghi tên P2, P2 là tên thường gọi của ông Trần Văn Đ. Bà L cho rằng trước đây trên thửa đất này ông T3, bà L có cho ông Đ cất (xây dựng) ngôi nhà lá nhỏ để ở tạm nên mới có sổ mục kê ghi tên P2 chứ thực tế nguồn gốc và thửa đất này từ trước đến nay của ông Trần Trung T3.

Ngoài ra, vào năm 1998, bên nguyên đơn cho rằng bị đơn có lập tờ chuyển nhượng lối đi theo đo đạc thực tế là 199,9m^2 và yêu cầu công nhận lối đi này, bị đơn không đồng ý. Vì vào năm 1998, ông T3, ông Đ, ông S có lập tờ

giao kèo cho ông Nguyễn Kim C và ông Ngô Tấn T được sử dụng lối đi chiều ngang 2 mét từ hướng lộ Phụ Thành đến vành đai ông C1, việc thỏa thuận cho đi này bên ông T3 có nhận 2.500.000 đồng chứ không có việc chuyển nhượng như bên nguyên đơn trình bày. Hiện lối đi này bên nguyên đơn vẫn đi bình thường, bên bị đơn không ngăn cản. Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được đứng tên QSD lối đi này theo đo đạc thực tế là 199,9m^2, bị đơn không đồng ý mà chỉ được phép đi trên lối đi này.

Hiện trên phần đất tranh chấp có cây như ổi, sa bô, nhà tắm và 05 ngôi mộ đá, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp buộc bị đơn giao đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả giá trị cây lại cho bên ông Đ, còn 05 ngôi mộ không yêu cầu di dời thì bị đơn không có ý kiến.

Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc, định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án. Đối với thửa đất số 47 chưa được cấp giấy nhưng mục đích là đất ở nông thôn, bị đơn thống nhất theo giá định của thửa đất số 48 là 800.000 đồng, không yêu cầu định giá lại. Bị đơn thống nhất với kết quả giám định chữ ký và chữ viết của Phân viện Khoa học hình sự.

Nguyên đơn cho rằng trong hai Hợp đồng chuyển nhượng có mộc đóng sẵn là mẫu của địa chính và bên ông T3, bà L đưa cho nguyên đơn là hoàn toàn không đúng, vì từ trước đến nay bị đơn không có giao dịch chuyển nhượng đất với bên nguyên đơn nên không có việc đưa mẫu hợp đồng cho bên nguyên đơn. Còn việc dấu mộc thì bị đơn cũng không biết lý do tại sao đóng trên Hợp đồng chuyển nhượng đó là mẫu hay gì bị đơn không biết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày: Ông Đ thống nhất ý kiến bên bà L trình bày. Nguồn gốc đất tranh chấp này là của ông T3, ông Đ là anh ruột ở nhờ trên đất của ông T3, hiện trên phần đất tranh chấp có ngôi nhà cấp bốn của ông Đ xây dựng khoảng năm 2018, nhà tắm và ngoài ra ông Đ có trồng cây ổi, sa bô, dừa. Trong vụ án này ông Đ không tranh chấp yêu cầu gì đối với đất. Trường hợp giao đất cho ông T3 thì anh em các ông sẽ tự giải quyết, còn giao đất cho nguyên đơn thì bên nguyên đơn phải trả giá trị cây trồng theo kết quả định giá lại cho ông Đ là 7.850.000 đồng.

Nếu Tòa án tuyên phần đất tranh chấp này cho bên bà P thì ông Đ, vợ và các con ông Đ cũng không tranh chấp hay yêu cầu gì về đất đai và chi phí tu tạo trên đất, do đất này ông Đ cùng vợ và các con chỉ ở nhờ trên đất của ông T3. Không yêu cầu gì đối với nguyên đơn, bị đơn.

Đối với thửa đất số 47 sổ mục kê ghi tên P2: P2 là tên thường gọi của ông Trần Văn Đ, ông Đ cũng không biết vì sao ghi tên P2, vì phần đất này từ trước đến nay là của em ruột ông Đ là ông Trần Trung T3. Ông Đ cam đoan cũng không tranh chấp gì đối với ông T3 tại thửa đất này cũng như các thửa đất nêu trên.

Việc lối đi theo tờ giao kèo năm 1998: Ông Đ thừa nhận có lập để cho bên ông C và ông T sử dụng vĩnh viễn chứ không có việc chuyển nhượng đất gì ở

đây. Đây là lối đi chung mà ngoài ông C, ông T, bà P ra thì còn hộ của ông Đ sử dụng, không có lý do gì mà ông T3 và ông Đ, ông S đứng ra bán lối đi này cả, điều này thật vô lý. Ông Đ và anh em ông Đ từ trước đến nay vẫn thống nhất cho bà P, ông C đi trên lối đi này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh S trình bày: Ông S thống nhất với lời trình bày của bà L, ông Đ. Năm 1998 ông S có cùng ông Đ, ông T3 ký tờ giao kèo cho ông C và ông T được đi trên lối đi đang tranh chấp, giao kèo này chỉ thỏa thuận cho sử dụng lối đi vĩnh viễn chứ không có việc chuyển nhượng như bên nguyên đơn trình bày. Lối đi này hiện nay bên ông T3, bà L và anh em ông S vẫn cho bên nguyên đơn đi bình thường; còn công nhận QSD đất thì ông S không đồng ý. Ngoài ra, việc bà P, các con bà P cho rằng trước đây ngoài việc nhận chuyển nhượng lối đi còn nhận chuyển nhượng thửa 48, 67 điều này càng vô lý, phần đất này từ trước đến nay, ông S cũng không có nghe nói việc mua bán chuyển nhượng mà đất này của ông Trần Trung T3 cho chỗ ông Đ ở nhờ từ trước đến nay. Thửa 47 ông S biết là của ông T3 còn trên Sổ mục kê ghi tên P2 thì ông S cũng thống nhất như bên bà L, ông T3 xác định là đất này của ông T3 không phải của ông Đ. Trong vụ án này, ông S không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

- Đối với Ngô Tấn T2, Trần Thị Mộc N1, Trần Hữu T4, Trần Thị Ngọc L1, Trần Văn V, Trần Thị Thu T5, Lê Thị K đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không yêu cầu gì trong vụ án nên không xem xét giải quyết. Riêng đối với anh Ngô Tấn T2 là hàng thừa kế của ông Ngô Tấn T, theo các nguyên đơn trình bày anh T2 đã nhận các văn bản tố tụng của Tòa án tống đạt nhưng do công việc nên không có đến Tòa án nhưng ý kiến vẫn giống như bà P và các anh em. Anh T2 cũng không có ý kiến nào khác với ý kiến của bà P và các anh em của anh T2.

- Tại vi bằng lập ngày 11/4/2024 người làm chứng ông Nguyễn Hoàng T6 khai: Vào khoảng năm 1999, vợ chồng ông T và bà P có mời ông T6 đến tại nhà và đất của vợ chồng ông T3, bà L để làm chứng việc mua bán đất của ông T3, bà L. Ông T6 có chứng kiến thấy ông T, bà P giao tiền cho ông T3, bà L để mua 02 thửa đất, bên ông T3, bà L có giao bằng khoán đỏ (giấy chứng nhận QSD đất) cho ông T, bà P và họ có hứa chừa lại cho ông T3 một nền nhà để ở.

- Tại vi bằng lập ngày 11/4/2024 người làm chứng ông Nguyễn Thanh B khai: Sau mấy ngày ông T mua đất của ông T3 xong, ông B có vô đất vườn của ông B gần với đất của ông T và ông C và có nghe hai người này nói việc mua đất của ông T3 xong rồi, đợi vài ngày nữa hai bên làm thủ tục. Từ đó về sau ông B không thấy vợ chồng ông T3 còn ở đây nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn Nguyễn Thị P, Ngô Tấn T, hàng thừa kế của Ngô Tấn T gồm Nguyễn Thị P, Ngô Thành N, Ngô Thanh T1, Ngô Tấn T2 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 04 tháng 11 năm 1999 giữa Ngô Tấn T, Nguyễn Thị P với Trần Trung T3, Nguyễn Thị Mỹ L; công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 295,7m^2 thuộc thửa đất số 48 tờ bản đồ số 01 thể hiện từ các mốc M1-M2-M3-M17-M18-M5-M6-M22-M16 về M1. Diện tích 375,2m^2 thể hiện từ các mốc M8-M9-M10-M11-M12-M28-M13-M14-M15-M25 về M8 thuộc thửa đất số 67 tờ bản đồ số 01.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 04 tháng 11 năm 1999 tại thửa đất số 48, 67 tờ bản đồ số 01 giữa Ngô Tấn T, Nguyễn Thị P với Trần Trung T3, Nguyễn Thị Mỹ L là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị P và hàng thừa kế của ông Ngô Tấn T gồm Ngô Thành N, Ngô Tấn T2, Nguyễn Thị P, Ngô Thanh T1 giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số 02576 QSDĐ/B2 cấp ngày 29/01/1997 cho hộ ông Trần Trung T3.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Kim C, Nguyễn Thị P và hàng thừa kế của Ngô Tấn T gồm Nguyễn Thị P, Ngô Thành N, Ngô Thanh T1, Ngô Tấn T2 về việc công nhận diện tích 199,9m^2 thể hiện từ các mốc M1, M2, M19, M20, E, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M13, M14, M15, M16, M1 thuộc thửa đất số 47, 48, 67, cùng TBĐ 01, đất tọa lạc tại xã T, huyện L (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp) theo tờ giao kèo ngày 17/02/1998.

Ghi nhận sự tự nguyện của Trần Trung T3, Nguyễn Thị Mỹ L, Trần Văn Đ, Trần Văn S1 tiếp tục cho hộ Nguyễn Kim C, hộ Nguyễn Thị P, Ngô Thành N, Ngô Thanh T1, Ngô Tấn T2 được sử dụng lối đi 199,9m^2 thể hiện từ các mốc M1, M2, M19, M20, E, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M13, M14, M15, M16, M1 thuộc thửa đất số 47, 48, 67, cùng TBĐ 01, đất tọa lạc tại xã T, huyện L (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp) theo tờ giao kèo ngày 17/02/1998.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2025, các nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Ngô Tấn T là anh Ngô Thành N, chị Ngô Thanh T1, anh Ngô Tấn T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Luật sư Nguyễn Hoàng G bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị P và những người thuộc hàng thừa kế của ông Ngô Tấn T đối với diện tích

295,7m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01 và diện tích 375,2m² thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 01, theo kết quả đo đạc thực tế. Đối với yêu cầu liên quan đến lối đi, nguyên đơn đã rút yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm do phía bị đơn đã thừa nhận việc chuyển nhượng lối đi cho nguyên đơn. Căn cứ kháng cáo của bà P như sau:

+ Ngày 04/11/1999, bà Nguyễn Thị P có giao kết hợp đồng với ông Trần Trung T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa 48; đồng thời ông Ngô Tấn T, bà P cũng giao kết hợp đồng nhận chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa 67. Sau đó 03 ngày, các bên thống nhất lập một hợp đồng chung ngày 07/11/1999, thể hiện ông T3, bà L đồng ý chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông T, bà P. Tại Điều 2 của hợp đồng ngày 07/11/1999 thể hiện ông T3, bà L đồng ý giao đất, giao ranh đất cho ông T, bà P; đồng thời xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo hai hợp đồng trước đó, tổng cộng là 11.500.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng T6 là người chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên và có xác nhận về việc ông T, bà P giao tiền, ông T3, bà L nhận tiền.

+ Tại phiên tòa ngày 15/5/2026, phía bị đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết trên hợp đồng ngày 07/11/1999 do nguyên đơn cung cấp. Tuy nhiên, các mẫu so sánh mà phía bị đơn cung cấp có thời điểm cách xa thời điểm lập hợp đồng năm 1999, chủ yếu là các tài liệu từ năm 2002 và năm 2003, tức sau thời điểm giao kết hợp đồng từ khoảng 03 đến 04 năm. Do đó, việc giám định gặp khó khăn và cơ quan giám định không đủ cơ sở để đưa ra kết luận đối với chữ ký trên hợp đồng. Chữ ký trên hợp đồng ngày 04/11/1999 và hợp đồng ngày 07/11/1999 đúng là chữ ký của ông T3 và bà L, nên sau khi ký hợp đồng và nhận đủ tiền chuyển nhượng thì ông T3, bà L đã giao Giấy chứng nhận QSD đất cho phía ông T, bà P quản lý. Việc chưa thực hiện thủ tục sang tên QSD đất là do sau khi chuyển nhượng, ông T3, bà L đã rời địa phương. Sau đó, ông T bị tai nạn giao thông, ảnh hưởng đến khả năng nhận thức và hiện nay đã chết.

+ Đối với kết luận giám định trước đây ngày 15/10/2024, cơ quan giám định chỉ xác định không đủ cơ sở kết luận, chứ không kết luận chữ ký trên các hợp đồng không phải do ông T3, bà L ký. Đối với kết luận giám định ngày 31/7/2026 được công bố tại phiên tòa hôm nay, nội dung giám định cũng xác định không đủ cơ sở kết luận về chữ ký của ông T3 và bà L. Vì vậy, không thể căn cứ vào kết luận giám định để khẳng định các hợp đồng do nguyên đơn cung cấp là giả. Việc chữ viết họ tên ông T3, bà L trong các tài liệu cần giám định không phải do cùng một người viết ra không đồng nghĩa với việc chữ ký trên hợp đồng không phải của ông T3, bà L. Hai hợp đồng được lập vào hai thời điểm khác nhau và phần chữ viết trên từng hợp đồng có thể do những người khác nhau thực hiện. Đối với việc hợp đồng ghi năm sinh của bà L là 1967 trong khi bà L cho rằng mình sinh năm 1968, đây có thể là sai sót trong quá trình lập hợp đồng, không phải là căn cứ để xác định hợp đồng giả tạo hoặc không có

thật. Người dân trong quá trình giao dịch có thể có sai sót khi ghi thông tin cá nhân.

+ Đối với ý kiến cho rằng hợp đồng vô hiệu, cần xem xét quá trình thực hiện giao dịch và nghĩa vụ của các bên. Theo Điều 129 Bộ luật Dân sự, trường hợp giao dịch đã được thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì có thể được xem xét công nhận hiệu lực của giao dịch theo quy định pháp luật. Trong trường hợp Hội đồng xét xử xác định hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bên bị đơn hoàn trả cho chúng tôi số tiền đã nhận theo giá trị được xác định tại thời điểm giải quyết vụ án. Chúng tôi thống nhất với kết quả định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm.

+ Đối với ý kiến của bà L cho rằng vợ chồng bà chưa đăng ký quyền sử dụng đất và chưa nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp, bởi vì nếu không có việc thực hiện các thủ tục liên quan đến ông T3, bà L thì không có cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Trung T3 mà hiện nay bà P đang quản lý.

Từ cơ sở trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà P như nêu trên.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P ủy quyền cho anh Trần Hà Xuân P1 đại diện trình bày: Thống nhất lời bảo vệ của Luật sư Nguyễn Hoàng G như nêu trên, đồng thời trình bày bổ sung đối với người dân vào thời điểm năm 1999, nhận thức về việc chuyển quyền sử dụng đất và thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất còn hạn chế. Tập quán giao dịch tại thời điểm đó chủ yếu là sau khi thỏa thuận, giao nhận tiền và giao đất thì các bên xem như việc mua bán đã hoàn thành. Quyền sử dụng đất đối với người dân là tài sản quan trọng, việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác quản lý, sử dụng không thể thực hiện một cách tùy tiện. Trong trường hợp này, sau khi các bên thỏa thuận và thực hiện nghĩa vụ thanh toán, bên chuyển nhượng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý. Việc chưa thực hiện thủ tục sang tên xuất phát từ những nguyên nhân khách quan sau đó.

- Nguyên đơn anh Ngô Thành N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C, chị Ngô Thanh T1 trình bày: Thống nhất lời bảo vệ của Luật sư Nguyễn Hoàng G và trình bày của anh Trần Hà Xuân P1 như nêu trên.

- Luật sư Trần Bá T8 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm; cụ thể, không chấp nhận yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với các phần diện tích thuộc thửa đất số 48 và thửa đất số 67 theo yêu cầu của nguyên đơn. Bởi các căn cứ sau:

+ Về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn cung cấp, đây là những tài liệu làm căn cứ cho yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên,

trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn không thừa nhận chữ ký, chữ viết trên các hợp đồng là của mình và nguyên đơn không chứng minh được các hợp đồng này do ông Trần Trung T3 và bà Nguyễn Thị Mỹ L ký kết.

+ Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả giám định để không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/1999 đối với phần diện tích 295,7m² thuộc thửa đất số 48 và 375,2m² thuộc thửa đất số 67, đồng thời tuyên các hợp đồng này vô hiệu.

+ Kết luận giám định có trong hồ sơ xác định chữ viết họ tên ông Trần Trung T3 và bà Nguyễn Thị Mỹ L tại các tài liệu cần giám định không phải do cùng một người viết ra. Theo kết luận giám định ngày 31/7/2026 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy chưa có đủ cơ sở để kết luận chữ ký của ông T3, bà L trên các hợp đồng là chữ ký của chính ông T3, bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không thừa nhận việc ký các hợp đồng nêu trên, trong khi nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông T3, bà L đã trực tiếp ký và giao kết hợp đồng.

+ Mặt khác, hồ sơ còn thể hiện có sự không thống nhất về năm sinh của bà Nguyễn Thị Mỹ L. Trong các hợp đồng do nguyên đơn cung cấp, bà L được ghi sinh năm 1967, trong khi các tài liệu tố tụng xác định bà L sinh năm 1968. Đây là một tình tiết cần được xem xét khi đánh giá tính xác thực của các hợp đồng. Bên cạnh đó, bản án sơ thẩm cũng ghi nhận mâu thuẫn: năm 1998 nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất làm lối đi, đến năm 1999 lại tiếp tục nhận chuyển nhượng 02 thửa đất, trong khi hồ sơ quản lý Nhà nước thể hiện có 03 thửa, không phải 02 thửa. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng đã giao đủ tiền cho ông T3, bà L và có người làm chứng việc giao nhận tiền. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày, nguyên đơn chưa cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền theo nội dung hợp đồng.

Từ cơ sở trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu liên quan đến lối đi do nguyên đơn đã rút yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Trần Trung T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Lệ Trà M, chị Trần Thị Trâm A trình bày: Bà L thống nhất với lời trình bày của Luật sư Trần Bá T8 như nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ và ông Trần Thanh S trình bày: Thống nhất với lời trình bày của Luật sư Trần Bá T8 và bà Nguyễn Thị Mỹ L như nêu trên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Ngô Tấn T là anh Ngô Thành N, chị Ngô Thanh T1, anh Ngô Tấn T2 thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc yêu cầu công nhận QSD đất lối đi diện tích 199,9m^2 thuộc các thửa đất số 47, 48, 67 theo tờ giao kèo ngày 17/02/1998 do các nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Ngô Tấn T là anh Ngô Thành N, chị Ngô Thanh T1, anh Ngô Tấn T2 đã rút kháng cáo; không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận QSD đất đối với diện tích 295,7m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01 và diện tích 375,2m² thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 01, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/11/1999 và ngày 07/11/1999; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 1196/PB-VKS-DSPT ngày 17/8/2026).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"* là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm, các nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Ngô Tấn T là anh Ngô Thành N, chị Ngô Thanh T1, anh Ngô Tấn T2 (còn viết tắt là các nguyên đơn) không thống nhất với bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bà P, ông C và anh N, chị T1, anh T2 kháng cáo vào ngày 03/10/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Ngô Tấn T2, chị Trần Thị Mộc N1, anh Trần Hữu T4, chị Trần Thị Ngọc L1, anh Trần Văn V, chị Trần Thị Thu T5 và

bà Lê Thị K vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa, các nguyên đơn rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu công nhận QSD đất lối đi diện tích 199,9m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M19, M20, E, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M13, M14, M15, M16, M1 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 16/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là Sơ đồ đo đạc ngày 16/12/2024) thuộc các thửa đất số 47, 48, 67 theo tờ giao kèo ngày 17/02/1998 cho các nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 289 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Các nguyên đơn cho rằng vào năm 1999 bà Nguyễn Thị P cùng chồng là ông Ngô Tấn T (đã chết) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Trần Trung T3 QSD đất thuộc thửa 48, diện tích 533m^2, đo đạc thực tế là 592.1m^2 (ONT), tờ bản đồ số 01 (viết tắt là thửa 48) với số tiền là 7.500.000 đồng và thửa đất số 67, diện tích 325m^2, đo đạc thực tế là 375,2m^2 (CLN), tờ bản đồ số 01 (viết tắt là thửa 67) với giá tiền là 4.000.000 đồng, đất cùng tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp) do hộ ông Trần Trung T3 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, được UBND huyện L cấp ngày 29/01/1997, các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/11/1999, sau đó ký lại bằng Hợp đồng (chuyển nhượng QSD đất) ngày 07/11/1999 giữa ông Ngô Tấn T, bà Nguyễn Thị P với ông Trần Trung T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L. Ngoài ra, vào năm 1998, ông Ngô Tấn T cùng ông Nguyễn Kim C có nhận chuyển nhượng của ông T3, ông Trần Văn Đ, ông Trần Thanh S phần đất lối đi có diện tích 141m^2, đo đạc thực tế là 199,9m^2 thuộc các thửa đất số 48, 47, 67, tờ bản đồ số 01, với giá là 2.500.000 đồng, các bên có lập Tờ giao kèo ngày 17/02/1998. Bên nguyên đơn nhiều lần yêu cầu ông T3, ông Đ thực hiện thủ tục sang tên nhưng vẫn không thực hiện, nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 07/11/1999 và Tờ giao kèo ngày 17/02/1998 để công nhận QSD đất nêu trên cho các nguyên đơn. Bị đơn ông Trần Trung T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, ông Trần Thanh S không thống nhất khởi kiện của các nguyên đơn đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của các nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị P và những người thuộc hàng thừa kế của ông Ngô Tấn T đối với diện tích 295,7m² thuộc thửa đất số 48 và diện tích 375,2m² thuộc thửa đất số 67 (theo kết quả đo đạc thực tế). Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

- Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc các thửa 48, 67 là của cha mẹ ông T3 để lại, đối với thửa 47 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng các đương sự đều thừa nhận phần đất này của ông T3 và ông T3 có toàn quyền quyết định (mặc dù sổ mục kê ghi tên P2 là tên thường dùng của ông Trần Văn Đ). Xét việc các nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/11/1999 và Hợp đồng (chuyển nhượng QSD đất) ngày 07/11/1999 là hợp đồng được đánh máy theo mẫu và điền thông tin viết tay, không có chứng thực nhưng có ông T3, bà L ký tên vào bên chuyển nhượng; tuy nhiên trình bày này không được bị đơn ông Trần Trung T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L thừa nhận mà cho rằng việc nguyên đơn xuất trình hai tờ chuyển nhượng năm 1999 là giả mạo, vì bị đơn hoàn toàn không có chuyển nhượng đất cũng như ký tên vào hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/11/1999, ngày 04/11/1999 và không có nhận tiền hay giao đất gì cho nguyên đơn.

Theo Kết luận giám định ngày 15/10/2024 của V1 tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết họ tên không phải là của bà Nguyễn Thị Mỹ L, còn chữ ký tên không đủ cơ sở xác định chữ ký của bà L thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/11/1999; đồng thời theo yêu cầu trưng cầu giám định của bà L đối với chữ ký và chữ viết thể hiện trong Hợp đồng (chuyển nhượng QSD đất) ngày 07/11/1999 do phía nguyên đơn cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm thì Kết luận giám định ngày 31/7/2026 của V1 - Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên: Trần Trung T3, Nguyễn Thị Mỹ L dưới mục "Bên chuyển QSD" có phải do cùng một người ký ra hay không và chữ viết họ tên Trần Trung T3, Nguyễn Thị Mỹ L dưới mục "Bên chuyển QSD" không phải do cùng một người viết ra. Vì vậy, không có cơ sở xác định bà L và ông T3 có ký tên và ghi họ tên trong các hợp đồng chuyển nhượng do phía nguyên đơn đưa ra. Mặt khác, cũng không có đủ cơ sở xác định ông T3 và bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và đã giao Giấy chứng nhận QSD đất của các thửa 48, 67 cho ông Ngô Tấn T như trình bày của các nguyên đơn, vì các nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có cơ sở.

Từ cơ sở trên, việc các nguyên đơn cho rằng ông T3, bà L có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/11/1999 và Hợp đồng (chuyển nhượng QSD đất) ngày 07/11/1999 để chuyển nhượng QSD đất thửa 48, với số tiền là 7.500.000 đồng và thửa 67, với giá tiền là 4.000.000 đồng cho bà P, ông T là không có cơ sở, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên là có căn cứ.

Đối với yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 199,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 47, 48, 67 theo tờ giao kèo ngày 17/02/1998, do các nguyên đơn đã rút kháng cáo đối với yêu cầu này, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm và không đặt ra xem xét.

Từ cơ sở trên, xét quyết định của bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, các nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của ông Trần Hà Xuân P1 và anh Ngô Thành N là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là không đủ căn cứ, đồng thời các nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà P, ông C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông T là anh N, chị T1, anh T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P tại phiên tòa hôm nay như nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy là không đủ cơ sở, nên không được chấp nhận.

Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L tại phiên tòa hôm nay như nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở, nên được xem xét chấp nhận.

[8] Về án phí: Do kháng cáo của các nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, riêng bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Kim C do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[9] Về chi phí giám định: Do kết luận giám định không có căn cứ xác định chữ ký của ông Trần Trung T3 và bà Nguyễn Thị Mỹ L, nên các nguyên đơn phải chịu ½ chi phí giám định và các bị đơn phải chịu ½ chi phí giám định.

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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289; khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố

tụng của nguyên đơn ông Ngô Tấn T là anh Ngô Thành N, chị Ngô Thanh T1, anh Ngô Tấn T2 về việc yêu cầu công nhận lối đi có diện tích 199,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 47, 48, 67, theo tờ giao kèo ngày 17/02/1998;

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Ngô Tấn T là anh Ngô Thành N, chị Ngô Thanh T1, anh Ngô Tấn T2 về việc yêu cầu công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị P và những người thuộc hàng thừa kế của ông Ngô Tấn T đối với diện tích 295,7m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01 và diện tích 375,2m² thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 01, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/11/1999 và ngày 07/11/1999;

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 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.

- Anh Ngô Thành N, chị Ngô Thanh T1 và anh Ngô Tấn T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do anh Ngô Thành N đã nộp thay là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005258, ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Kim C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí giám định phát sinh tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Kim C và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Ngô Tấn T là anh Ngô Thành N, chị Ngô Thanh T1, anh Ngô Tấn T2 phải chịu ½ chi phí giám định là 3.250.000 đồng; bị đơn ông Trần Trung T3 và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu ½ chi phí giám định là 3.250.000 đồng. Do bà L đã nộp tạm ứng số tiền 6.500.000 đồng để thực hiện trưng cầu giám định, nên các nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho bà L số tiền 3.250.000 đồng.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại Điều 6 và Điều 7 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GĐKTTT&THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực B - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực B - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (Danh).

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

Ngô Tấn Lợi