

Bản án số: 231/2026/DS-PT

Ngày: 16 - 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: Ông Sỹ Danh Đạt.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng;

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Mai Gia Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Ông Huỳnh Hữu Nghi – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 16 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 1001/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đồng Tháp.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 302/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Đoàn Minh C, sinh năm 1950;

2. Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1958;

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

- *Bị đơn:* Mai Chín C1, sinh năm 1977;

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mai Chín C1 là: Luật sư Võ Thị T – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Người kháng cáo: Ông Mai Chín C1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:

Vào ngày 15/9/1996, ông, bà với ông Mai Văn B có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất lung, cặp kênh thủy lợi, với giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24k. Do không đo đạc nên không xác định diện tích chuyển nhượng cụ thể. Khi thỏa thuận chuyển nhượng có lập Tờ bán đất. Tờ bán đất do ông B nhờ người khác viết, rồi nhờ người viết ký tên thay cho ông B (Người viết đơn đã đi nơi khác sinh sống, nên Nguyên đơn không cung cấp được thông tin của người viết Tờ bán đất). Khi thỏa thuận chuyển nhượng có mời những người canh tác đất lân cận là ông Trần Văn T1 và ông Trần Hoàng L chứng kiến. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng ông, bà đã giao 12 chỉ vàng 24k cho ông B. Lần đầu giao 05 chỉ vào ngày 15/9/1996, lần sau giao 07 chỉ nhưng ông bà không nhớ rõ thời gian giao, lúc giao vàng không có ai chứng kiến. Sau đó, ông B có giao đất cho ông bà canh tác. Tuy không xác định diện tích cụ thể nhưng khi giao đất ông B có xác định vị trí cụ thể. Phần đất có một mặt giáp kênh thủy lợi, một mặt tiếp giáp với đất của ông bà và một mặt tiếp giáp với phần còn lại của đất ông B (Ông T1 đang quản lý sử dụng). Việc giao đất cũng có sự chứng kiến của ông L và ông T1.

Sau khi được giao đất, ông bà san lấp, cải tạo và canh tác cho đến nay. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B đang thế chấp ngân hàng nên ông B có hứa khi nào chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ sang tên cho ông bà nhưng chỉ hẹn mà chưa thực hiện.

Năm 1999, ông B chết con của ông B là ông Mai Chín C1 kê khai nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất do ông B để lại là thửa 61, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.487m². Trong đó, có diện tích ông B đã chuyển nhượng cho ông bà. Ông bà đã nhiều lần liên hệ ông Mai Chín C1 yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên phần đất ông B đã chuyển nhượng khi còn sống để ông bà được đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông Mai Chín C1 không đồng ý. Trong thời gian ông bà quản lý, canh tác đất thì ông Mai Chín C1 cũng không cản trở hay có ý kiến gì.

Tại buổi hòa giải ngày 27/9/2024 của UBND xã T ông Mai Chín C1 có ý kiến nếu muốn sang tên phần đất này phải giao cho ông Chín C1 2.000.000.000 đồng nên hòa giải không thành.

Do ông Mai Văn B đã chết, người thừa kế của ông Mai Văn B là ông Mai Chín C1 và hiện nay ông Mai Chín C1 đang đứng tên quyền sử dụng đất tranh chấp. Vì vậy, ông bà yêu cầu ông Mai Chín C1 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 2.282m² thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12 (Tờ bản đồ số 75), trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2025, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XIV cho ông bà được đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông bà tự nguyện chịu các chi phí tố tụng trong vụ kiện. Ngoài ra, ông bà tự nguyện hỗ trợ cho ông Mai C2 Con số tiền 20.000.000 đồng sau khi ông Mai Chín C1 thực hiện thủ tục sang tên đất cho ông bà.

- Bị đơn ông Mai Chín C1 trình bày:

Ông là con của ông Mai Văn B, sinh thời ông B sinh sống cùng ông. Ông Mai Văn B được nhà nước cấp phần đất theo diện kinh tế mới, thời gian được cấp đất thì ông không nhớ. Ông không biết việc ông B chuyển nhượng đất cho ông C, bà H nhưng ông có thấy ông C và bà H đưa cho ông B 05 chỉ vàng 24k loại vàng nhẫn. Sau đó, ông B có đưa số vàng này cho ông sử dụng. Ông không hỏi về nguồn gốc của số vàng này, thời gian giao vàng thì ông cũng không nhớ. Sau khi ông C và bà H giao vàng cho ông B thì ông C và bà H đến canh tác đất của ông B. Vị trí đất ông C, bà H canh tác đúng hiện trạng đất tranh chấp hiện nay. Thời gian ông C, bà H canh tác đến nay thì ông cũng không cản trở, phản đối hay có ý kiến gì.

Năm 1999, ông B chết ông C2 con thực hiện thủ tục thừa kế và được đứng tên quyền sử dụng thửa đất 61 tờ bản đồ số 12 diện tích 3.487m², trong đó có diện tích đất ông C, bà H canh tác.

Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông C và bà H, vì khi ông B chuyển nhượng đất cho ông C và bà H thì ông không biết nên ông cho rằng ông B cho ông C và bà H mượn đất canh tác chứ không chuyển nhượng đất.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025

của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đồng Tháp đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H.

1.1. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.282m² thuộc một phần thửa 61 tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ số 75) thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ.

Ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H được quyền quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng một phần thửa đất 61 tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ số 75) đối với diện tích 2.282m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ.

Ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Mai Chín C1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H hỗ trợ cho ông Mai C2 Con số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

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

- Ngày 30 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Mai Chín C1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Yêu cầu Nguyên đơn trả lại phần diện tích đất tranh chấp 2.282m² thuộc một phần thửa 61, tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ số 75) thể hiện tại các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ.

oTại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mai Chín C1 phát

biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, nếu không hủy thì đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông Chín C1. Giao cho ông C và bà H phần đất tương ứng với 05 chỉ vàng 24k mà ông C, bà H đã trả cho ông Mai Văn B (Cha của ông Chín C1).

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Mai Chín C1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ bán đất” ngày 15/09/1996, có nội dung: “*Hôm nay là ngày 15-09-1996 tôi có bán cho chú Đoàn Minh C sinh năm 1950. CMND số 3404033816. Cư ngụ: ấp T xã T huyện C tỉnh Đồng Tháp một miếng đất cấp kinh thủy lợi với số tiền là vàng (12 chỉ)*” Việc thỏa thuận chuyển nhượng có hai người giáp ranh là ông Trần Hoàng L và ông Trần Văn T1 chứng kiến.

Xét “Tờ bán đất” ngày 15/9/1996, tuy không nêu rõ diện tích, vị trí đất nhưng ông B đã xác định vị trí chuyển nhượng và đã giao phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông C và bà H canh tác trồng các loại cây lâu năm như dừa, mít...ổn định, công khai, liên tục từ năm 1996 cho đến nay không ai ngăn cản, tranh chấp, theo đo đạc thực tế là 2.282m², trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 1, thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 75.

Ngoài ra, ông Chín C1 cũng thừa nhận đã sử dụng 05 chỉ vàng 24k mà ông C, bà H giao cho ông B. Năm 1999 ông B chết ông C2 Con vẫn sinh sống trên phần còn lại của thửa đất 61 nêu trên nên ông Chín C1 cho rằng không biết được ông B chuyển nhượng đất cho ông C, bà H là không phù hợp. Trong thời gian ông C và bà H canh tác đất thì ông B, ông Chín C1 cũng không yêu cầu trả lại

đất. Còn đối với người làm chứng là ông Trần Văn T1 và ông Trần Hoàng L trình bày có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Mai Văn B và ông Đoàn Minh C. Các ông có ký tên vào “Tờ bán đất” ngày 15/9/1996 và cũng có chứng kiến việc ông B xác định vị trí giao đất cho ông Đoàn Minh C. Vị trí đất ông C và bà H sử dụng hiện nay đúng với vị trí đất ông B đã giao trước đây. Chứng tỏ rằng ông B có chuyển nhượng cho ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H 2.282m² thuộc một phần thửa 61 tờ bản đồ số 75 nêu trên.

Đối với việc trả vàng chuyển nhượng, ông C và bà H trình bày đã giao hai lần đủ 12 chỉ vàng 24k cho ông B. Sau khi giao vàng thì ông B giao đất cho ông bà canh tác. Mặc dù, việc giao vàng không ai chứng kiến cũng không lập văn bản nhưng từ lúc ông bà canh tác đất cho đến nay cũng không ai yêu cầu gì về số vàng chuyển nhượng. Chứng minh rằng ông C, bà H đã trả xong 12 chỉ vàng 24k cho ông B.

Tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B đang bị thế chấp tại Ngân hàng nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận. Tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ nên hợp đồng được công nhận theo quy định tại Điều 129 BLDS.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H là có căn cứ.

[2] Đối với ông Mai Chín C1 kháng cáo không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông C và bà H nhưng ông không có chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình nên không chấp nhận.

[3] Xét ý kiến đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chín C1 là không phù hợp nên không chấp nhận.

[4] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Chín C1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.

[4] Về án phí: Ông Chín C1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 91, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Luật đất đai; Điều 116, Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Chín C1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đồng Tháp.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H.
4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ bán đất” ngày 15/9/1996 giữa ông Mai Văn B với ông Đoàn Minh C.
5. Ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H được quyền sử dụng diện tích 2.282m² đất ở tại nông thôn, thuộc một phần thửa đất 61, tờ bản đồ số 75 (Tờ bản đồ số 12 cũ) trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 tại xã T, tỉnh Đồng Tháp.
(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ).
- Ông Mai Chín C1, ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H có nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
6. Công nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H hỗ trợ cho ông Mai C2 Con số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về án phí:

Ông Mai Chín C1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0003213 ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Ông Chín C1 còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

8. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Đoàn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng H tự nguyện chịu 3.711.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc (Đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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 Đồng Tháp;
- TAND khu vực 8 – Đồng Tháp;
- PTHADS khu vực 8 – Đồng Tháp;
- PGĐTTKTAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Sỹ Danh Đạt