

Bản án số: 72/2026/DS-PT

Ngày: 21-01-2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và 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: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán:

Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 04/12, 31/12/2025 và ngày 21/01/2026 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 705/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 630/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Thị Ngọc S, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, phường A (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Văn H (Huyện), sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khóm A, phường A (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H (Huyện): Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1990 (Có mặt). Địa chỉ: Ấp M, xã T (Khóm C, thị trấn M, huyện T), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2024).

2.2. Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khóm A, phường A (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng L: Bà Võ Thị S1, sinh năm 1968 (Có mặt). Địa chỉ: Khóm A, phường A (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền ngày 12/01/2026).

2.3. Phạm Đức D, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, phường A (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Phạm Văn L1, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khóm A, phường A (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Phạm Thị P, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số nhà A, đường L, phường P (phường P, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn L1, bà Phạm Thị P: Bà Phạm Thị Ngọc S, sinh năm 1960 (Có mặt). Địa chỉ: Khóm A, phường A (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền ngày 20/8/2018).

3.3. Phạm Công V1, sinh năm 1935 (Vắng mặt).

3.4. Võ Thị K, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Phạm Vĩnh Khoa P1, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà A, đường H, phường B (Phường A, Quận H), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bùi Văn H1, sinh năm 1939 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn H1:

3.6.1. Bùi Thanh T, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

3.6.2. Bùi Thanh M, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

3.6.3. Bùi Chế L2, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

3.6.4. Bùi Thanh G, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

3.6.5. Bùi Thanh T1, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

3.6.6. Bùi Thanh P2, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

3.8. Lê L3 (Lê Minh L3), sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A (phường A, thành phố H), tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H (Huyện) và bà Nguyễn Thị Hồng L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha bà ông Phạm Văn H2, là người sử dụng đất đối với phần diện tích 14.583m² bên Tây Quốc lộ C và bên Đông Quốc lộ 30. Trong đó có phần diện tích 82,8m² đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn H. Năm 1993, cha bà đi đăng ký và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất đối với phần diện tích 12.638m², bao gồm phần diện tích 82,8m² đang tranh chấp. Năm 2000, UBND huyện H huỷ tất cả giấy chứng nhận QSD đất trên địa bàn xã A đã cấp từ ngày 06/01/2000 trở về trước do thay đổi bản đồ địa chính chính quy, trong đó có giấy chứng nhận QSD đất của cha bà. Tuy nhiên, theo Công văn số 3837/BTNMT-TTr ngày 23/9/2010 của Bộ T3 thì việc huỷ giấy chứng nhận QSD đất là do thay đổi hồ sơ địa chính thuộc trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất chứ không phải huỷ bỏ vì sai sót. Do đó, cha bà vẫn là người sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 12.638m², bao gồm phần đất đang tranh chấp với ông H 82,8m². Trong quá trình sử dụng đất, cha bà là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với toàn bộ diện tích 14.583m², bao gồm phần diện tích đất đang tranh chấp.

Năm 1984, cha bà có cho ông Bùi Văn H1 (cháu bà con với cha bà) cất nhà ở tạm trên phần đất cấp Quốc lộ C. Cuối năm 1985, ông Bùi Văn H1 tự ý lấy đất của cha bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Thị Hồng L mà gia đình bà không hay biết. Đến năm 1990, ông H3 có đến gia đình bà thông báo là ông H1 đã chuyển nhượng đất của cha bà cho ông. Khi đó, ông H3 mới thương lượng nhận chuyển nhượng phần đất này của cha với giá 04 chỉ vàng 24K 9T8. Cha bà đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho ông H3. Ông H3 không thanh toán ngay mà hẹn sẽ thanh toán sau khi nhận tiền bán mía. Tuy nhiên, ông H3 không thực hiện đúng thỏa thuận và không thanh toán vàng cho cha bà.

Do ông H3 không thực hiện đúng thỏa thuận trả vàng chuyển nhượng đất này nên cha bà khiếu nại nhiều lần đến Ban N4. Ngày 08/10/1992, Ban N4, xã A có tổ chức hoà giải giữa các bên và lập biên bản. Theo Biên bản thì cha bà đồng ý cho gia hạn thời hạn thanh toán vàng và chia thành hai đợt như sau: Đợt 1: Thanh toán 02 chỉ vàng vào trung tuần tháng 11 năm 1992 dương lịch; Đợt 2: Thanh toán 02 chỉ vàng vào ngày 10 tháng 12 năm 1992 âm lịch. Đến ngày 26/12/1992 dương lịch, ông H3 có thanh toán cho bà được 02 (hai) chỉ vàng 24K 9T8 theo giấy biên nhận đề cùng ngày. Còn phần xác nhận của ông Nguyễn Văn Đ bên dưới giấy biên nhận này là phần ghi thêm sau khi bà ký vào giấy biên nhận.

Khi đến hạn thanh toán đợt 2 (Ngày 10/12/1992 âm lịch), bà đến nhà ông H3 để nhận tiền thì ông H3 trả lời là *“Tôi không có tiền, tôi không thực hiện”* nên bà đi về. Sau này, bà tiếp tục đòi vợ, chồng ông H3 thanh toán phần vàng còn lại thì vợ, chồng ông H3 cố tình tránh né, không thanh toán kéo dài (Theo Tờ xác nhận của bà Phạm Thị N1, bà Nguyễn Thị Bích T2, bà Nguyễn Thị L4, bà Nguyễn Tuyết N2 có sự chứng thực của UBND phường A, thành phố H). Ngày 27/02/1993, cha bà đã có đơn khiếu nại gửi đến UBND xã A yêu cầu buộc ông Hàm di D1 nhà, trả lại đất. Năm 1994, vợ chồng ông Nguyễn Văn H có sửa chữa lại nhà thì bà có ra ngăn cản, báo với Ban N4 nhưng do ông H làm việc tại UBND huyện H cậy thế cậy quyền nên bà không có ngăn chặn được (Sự việc này có xác nhận của ông Đỗ Văn N3, ông Bùi Văn H4 có sự chứng thực của UBND xã A).

Năm 1996, Nhà nước có chủ trương mở rộng lộ giới, quy định mỗi bên phải chừa 7m lề đường không được xây dựng. Thời điểm này, ông H đã tự ý tháo dỡ nhà cũ và xây dựng lại nhà cấp 4 mà không có giấy phép. Vì vậy, ngày 03/7/1996, cha bà đã gửi đơn khiếu nại đến UBND xã A yêu cầu ngăn chặn việc ông H tiếp tục xây dựng công trình và di dời nhà, đồng thời trả lại phần đất cho cha bà. Tuy nhiên, đơn khiếu nại này đã không được giải quyết. Ngày 09/02/2000 và ngày 08/4/2004, cha bà tiếp tục có đơn khiếu nại gửi đến UBND xã A và UBND huyện H yêu cầu buộc ông Hàm di D1 nhà, trả lại đất. Năm 2015, bà có gửi đơn yêu cầu UBND phường A giải quyết vụ việc nhưng ông Hàm lại cố tình vắng mặt dẫn đến vụ việc không giải quyết kéo dài đến ngày nay.

Việc chuyển nhượng QSD đất năm 1990 giữa cha bà và vợ, chồng ông H là vô hiệu do Luật Đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức, cũng như việc chuyển nhượng QSD đất chưa được thực hiện và khi vợ chồng ông H sửa chữa nhà thì bị bà ngăn cản và liên tục khiếu nại cho đến nay. Hiện căn nhà gắn liền QSD đất đang tranh chấp được vợ, chồng ông H dùng vào việc kinh doanh cho thuê để hưởng tiền thuê hàng tháng, cụ thể: Vợ chồng ông H đang cho vợ, chồng anh Phạm Đức D và chị Nguyễn Thị Thúy N thuê. Trong suốt quá trình ông H, bà L và anh D ở trên đất của gia đình bà, bà đều có đơn tranh chấp liên tục gửi đến cơ quan có thẩm quyền xem xét. Ngày 12/5/2023, UBND phường A tổ chức hòa giải giữa hai bên. Bà Nguyễn Thị Hồng L và anh Phạm Đức D vắng mặt hai lần không có lý do nên hai bên hòa giải không thành. Năm 2023, khi bà chuẩn bị khởi kiện vợ, chồng ông H tại Tòa án thì ông H đã khởi kiện, sau đó ông H rút đơn khởi kiện. Đến tháng 10/2024 bà khởi kiện ông H tại Tòa án cho đến nay.

Việc ông H tự lập bản tường trình và nhờ Phó Trưởng ấp ông Nguyễn Văn Đ (đã chết) xác nhận vào ngày 21/10/2004 về việc bà không đồng ý nhận số vàng thanh toán đợt 2 theo Biên bản ngày 08/10/1992 là không có cơ sở chấp nhận vì khi đến thời hạn thanh toán đợt 2, bà đã đòi liên tục và khiếu nại vợ, chồng ông H đến cơ quan có thẩm quyền nhưng vợ, chồng ông H5 không thanh toán số vàng đợt 2, lỗi là của vợ, chồng ông H. Đồng thời, ông Đ không đủ điều kiện để làm

chứng theo quy định của pháp luật: Thứ nhất, về khả năng nhận biết và chứng kiến sự việc của ông Đ: Căn cứ theo quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 về người làm chứng “là người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc”. Bản chất lời khai của người làm chứng là một trong những nguồn chứng cứ theo khoản 4 Điều 94 BLTTDS. Chính vì thế lời khai này phải đảm bảo tính xác thực và đáng tin cậy. Muốn vậy, người làm chứng phải là người thực sự biết và thường là đã chứng kiến những gì họ xác nhận, khai báo. Do đó, để lời khai của người làm chứng có giá trị chứng minh thì người đó phải thực sự biết và chứng kiến các tình tiết liên quan đến vụ việc. Mặc dù điều luật không sử dụng cụm từ “phải chứng kiến” một cách trực tiếp nhưng việc “biết các tình tiết có liên quan” thường bao hàm cả việc đã trực tiếp biết được hoặc nhận thức được sự việc bằng các giác quan của mình. S2 xác nhận hay lời khai chỉ dựa trên việc nghe lại một cách không đáng tin cậy hoặc suy đoán sẽ không có giá trị chứng minh. Trong trường hợp này, ông Đ đã xác nhận về sự việc diễn ra trong khoảng thời gian từ năm 1992. Tuy nhiên, không có bất kỳ thông tin nào cho thấy ông Đ đã biết và chứng kiến các tình tiết cụ thể của sự việc vào thời điểm đó. Việc một người không biết và chứng kiến sự việc mà chỉ đưa ra lời xác nhận dựa trên thông tin nghe lại hoặc suy đoán là không có giá trị chứng minh theo quy định của pháp luật. Do đó, ông Đ không đủ điều kiện để làm chứng theo quy định của pháp luật. Thứ hai, về khoảng thời gian từ khi sự việc xảy ra đến thời điểm xác nhận: Sự việc xảy ra trong khoảng thời gian từ năm 1992 trong khi lời xác nhận của ông Đ được đưa ra vào năm 2004, tức là 12 năm sau. Khoảng thời gian dài như vậy có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến trí nhớ và khả năng nhớ lại chính xác các chi tiết của sự việc. Do đó, lời xác nhận của ông Đ được đưa ra sau một khoảng thời gian quá xa so với thời điểm xảy ra sự việc, điều này tiềm ẩn nguy cơ sai lệch và không đảm bảo tính khách quan, đặt ra nghi vấn về tính kịp thời và độ tin cậy của thông tin do ông Đ cung cấp. Thứ ba, về động cơ của ông Đ khi đưa ra xác nhận: Việc ông Đ đưa ra lời xác nhận sau một khoảng thời gian dài như vậy đặc biệt là khi không có căn cứ rõ ràng về việc ông trực tiếp biết và chứng kiến sự việc đã đặt ra nghi vấn về động cơ thực sự của ông. Liệu có hay không sự tác động từ bên thứ ba hoặc mối quan hệ cá nhân nào đó giữa ông Đ và ông H có thể ảnh hưởng đến tính khách quan, vô tư của lời xác nhận này. Từ những phân tích trên, bà bác bỏ sự xác nhận của ông Nguyễn Văn Đ vì không thể được xem là chứng cứ để chứng minh.

Cha bà có 05 người con gồm: Ông Phạm Công V1, ông Nguyễn Phước V2 (đã chết, có vợ là bà Võ Thị K và con là bà Phạm Vĩnh Khoa P1), bà Phạm Thị P, ông Phạm Văn L1 và bà Phạm Thị Ngọc S. Trước đây cha bà cũng có tranh chấp phần đất này, nhưng sau đó cha bà chết nên đã ủy quyền toàn bộ lại cho bà tranh chấp phần đất này và được toàn quyền quyết định phần đất này, các anh em khác của bà cũng thống nhất việc này.

Ông Lê L3 trong sổ mục kê mà UBND thành phố H nói trong văn bản trả lời cho Tòa án thì bà sống từ nhỏ đến lớn ở địa phương thì được biết ông Lê L3

trước đây lâu lắm rồi có thuê phần đất phía trước gần phần đất tranh chấp này giáp Quốc lộ để mở tiệm cắt tóc, ông L3 chỉ là người thuê đất thôi, không biết sao tự nhiên cán bộ đi đo đạc lại ghi tên ông Lê L3 vào sổ mục kê, ông L3 không có đất gì ở khu vực này, đất tranh chấp không có liên quan gì đến ông L3 cả.

Theo đơn khởi kiện bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cha bà là ông Phạm Văn H2 và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng L đối với diện tích đất tranh chấp 82,8m², thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp), đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Trong đó, đối với diện tích 40,9m² (vị trí 2 theo Sơ đồ đo đạc) thì yêu cầu ông H, bà L trả lại đất, đồng ý bồi thường phần căn nhà trên diện tích đất này cho ông H, bà L theo giá của Hội đồng định giá, đối với diện tích 41,9m² (vị trí 1 theo Sơ đồ đo đạc) thì bà được nhận tiền bồi thường đất khi Nhà nước thu hồi làm dự án, còn tiền bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất đối với diện tích đất này thì ông H, bà L được nhận. Đồng thời, yêu cầu ông H, bà L trả tiền thu lợi 63.700.000 đồng (700.000 đồng/tháng, tạm tính từ ngày 01/11/2016 đến ngày 01/11/2024) của phần đất tranh chấp này vì đất của gia đình bà mà ông H, bà L cho anh D, chị N thuê hưởng hoa lợi.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà thay đổi yêu cầu khởi kiện là do ông H, bà L đã thanh toán được 02 chỉ vàng 24K 9T8, tức 50% giá trị hợp đồng nên nay bà thống nhất 50% đất tranh chấp là của ông H, bà L, 50% đất tranh chấp là của bà, nên đối với diện tích 41,9m² (vị trí 1 theo Sơ đồ đo đạc) thì bà được nhận 50%, ông H, bà L được nhận 50% tiền bồi thường đất khi Nhà nước thu hồi làm dự án, còn tiền bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất đối với diện tích đất này thì ông H, bà L được nhận. Đối với diện tích 40,9m² (vị trí 2 theo Sơ đồ đo đạc) thì bà được 50% diện tích, ông H bà L được 50% diện tích, bà thống nhất nhận hết diện tích đất và sẽ bồi thường phần 50% diện tích đất và giá trị phần căn nhà trên diện tích đất này cho ông H, bà L theo giá của Hội đồng định giá.

Bà không thống nhất với yêu cầu phản tố của ông H, bà L.

Bà thống nhất việc Nhà nước thu hồi phần diện tích 41,9m² (vị trí 1 của Sơ đồ đo đạc) để thực hiện dự án Nâng cao tỉnh không các cầu đường bộ cắt qua tuyến đường thủy nội địa quốc gia – giai đoạn 1 (Khu vực phía Nam); Hạng mục: Cầu H. Thống nhất với phương án, giá đất và các khoản bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi diện tích đất này.

Bà thống nhất với Sơ đồ đo đạc của Tòa án và giá trị tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá đã định. Ngoài ra, không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Ông, bà không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S. Nguồn gốc đất tranh chấp ban đầu theo lời trình bày của ông Bùi Văn H1 thì là của ông Phạm Văn H2. Ông H1 nói là được ông H2 tặng cho trước

năm 1975, ông H1 ở đến năm 1985 thì bán lại phần đất này cho ông, bà. Do là đất có nguồn gốc của ông H2 nên sau đó ông H và ông H1 có đến gặp ông H2 thì ông H2 thống nhất cho ông H ở. Năm 1990 ông, bà cất nhà thì ông H2 làm đơn thưa yêu cầu bồi thường thành quả lao động, Ban N5 thì hai bên thống nhất là ông, bà phải đưa thêm cho ông H2 04 (bốn) chỉ vàng 24K 9T8 để được QSD diện tích đất này. Đến năm 1992 thì ông, bà có trả trước cho ông H2 02 chỉ vàng 24K 9T8, bà S là con ông H2 nhận 02 chỉ vàng này. Đến năm 1993 ông, bà có trả thêm 02 chỉ vàng còn lại thì gia đình bà S không chịu nhận, nhưng ông, bà vẫn là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp này từ khi mua của ông H1 năm 1985 tới nay. Do gia đình bà S không chịu nhận vàng chứ không phải là ông, bà không trả, nên lỗi thuộc về gia đình bà S.

Nay ông, bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông, bà thống nhất trả 02 chỉ vàng 24K 9T8 còn thiếu lại cho bà S và công nhận QSD đất tranh chấp cho ông, bà. Diện tích tranh chấp là 82,8m², thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Trong đó yêu cầu công nhận QSD đất cho ông, bà đối với diện tích 40,9m² (vị trí 2 theo Sơ đồ đo đạc), còn đối với diện tích 41,9m² (vị trí 1 của Sơ đồ đo đạc) công nhận cho ông, bà để ông, bà tiến hành các thủ tục nhận tiền bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước.

Thống nhất việc Nhà nước thu hồi phần diện tích 41,9m² (vị trí 1 của Sơ đồ đo đạc), đã có quyết định thu hồi để thực hiện dự án Nâng cao tính không các cầu đường bộ cắt qua tuyến đường thủy nội địa quốc gia – giai đoạn 1 (Khu vực phía Nam); Hạng mục: Cầu H. Thống nhất với phương án, giá đất và các khoản bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi diện tích đất này.

Ông Lê L3 trong sổ mục kê mà UBND thành phố H nói trong văn bản trả lời cho Tòa án thì ông, bà không biết ông Lê L3 là ông nào.

Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông, bà với anh Phạm Đức D, chị Nguyễn Thị Thúy N thì ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết gì trong vụ án này.

Thống nhất với Sơ đồ đo đạc của Tòa án và giá trị tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá đã định. Ngoài ra không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Phạm Văn H2 (ông H2 là cha của bà Phạm Thị Ngọc S và là cậu út của ông). Vào năm 1981 ông H2 cho ông ở trên diện tích đất này, sau đó ông cất nhà ở và đến năm 1983 thì ông bán căn nhà lại cho ông H, chỉ bán nhà không bán đất. Ông nói với ông H là nếu muốn đất thì gặp ông H2 thương lượng. Sau đó thì ông H có gặp ông H2 để thương lượng mua đất, ông không biết giá cả hai bên mua bán là bao nhiêu vì không có chứng kiến. Sau khi thương lượng với ông H2 thì ông H tháo dỡ nhà cũ mua của ông và xây dựng lại căn nhà mới như hiện nay. Ngoài ra, ông không tranh chấp và trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L1, bà Phạm Thị P có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Ngọc S trình bày:

Thông nhất yêu cầu và ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S, không tranh chấp và trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K, bà Phạm Vĩnh Khoa P1 trình bày:

Thông nhất yêu cầu và ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S, không tranh chấp và trình bày gì thêm.

Bị đơn anh Phạm Đức D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công V1, chị Nguyễn Thị Thúy N, anh Lê L3 (Lê Minh L3) trình bày:
Vắng mặt không có ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L.

1.1. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L được đến liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật để nhận toàn bộ số tiền bồi thường và hỗ trợ có liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp 41,9m² (vị trí 1 của Sơ đồ đo đạc), đã bị Nhà nước thu hồi khi thực hiện Dự án Nâng cao tính không các cầu đường bộ cắt qua tuyến đường thủy nội địa quốc gia – giai đoạn 1 (Khu vực phía Nam); Hạng mục: Cầu H, đất thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ số 18, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

1.2. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 40,9m² (vị trí 2 theo Sơ đồ đo đạc) thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ số 18, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm A, phường A, Đồng Tháp) cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L được quyền sử dụng đối với diện tích đất được công nhận này nêu trên theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận 40,9m² (vị trí 2 theo Sơ đồ đo đạc) nêu trên cho bà Phạm Thị Ngọc S, ông Phạm Văn L1 và bà Phạm Thị P số tiền là 1.057.919.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu chín trăm mười chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong,

bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L trả tiền thu lợi 63.700.000 đồng (700.000 đồng/tháng, tạm tính từ ngày 01/11/2016 đến ngày 01/11/2024) của phần đất tranh chấp này.

Đương sự có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký biến động đối với diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp) và Sơ đồ đo đạc số 23/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 31/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, tỉnh Đồng Tháp) và Sơ đồ (bổ sung) kèm theo công văn số 209/CN.KVXXI-KTĐC ngày 10/9/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI - Đồng Tháp).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần mình không chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi nên đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Các đương sự khác không phải chịu.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc S số tiền là 1.554.500 đồng (do bà S đã nộp tạm ứng chi).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L là bị đơn không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Nguyễn Quốc V trình bày: Ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Bởi, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng trả giá trị theo biên bản định giá là không thỏa đáng, ông H đã thanh toán đợt 2 cho bà S 02 chỉ vàng nhưng bà S không đồng ý nhận, sự việc có xác nhận của ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 21/10/2004. Ngoài

ra, hàng thừa kế của ông Bùi Văn H1 còn có ông Bùi Văn H6 nhưng Tòa án chưa đưa vào tham gia tố tụng.

- Bà Võ Thị S1 trình bày: Bà Nguyễn Thị Hồng L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận việc đòi lại 50% đất của nguyên đơn. Bởi, các lý do sau:

+ Căn cứ Công văn số 9/TNMT ngày 25/01/2007 về việc trả lời đơn của bà Phạm Thị Ngọc S: Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà thuộc thẩm quyền của UBND thị trấn và tại Công văn số 03/CV-UB, UBND thị trấn đã nói rõ diện tích đủ điều kiện đăng ký cấp giấy là 6.999,4m² và phần diện tích 4.388,2m² đăng ký trùng với các thửa đất của các hộ dân đang sử dụng có đơn đăng ký sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật. Công văn số 03/CV-UB của UBND thị trấn không chấp nhận cho kê khai 4.388,2m² là phù hợp với Công văn số 554/TNMT.TTr của Sở Tài nguyên và Môi trường và phù hợp quy định của pháp luật.

+ Quá trình sử dụng đất và giấy tờ của ông Phạm Văn H2 (cha bà Phạm Thị Ngọc S) đã bị chính quyền địa phương thu hồi lý do: Cấp trùng lên đất của ông Phạm Công V1 và 16 hộ đang sử dụng ổn định trước Luật đất đai năm 1993. Đồng thời, tiến hành thực hiện lại việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người sử dụng hợp pháp theo đúng trình tự quy định pháp luật về đất đai hiện hành. Cho đến nay bà S vẫn chưa được Nhà nước, địa chính công nhận phần đất của vợ chồng ông H đang sử dụng là của gia đình bà S.

+ Ông H mua đất của ông H1 có làm giấy tay mua bán vào ngày 15/6/1985 và sử dụng ổn định, liên tục đến nay hơn 40 năm, đang có nhà ở trên đất và việc mua bán ngay tình.

+ Gia đình bà S khiếu nại đòi bồi hoàn thành quả lao động của ông H2 đối với 16 hộ dân, trong đó có hộ của ông H, bà L nhưng đều bị bác đơn khiếu nại.

+ Bà S chỉ được ông H2 ủy quyền trong khoảng thời gian năm 2004 lúc ông H2 khiếu nại, nội dung ủy quyền là để quản lý, sử dụng đất chứ không có nội dung được khởi kiện, tham gia tố tụng và ông H2 đã chết năm 2005 thì đương nhiên chấm dứt hiệu lực của văn bản ủy quyền.

+ Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H2 gồm bà Phước, ông L1, bà S, ông V1, ông V (ông V chết có bà K và bà P1 thừa kế). Trong vụ án này bà S chỉ được ông L1 và bà Phước ủy quyền, những người còn lại không ủy quyền cho ai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật về quyền thừa kế.

- Bà Phạm Thị Ngọc S trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L thực hiện đúng 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 quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 297/PB-VKS-DS ngày 21/01/2026).

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 12 – Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L nộp đơn kháng cáo ngày 25/9/2025 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.

Theo Trích lục khai tử số 756/2025/TLKT-BS ngày 20/10/2025 của UBND phường A thể hiện ông Bùi Văn H1 chết ngày 16/10/2025, do đó, Tòa án tiến hành đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn H1 gồm anh Bùi Thanh T, anh Bùi Thanh M, anh Bùi Thanh G, anh Bùi Chế L2, anh Bùi Thanh T1, anh Bùi Thanh P2 là phù hợp Điều 75 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Quốc V là người đại diện của ông Nguyễn Văn H cho rằng hàng thừa kế của ông Bùi Văn H1 còn có ông Bùi Văn H6 là con ruột. Bà S khẳng định ông H6 không phải là con của ông H1 mà là cháu. Xét thấy, theo cung cấp của Công an phường A thì không có ông Bùi Văn H6 là hàng thừa kế của ông H1 và anh V cũng không cung cấp được giấy tờ chứng minh ông H6 là con ruột của ông H1 nên không có căn cứ xem xét. Ngoài ra, trong vụ án này nguyên đơn, bị đơn không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Bùi Văn H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Phạm Đức D, ông Phạm Công V1, bà Võ Thị K, bà Phạm Vĩnh Khoa P1, chị Nguyễn Thị Thúy N, anh Lê L3 (Lê Minh L3), anh Bùi Thanh T, anh Bùi Thanh M, anh Bùi Thanh G, anh Bùi Chế L2, anh Bùi

Thanh T1, anh Bùi Thanh P2 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập họp 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.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Các đương sự thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ số 18, diện tích đo đạc thực tế 82,8m² trong đó, vị trí 1, diện tích 41,9m² trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M1 và vị trí 2, diện tích 40,9m² trong phạm vi các mốc M3-M4-M5-M6-M7-M8-M3 theo Sơ đồ đo đạc số 23/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 31/12/2024 và Sơ đồ đo đạc bổ sung của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI - Đồng Tháp, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp), đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, theo sổ mục kê ghi tên Lê L3 là của ông Phạm Văn H2 (cha của bà S).

Tại Văn bản số: 1113/UBND-HC ngày 14/4/2025 của UBND thành phố H cung cấp thông tin như sau: Tại vị trí 1 trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M1, diện tích 41,9m² theo Sơ đồ đo đạc thì UBND thành phố H ban hành Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Nâng cao tính không các cầu đường bộ cắt qua tuyến đường thủy nội địa quốc gia – giai đoạn 1 (Khu vực phía Nam); Hạng mục: Cầu H. Các đương sự thống nhất với việc Nhà nước thu hồi, bồi thường hỗ trợ đối với diện tích 41,9m² nêu trên để thực hiện dự án.

Đây là các tình tiết, sự kiện các đương sự thống nhất đúng quy định của pháp luật không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Phần đất tranh chấp hiện chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, theo sổ mục kê ghi tên Lê Luân . Tòa án có thông báo đưa anh Lê L3 (Lê Minh L3) vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để anh L3 có ý kiến đối với phần đất tranh chấp, nhưng anh L3 từ chối tham gia tố tụng, từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án và không có ý kiến gì về phần đất tranh chấp này. Do đó, anh L3 từ bỏ thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

- Ông H, bà L cho rằng là ông, bà nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp từ ông H1, đã trả đủ tiền chuyển nhượng và ông H1 cũng đã giao đất cho ông, bà quản lý sử dụng từ năm 1985 cho đến nay. Do đất có nguồn gốc của ông Phạm Văn H2 nên ông, bà gặp ông H2 trả thêm tiền thành quả lao động. Ông H1 cho rằng là ông chỉ chuyển nhượng nhà chứ không chuyển nhượng đất cho ông H, bà L. Bà S cho rằng có việc ông H2 chuyển nhượng phần đất tranh chấp

cho ông H, bà L với giá 04 chỉ vàng 24K 9T8, nhưng do ông H, bà L chỉ trả được 02 chỉ vàng, còn lại 02 chỉ vàng không chịu trả nữa, đã vi phạm hợp đồng nên bà yêu cầu phải trả lại đất. Ông H, bà L thống nhất có trả được 02 chỉ vàng cho ông H2 (bà S nhận theo Biên nhận ngày 26/12/1992) nhưng do gia đình ông H2, bà S không chịu nhận 02 chỉ vàng còn lại, chứ không phải là ông, bà không trả. Các bên trình bày nhưng các tài liệu, chứng cứ mà các bên cung cấp không chứng minh được lời trình bày của mình là có căn cứ.

- Qua nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, xét thấy việc chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp là có thật, xuất phát từ việc ông H liên hệ ông H2 để trả thành quả lao động là 04 chỉ vàng và việc ông H, bà L trả được 02 chỉ vàng trong số 04 chỉ vàng này là có thật. Thời điểm ông H2 còn sống cũng đã có ý định chuyển nhượng phần đất này cho ông H, bà L nhưng vì có sự mâu thuẫn, không thống nhất với nhau trong khi thanh toán thành quả lao động nên phát sinh tranh chấp, khiếu nại kéo dài nhưng ông H, bà L đã quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà trên đất ổn định, lâu dài trên 40 năm. Vậy nên xác định số vàng mà ông H, bà L đã trả được tương đương với 50% giá trị của hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, tài sản, công trình trên đất, quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và việc Nhà nước thu hồi đất nêu trên, để việc sử dụng đất của các bên được ổn định, đảm bảo việc thi hành án và thực hiện tốt chủ trương thu hồi đất của Nhà nước. Vị trí 1 của Sơ đồ đo đạc đã bị Nhà nước thu hồi thực hiện dự án và bà S, ông H, bà L thống nhất việc thu hồi này nên đối với diện tích 41,9m² cần phải công nhận QSD đất cho ông H, bà L để ông, bà tiến hành các thủ tục nhận tiền bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước khi thu hồi phần diện tích đất này. Còn đối với diện tích 40,9m² (vị trí 2 theo Sơ đồ đo đạc) thì công nhận QSD đất cho ông H, bà L, nhưng ông, bà phải trả giá trị QSD đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 10/6/2025 là 40,9m² x 25.866.000 đồng = 1.057.919.000 đồng là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có đủ căn cứ, đồng thời bị đơn 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.

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

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông H và bà L do thuộc diện người cao tuổi nên được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm 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.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L được đến liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật để nhận toàn bộ số tiền bồi thường và hỗ trợ có liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp 41,9m² (vị trí 1 của Sơ đồ đo đạc), đã bị Nhà nước thu hồi khi thực hiện Dự án Nâng cao tính không các cầu đường bộ cắt qua tuyến đường thủy nội địa quốc gia – giai đoạn 1 (Khu vực phía Nam); Hạng mục: Cầu H, đất thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ số 18, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 40,9m² (vị trí 2 theo Sơ đồ đo đạc) thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ số 18, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Nay là khóm A, phường A, Đồng Tháp) cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L được quyền sử dụng đối với diện tích đất được công nhận này nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận 40,9m² (vị trí 2 theo Sơ đồ đo đạc) nêu trên cho bà Phạm Thị Ngọc S, ông Phạm Văn L1 và bà Phạm Thị P số tiền là 1.057.919.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu chín trăm mười chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án

theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đương sự có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký biến động đối với diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp) và Sơ đồ đo đạc số 23/2024/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 31/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, tỉnh Đồng Tháp) và Sơ đồ (bổ sung) kèm theo công văn số 209/CN.KVXXI-KTĐC ngày 10/9/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI - Đồng Tháp).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L trả tiền thu lợi 63.700.000 đồng (700.000 đồng/tháng, tạm tính từ ngày 01/11/2016 đến ngày 01/11/2024) của phần đất tranh chấp này.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần mình không chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi nên đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Các đương sự khác không phải chịu.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc S số tiền là 1.554.500 đồng (do bà S đã nộp tạm ứng chi).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Phòng TT, KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(Quang).

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông