TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 277/2026/DS-PT
Ngày 30-01-2026.
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Như L - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 277/2025/TLPT-DS ngày 14/11/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 21-8-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2224/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2026/QĐ-PT ngày 14/01/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đỗ Văn L1, sinh ngày 13/3/1965, và bà Trần Thị Mai P, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: số nhà I, Đường T, ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền ngày 22/01/2026):

+ Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1995; địa chỉ: 8 Đường A, Đ, phường Q, tỉnh Gia Lai; có mặt.

+ Bà Hồ Xuân M, sinh năm 2002; địa chỉ liên hệ: 185 (Tầng C), Cô B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

+ Bà Lê Thị Thúy N, sinh năm 1997; địa chỉ: D, xã T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Đường T, ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

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

+ Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1977; địa chỉ: Đường T, ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

+ Chị Đỗ Thị Thu T1, sinh năm 1996; địa chỉ: Đường T, ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

+ Chị Đỗ Thị Cẩm T2, sinh năm 2000; địa chỉ: Đường T, ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

+ Ông Đỗ Quốc Á, sinh năm 1973; địa chỉ: Đường T, ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P, là nguyên đơn; ông Đỗ Văn T, là bị đơn; bà Hoàng Thị B, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2021, ngày 20/10/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/5/2024, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/10/2024, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 07/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P trình bày:

Diện tích đất 6.180 m^2 thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 03 (cũ), xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là thửa đất 228) có nguồn gốc do Ông B1 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông M1 (không nhớ rõ họ tên và đã đi khỏi địa phương, giấy tay nay không còn lưu giữ) vào khoảng đầu năm 1993. Sau đó, Ông Bà trồng cây điều trên toàn bộ diện tích đất. Đến khoảng tháng 4/1993, Ông B1 thấy ông Đỗ Quốc Á và cha của ông Á là ông Đỗ Văn D (ông Á là anh họ của ông L1, có cùng ông cố bên nội) từ quê ở tỉnh Thanh Hóa vào xã X lập nghiệp, cuộc sống còn khó khăn, nên chuyển nhượng cho ông Á 1 sào đất (thuộc thửa đất 228), có chiều ngang 19m giáp đường đất tính từ ranh phía bên tay phải từ đường nhìn vào, chiều dài hết đất khoảng 54m với giá 02 chỉ vàng loại 24K. Ông Á cất một cái chòi trên đất để ở và canh tác đất cùng với cha ông Á. Ông Bà cho ông Á mượn toàn bộ thửa đất 228 để trồng xen hưởng hoa màu và giữ đất, dọn cỏ trên đất. Do ông Á chưa trả tiền (vàng) nên Ông Bà chưa đo đất giao cho ông Á. Việc chuyển nhượng và cho mượn đất, các bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập văn bản.

Khi Ông B1 mua đất thì đường đi lúc đó là đường mòn rộng khoảng 02m vừa đủ xe bò đi. Thửa đất 228 không tiếp giáp với đường mòn, muốn đi ra đường mòn thì phải đi qua đất của một người khác. Khoảng cuối năm 1994, Ông Bà thỏa thuận mua của người này phần đất tiếp giáp một cạnh với thửa đất số 228, một cạnh giáp đường mòn để đi từ đất ra đường mòn, không nhớ diện tích cụ thể, nhưng phần đất này có dạng hình thang, một cạnh giáp phía đất chuyển nhượng cho ông Á khoảng 2m, rồi rộng dần cho đến hết thửa đất 228. Ông Bà và người này có làm giấy tay mua bán, nhưng giờ không còn lưu giữ, và cũng không nhớ giá đất khi mua. Ông

Bà có nói với ông Á phải thanh toán lại cho Ông Bà khoảng 20.000 đồng, tương đương với diện tích đất khoảng 40m^2 (19m ngang x 02m dài) trong tổng diện tích đất Ông Bà mua để tiếp giáp đường đi, nhưng đến nay ông Á vẫn chưa thanh toán tiền này cho Ông B1. Cũng trong thời gian này, Ô xây nhà gạch. Hai anh em ông Á và ông Đỗ Văn T (là anh ruột của ông Á) có phụ làm công xây nhà cho Ông B1. Tiền công của ông Á và ông T là 900.000 đồng (giá vàng 450.000 đồng/chỉ) nên Ông Bà cấn trừ vào số vàng 02 chỉ ông Á nhận chuyển nhượng của Ông Bà 01 sào đất vào năm 1993. Khi tính toán tiền công cấn trừ vào số vàng mua đất, Ông Bà có thỏa thuận thêm với ông Á phải trả thêm cho Ông Bà tiền lời và tiền khai hoang đất là 01 chỉ vàng loại 24k (tiền mua đất làm đường đi ra 20.000 đồng, tiền khai hoang của chủ cũ bán đất cho ông M1 là 40.000 đồng, tiền lời của 02 chỉ vàng mua đất là 390.000 đồng trong thời gian 23 tháng vì Ông B1 cũng vay vàng để trả tiền mua đất cho ông M1, tổng cộng là 450.000 đồng tương đương 01 chỉ vàng loại 24k). Ông Bà và ông Á lập giấy tay mua bán đất, trong đó có thỏa thuận ông Á phải trả thêm cho Ông Bà 01 chỉ vàng, ông Á giữ giấy mua bán, nhưng đến nay ông Á vẫn chưa trả cho Ông Bà khoản này. Diện tích khoảng 40m^2 đất tiếp giáp với 01 sào đất Ông Bà chuyển nhượng cho ông Á nay đã thuộc vào đường đi khi mở rộng đường làm bê tông như hiện nay.

Năm 1995, ông Á giao lại cho vợ chồng ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B sử dụng 01 sào đất nhận chuyển nhượng của Ông Bà. Ông Á đi nơi khác sinh sống và không còn sử dụng diện tích đất này nữa.

Ngày 03/6/1997, hộ ông Đỗ Văn L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất thửa số 228. Đến năm 1998, Ông Bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Hoàng Thị B 01 sào đất (diện tích 1.000 m^2), có chiều ngang 19m giáp đường đi, chiều dài hết đất khoảng 54m với giá 07 chỉ vàng loại 24k, tiếp giáp với diện tích đất Ông Bà chuyển nhượng cho ông Á. Ông T, bà B chỉ mới thanh toán cho Ông B1 được 04 chỉ vàng, còn nợ lại 03 chỉ vàng. Ông T, bà B nói khi nào sang tên đấtxong thì ông T, bà B mới trả 03 chỉ vàng còn lại. Hai bên có làm giấy tay mua bán, ông T và bà B giữ giấy mua bán. Lúc đó, ông T, bà B vẫn trồng cây hoa màu trên toàn bộ thửa đất 228. Ông Bà cũng chưa xác lập ranh giới đất chuyển nhượng giao cho ông T, bà B.

Đến năm 2001, Ông B1 đến thăm đất thì thấy ông T, bà B làm hàng rào bằng cây dâm bụt phân chia thửa đất 228 thành 2 phần, một phần phía bên đất Ông Bà chuyển nhượng cho ông Á và ông T, một phần là đất còn lại của Ông B1. Phần đất ông T chiếm hữu rào bằng cây dâm bụt có tổng chiều ngang giáp đường là 68m, trong khi đó Ông Bà chỉ chuyển nhượng cho ông Á và ông T tổng cộng là 38m chiều ngang giáp đường đi. Như vậy, ông T, bà B đã lấn chiếm của Ông Bà phần đất 30m chiều ngang giáp đường nên hai bên xảy ra tranh chấp. Kể từ thời đểm đó, ông T, bà B chiếm hữu, sử dụng phần đất rào lại. Phần đất còn lại của thửa đất 228, Ông Bà không cho ông T, bà B sử dụng nữa. Đến khoảng năm 2007, ông T, bà B làm hàng rào kiên cố móng bằng gạch, trụ bê tông, lưới B40 thay cho cây dâm bụt. Năm 2019, ông T, bà B gửi đơn ra UBND xã X yêu cầu Ô làm thủ tục tách thửa, nhưng Ông Bà không đồng ý. Tại UBND xã X, ông T và bà B đưa ra Giấy sang nhượng đất hoa màu, ký tên ông Đỗ Văn L1, ghi ngày 30/12/2000 và yêu cầu Ông Bà phải sang tên cho ông T 3.320 m^2 đất như ghi trong giấy sang nhượng. Ông Bà

không chấp nhận vì chỉ chuyển nhượng tổng cộng cho ông Á, ông T 2.000m^2. Ông Bà xác nhận chữ viết mực màu tím trong giấy sang nhượng là chữ của ông L1 viết ra, còn chữ mực bút bi màu xanh ghi "3.320 m^2" và ghi ngày "30/12/2000" trong giấy sang nhượng là không phải chữ ông L1 viết ra. Tại thời điểm viết giấy sang nhượng, ông T, bà B không đưa thêm cho Ông Bà khoản tiền nào nữa, số tiền 10 triệu đồng ghi trong giấy sang nhượng chỉ là tượng trưng.

Diện tích đất trên thực tế được đo đạc thể hiện tại Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X đo vẽ và ký xác nhận ngày 05/3/2025, thể hiện ông T, bà B quản lý, sử dụng 3.777,7m^2 đất, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 -1), bao gồm diện tích đất Ông Bà chuyển nhượng cho ông Á, ông T là 2.034,6m^2, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 8 -1), và diện tích đất ông T và bà B lấn chiếm của Ông Bà là 1.743,1m^2, được giới hạn bởi các mốc (3, 4, 5, 6, 7, 8-3) thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 (mới) xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Ông Bà khởi kiện yêu cầu giải quyết, buộc ông T, bà B trả lại cho Ông Bà phần đất lấn chiếm có diện tích là 1.743,1m^2, thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 (mới) xã X, trong đó có diện đất bị thu hồi là 231m^2, Ông Bà yêu cầu nhận bằng tiền đền bù.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 25/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Văn T trình bày:

Năm 1993, em của Ông là ông Á nhận chuyển nhượng của ông L1, bà P phần đất khoảng 02 sào (tương đương 2.000 m^2) thuộc một phần thửa đất 228, với giá 02 chỉ vàng loại 24k quy ra tiền là 900.000 đồng. Ông Á và ông L1 cùng nhau trồng hàng rào bằng cây dâm bụt để phân ranh với phần diện tích đất còn lại của ông L1, bà P. Sau khi nhận đất, ông Á dựng 01 căn nhà tạm bằng vách cót, lợp tôn, khung cây bạch đàn để ở và cùng bố canh tác đất. Ông L1, bà P giao đất cho ông Á sử dụng, còn số vàng chuyển nhượng đất thì ông Á nợ. Phần đất chuyển nhượng cho ông Á là phần phía bên tay phải từ đường nhìn vào, phần đất còn lại của ông L1 là phía bên tay trái.

Năm 1994, ông L1, bà P xây nhà gạch, Ô và ông Á cùng làm công thợ xây nhà cho ông L1, bà P. Tiền công xây nhà ông L1, bà phương trả cho hai anh em Ông được 600.000 đồng, trừ vào tiền chuyển nhượng đất, Ông đưa thêm cho ông L1, bà P 300.000 đồng nữa, tổng cộng là 900.000 đồng (quy ra là 02 chỉ vàng 24k). Ông và ông Á là đã thanh toán xong số vàng ông Á nhận chuyển nhượng 02 sào đất của vợ chồng ông L1, bà P vào năm 1993.

Năm 1995, Ô lấy vợ, cùng về ở chung với ông Á và bố trên căn nhà tại đất nhận chuyển nhượng của ông L1, bà P, sau đó, ông Á ra sống riêng, giao lại 02 sào đất trên cho vợ chồng Ông sử dụng. Năm 1998, ông L1, bà P bán thêm cho Ông một phần đất tiếp giáp cho thẳng hàng ranh, diện tích khoảng hơn 01 sào, với giá 08 chỉ vàng loại 24k (giá 07 chỉ vàng/1 sào), hai bên không đo đất mà chỉ lấy thẳng hàng ranh ước khoảng hơn 01 sào. Ông đã giao đủ vàng cho ông L1, bà P và được. Ông L1, bà P chỉ ranh và tự cắm hàng rào bằng cây dâm bụt giao đất cho Ông. Tổng diện tích 02 lần nhận chuyển nhượng của ông L1, bà P là hơn 03 sào. Hai bên

chỉ lấy cây sào đo rồi ước đoán chứ không có cơ quan chuyên môn đo đạc. Vợ chồng Ông sinh sống và trồng cây điều, cây tiêu trên đất suốt từ năm 1993 cho đến trước khi xảy ra tranh chấp.

Năm 1998 vào tháng 12/2000, Ông B1 đến gặp ông L1, bà P mượn GCNQSD đất bản gốc để làm thủ tục sang tên đất nhận chuyển nhượng, nhưng ông L1, bà P nói đang thế chấp ở ngân hàng.

Ngày 30/12/2000, ông L1 tự tay viết Giấy sang nhượng đất hoa màu để xác nhận phần đất mà ông L1, bà P chuyển nhượng cho ông Á và Ông B1 vào năm 1993 và năm 1998. Trong Giấy sang nhượng đất hoa màu có ghi vị trí đất, nhưng ông L1 để trống không viết diện tích đất và ngày lập giấy, rồi giao giấy này cho Ông Bà giữ. Ông L1 nói phần diện tích và ngày để trống để khi đem giấy đến trưởng ấp xác nhận thì ghi vào sau, vì nếu trưởng ấp đo đạc kiểm tra lại đất thì có thể không trùng khớp với diện tích đất các bên tự tính thì không được.

Ngày 03/01/2001, Ô và ông L1 cùng đến gặp ông Lê Huỳnh A, trưởng ấp T để nhờ ký xác nhận vào giấy sang nhượng đất. Ông Lê Huỳnh A đề nghị ông T và ông L1 phải ghi diện tích chuyển nhượng và ngày tháng vào thì ông A mới ký xác nhận, nên lúc đó Ông lấy bút ghi ngày 30/12/2000 vào giấy và tự ước tính diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông L1, bà P tổng cộng 2 lần là khoảng 3.320 m^2 rồi ghi vào chỗ để trống để ông A ký xác nhận.

Năm 2007, Ông thay thế hàng rào cây dâm bụt phía ranh giáp đất còn lại của ông L1, bà P bằng hàng rào móng đá, trụ bê tông, lưới B40. Vợ chồng ông L1, bà P không có tranh chấp gì về ranh giới đất mà ông L1 còn đến phụ với thợ chặt hàng rào dâm bụt, đào móng, bê cát, bê gạch cho thợ xây hàng rào.

Năm 2019, ông L1, bà P làm thủ tục cấp đổi sổ hồng, cơ quan đo đạc do ông L1 hợp đồng yêu cầu phải đo đạc cả phần đất của Ông nên Ông không đồng ý, từ đó hai bên xảy ra mâu thuẫn. Ông yêu cầu UBND xã X hòa giải để ông L1, bà P sang tên đất cho Ông, nhưng kết quả hòa giải không thành.

Ông xác định vợ chồng Ông không lấn chiếm đất và nợ tiền của ông L1, bà P nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Hoàng Thị B với vợ chồng ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Mai P tại Giấy sang nhượng đất hoa màu, ghi ngày 30/12/2000 đối với diện tích đất thực tế chuyển nhượng là 3.777,7m^2, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8 -1), thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 mới (thửa đất 228, tờ bản đồ số 03 cũ) tại bảng Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X đo vẽ, ký xác nhận ngày 05/3/2025. Trong diện tích đất trên có một phần đã bị Nhà nước thu hồi theo Quyết định số 6994/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của UBND huyện X về thu hồi đất để thực hiện Công trình Trường học Trịnh Hoài Đ, với diện tích thu hồi là 1.016,2 m^2, tổng số tiền bồi thường do thu hồi đất là 1.147.479.300 đồng. Do diện tích đất bị thu hồi thuộc một phần diện tích đang tranh chấp trong vụ án, nên số tiền bồi thường 1.147.479.300 đồng Nhà nước chưa chi trả cho ai, Ông yêu cầu được nhận số tiền bồi thường này; công nhận cho vợ chồng Ông được quyền sử dụng diện tích

đất nhận chuyển nhượng sau khi trừ diện tích bị thu hồi, diện tích còn lại là 2.761,5 m^2, được giới hạn bởi các mốc (D, 2, 3, 4, 5, 6 K, H - D), thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 (mới) tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X đo vẽ, ký xác nhận ngày 05/3/2025.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị B trình bày: Bà là vợ của ông Đỗ Văn T. Bà thống nhất với yêu cầu và ý kiến của ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quốc Á trình bày:

Khoảng tháng 4/1993, Ô và cha của Ông từ tỉnh Thanh Hóa vào xã X sinh sống, có mua một thửa đất gần núi C để ở và canh tác. Vợ chồng ông L1, bà P thấy Ông ở gần núi hẻo lánh nên nhượng lại cho Ông 01 sào đất nay thuộc thửa đất 228, tờ bản đồ số 03 cũ, xã X, với giá 01 chỉ vàng 24K. Ông và ông L1 cùng nhau đo 20m ngang hướng giáp đường mòn, chiều sâu hết đất giao cho Ông sử dụng. Tuy nhiên, Ô và ông L1 thấy 20m ngang đất ít quá nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho ông Á 10m ngang đất nữa. Sau khi ông L1 đo xác định ranh giới đất cho Ông 30m ngang giáp đường, Ông cất nhà bằng cây gỗ lợp tranh trên đất để ở. Sau khi Ông làm xong nhà, Ô nói với ông L1 chuyển nhượng thêm cho Ông 04m ngang đất nữa cho cái sân trước nhà rộng rãi, tổng cộng là 34m ngang đất giáp đường, ông L1 đồng ý. Ông và ông L1 cùng nhau đo thêm đất xác định lại ranh giới giao cho Ô và Ông trồng cây dâm bụt trên ranh để làm hàng rào. Ông và ông L1 tự lấy cây gỗ ướm bằng gang tay, khoảng 05 gang tay tính là 01m, rồi dùng cây đo đất, đo tổng cộng chiều dài 34 cây là 34m, diện tích đất không biết cụ thể là bao nhiêu, khoảng từ 1,7 sào đất 02 sào, Ông chỉ biết trồng hàng rào cây dâm bụt sử dụng theo ranh giới ông L1 giao. Lúc này hai bên cũng không tính toán cụ thể là số vàng chuyển nhượng đất là bao nhiêu, hai bên cũng không làm giấy tờ chuyển nhượng. Ông cũng chưa thanh toán số vàng mua đất cho ông L1, bà P.

Phần đất Ông nhận chuyển nhượng của ông L1, bà P có cạnh chưa tiếp giáp với đường đất mòn phía trước, nên khoảng cuối năm 1993, Ông mua thêm một phần đất giáp cạnh hướng ra đường để từ đất đi ra đường mòn có cạnh dọc giáp đường mòn khoảng 34m, chiều ngang khoảng 2 đến 3 m, diện tích khoảng 100m^2, Ông không nhớ tên người bán và người này cũng không còn ở địa phương. Hai bên nói miệng chứ không làm giấy tờ mua bán, giá tiền khoảng 80.000 đồng.

Cuối năm 1994, ông Đỗ Văn T là anh ruột của Ông từ Vũng Tàu về ở chung với Ông trên diện tích đất này khoảng 01 tháng để làm công thợ xây nhà cho vợ chồng ông L1, bà P. Ông và ông T cùng làm công thợ xây nhà cho ông L1 quy ra tiền là 600.000 đồng, ông T trả thêm cho vợ chồng ông L1, bà P tiền mặt 300.000 đồng, tổng cộng là 900.000 đồng tương đương 02 chỉ vàng loại 24k cấn trừ vào số vàng chuyển nhượng đất là đã thanh toán xong, Ông không còn nợ tiền hay vàng chuyển nhượng đất của bà P, ông L1 nữa. Hai bên có làm giấy mua bán như bà P, ông L1 trình bày hay không thì Ông không nhớ rõ, hiện giờ Ông không còn giữ giấy tờ gì.

Tại Biên bản đối chất ngày 06/3/2025, Ông trình bày diện tích đất nhận chuyển nhượng là khoảng 1,7 sào và phần vượt quá 01 sào Ông chưa thanh toán

thêm vàng cho ông L1, bà P là do sự việc đã lâu Ông không còn nhớ rõ chi tiết nên trình bày như vậy. Nay Ông nhớ lại và xác định diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông L1, bà P là khoảng từ 1,7 đến 2 sào với giá 02 chỉ vàng và Ông đã thanh toán xong như đã trình bày ở phần trên.

Tháng 6/1995, ông T lấy vợ là bà Hoàng Thị B. Vợ chồng ông T, bà B đến sống cùng nhà với Ông trên đất. Do Ông thấy ở chung nhà cũng chật chội nên Ông giao lại đất này cho vợ chồng ông T, bà B ở canh tác. Từ đó, đất này do vợ chồng ông T, bà B sử dụng. Nay, Ông không yêu cầu gì về quyền lợi hay quyền sử dụng đối với diện tích đất trên vì Ông đã nhường toàn bộ quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Thu T1 trình bày: Chị Đỗ Thị Thu T1 là con của ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B. Thửa đất tranh chấp trên là tài sản của cha mẹ Chị nên C không có ý kiến tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Cẩm T2 trình bày: Chị Đỗ Thị Cẩm T2 là con của ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B. Thửa đất tranh chấp trên là tài sản của cha mẹ nên cha mẹ có toàn quyền quyết định về mọi vấn đề liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 21-8-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định (tóm tắt):

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P về việc yêu cầu ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B phải trả lại cho Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P một phần đất có diện tích 763,1 m^2 được giới hạn bởi các mốc (C, 3, 8, A1) tương đương với 04 chỉ vàng chuyển nhượng đất còn nợ chưa giao đủ, thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai mới) tại bảng Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh X đo vẽ, ký xác nhận ngày 05/3/2025 (Hợp đồng số 3373/2023).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P đối với diện tích đất chuyển nhượng chênh lệch là 457,7 $m^{2.}$

- Buộc ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B phải thanh toán trị giá diện tích đất chênh lệch cho ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P với số tiền là 869.630.000 đồng (*tám trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm ba mươi ngàn đồng)*.

Không chấp nhận yêu cầu của Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P về việc đòi ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B trả lại diện tích đất lấn chiếm 1.743,1 m^2 được giới hạn bởi các mốc (3, 4, 5, 6, 7, 8-3) thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai mới) tại bảng Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh X đo vẽ, ký xác nhận ngày 05/3/2025 (Hợp đồng số 3373/2023).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Hoàng Thị B và vợ chồng ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Mai P tại Giấy sang nhượng đất hoa màu, ghi ngày 30/12/2000, ký tên ông Đỗ Văn L1 đối

với diện tích đất chuyển nhượng là 3.320 m^2 thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 mới (thửa số 228, tờ bản đồ số 03 cũ) xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai mới).

- Công nhận cho ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B được quyền sử dụng diện tích đất 2.761,5 m^2 được giới hạn bởi các mốc (D, 2, 3, 4, 5, 6 K, H -D) thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 mới (thửa số 228, tờ bản đồ số 03 cũ) xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai mới) tại bảng Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh X đo vẽ, ký xác nhận ngày 05/3/2025 (Hợp đồng số 3373/2023).

Ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký đứng tên quyền sử dụng diện tích đất được công nhận nêu trên.

Ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P phải giao cho ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 123569 do UBND huyện X cấp cho hộ ông Đỗ Văn L1 vào ngày 03/6/1997 để ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký đứng tên quyền sử dụng diện tích đất được công nhận nêu trên.

4. Ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B được nhận toàn bộ số tiền bồi thường tại cơ quan có thẩm quyền theo Quyết định số 6997/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của UBND huyện X về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho bà Hoàng Thị B sử dụng đất (hộ ông Đỗ Văn L1 đứng tên GCNQSDĐ).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 28/8/2025, ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông T, bà B thanh toán tiền chênh lệch cho ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Mai P, không chịu án phí và chi phí tố tụng khác.

Ngày 04/9/2025, ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa, các bên giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn tranh luận:

Giấy sang nhượng hoa màu đề ngày 30/12/2000 là do ông T ghi diện tích và ngày tháng, không có mặt ông L1 chứng kiến khi T3 ấp T ký; lời khai của ông Á, ông H không nhất quán về diện tích đất nhận chuyển nhượng trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1.743,1m^2.

Bị đơn tranh luận:

Việc chuyển nhượng đất giữa các bên đã hoàn thành từ lâu, Bị đơn đã sử dụng đất ổn định, lâu dài không có tranh chấp; chính ông L1 là người cùng với Bị đơn làm hàng rào xác định ranh giới đất giữa hai bên nên Bị đơn đề nghị sửa Bản án sơ

thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn đối với Nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn, Bị đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đơn kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn và bà Hoàng Thị B làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của các bên, thấy rằng, ông T, bà B đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.777,7m^2, thuộc một phần thửa đất 228, diện tích đất 6.180m^2, tờ bản đồ số 03 cũ (nay là thửa số 154, tờ bản đồ số 19 mới), xã X, huyện X (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai theo GCNQSD đất cấp ngày 03/6/1997 cho hộ ông Đỗ Văn L1. Ông T, bà B cho rằng, phần đất trên có nguồn gốc do Ông B1 và ông Đỗ Quốc Á (em của ông T) nhận chuyển nhượng của ông L1 02 lần vào năm 1993 và năm 1998, nhưng theo ông L1, thì ông diện tích đất chuyển nhượng khoảng hơn 02 sào (hơn 2.000m^2) nên yêu cầu ông T, bà B trả lại diện tích đất 1.743,1m^2.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Mai P với ông Đỗ Quốc Á vào năm 1993 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Mai P với ông Đỗ Văn T, bà Hoàng Thị B vào năm 1998 đều không có tài liệu thể hiện tại thời điểm chuyển nhượng mà chỉ được chứng minh trên cơ sở sự thừa nhận giữa các bên trong quan hệ hợp đồng. Sau đó, ông L1 viết Giấy sang nhượng đất hoa màu (đề ngày 30/12/2000) và ký tên để xác nhận phần đất vợ chồng Ông đã chuyển nhượng cho ông Á và ông T, bà B. Mặc dù giao dịch giữa các bên vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng, nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền và giao đất cho nhau; bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà, vật kiến trúc

khác và trồng cây lâu năm trên đất trong thời gian dài, nên theo yêu cầu của các bên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên chỉ tranh chấp về diện tích đất thực tế chuyển nhượng vào năm 1993 và năm 1998.

[4] Giấy sang nhượng đất hoa màu nêu trên do ông L1 viết và ký tên, có xác nhận của ông Lê Huỳnh A (đã chết), trưởng ấp T, xã X vào ngày 03/01/2001, nhưng để trống nội dung *"diện tích đất"* và *"ngày lập giấy"*. Ông T thừa nhận Ông là người ghi các nội dung này khi Ông và ông L1 đến nhờ ông Lê Huỳnh An K xác nhận Giấy sang nhượng, cụ thể ghi diện tích chuyển nhượng là "3.320m^2" và ngày chuyển nhượng là "30/12/2000". Tuy nhiên, ông L1 không thừa nhận Ông có mặt khi ông Lê Huỳnh An K xác nhận Giấy sang nhượng đất.

[5] Xét thấy, các bên không thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng; ranh giới đất (giữa phần đất chuyển nhượng và phần đất còn lại của ông L1) đã được xác định bằng hàng rào cây dâm bụt, sau đó ông T đã trồng cây lâu năm trên diện tích đất đo đạc thực tế là 3.777,7m^2, đến năm 2007 thì xây hàng rào bằng gạch cao 2m, phía trên trụ bê tông, lưới B40 kiên cố, nhưng phía Nguyên đơn không có ý kiến phản đối. Những người làm chứng là hàng xóm của các bên (gồm ông Nguyễn Văn M2 và ông Đỗ Văn K1) khai, ông L1 có phụ ông T trong quá trình ông T làm hàng rào vào năm 2007. Do đó, Giấy sang nhượng đất ghi diện tích chuyển nhượng 3.320m^2 là phù hợp với lời trình bày của ông T. Tuy nhiên, diện tích đất thực tế ông T đang quản lý, sử dụng so với diện tích ghi trong Giấy sang nhượng có sự chênh lệch diện tích, cụ thể: 3.777,7m^2 – 3.320m^2 = 457,7m^2, nên xác định phần diện tích chênh lệch này thuộc quyền sử dụng của Nguyên đơn.

[6] Phần diện tích đất chênh lệch do ông T, bà B quản lý, sử dụng ổn định và trồng cây lâu năm trên đất nên tiếp tục giao cho ông T, bà B sử dụng, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho Nguyên đơn theo giá đất được thẩm định giá: 1.900.000 đồng/m^2 x 457,7m^2 = 869.630.000 đồng.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn, công nhận cho ông T, bà B được quyền sử dụng diện tích đất 2.761,5m^2 (đã trừ diện tích đất bị thu hồi và ông T, bà B đã nhận tiền bồi thường), thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai); buộc ông T, bà B thanh toán cho ông L1 số tiền 869.630.000 đồng; đồng thời buộc các bên chịu chi phí tố tụng khác và án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

[8] Nguyên đơn và phía bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án nên đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các bên, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông L1, bà P, và kháng cáo của ông T, B không được Tòa án chấp nhận nên bà P, ông T, bà B mỗi người phải

chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Ông L1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được xét cho miễn nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Mai P; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn bà Hoàng Thị B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 21-8-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 117, Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về Án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P,

Buộc ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B phải thanh toán cho ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Mai P số tiền 869.630.000 (*tám trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm ba mươi ngàn)* đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Văn T,

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Hoàng Thị B và vợ chồng ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Mai P tại Giấy sang nhượng đất hoa màu, ghi ngày 30/12/2000 đối với diện tích đất chuyển nhượng là 3.320m^2, thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 mới (thửa số 228, tờ bản đồ số 03 cũ), xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai).

Công nhận cho ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B được quyền sử dụng diện tích đất 2.761,5 m^2 được giới hạn bởi các mốc (D, 2, 3, 4, 5, 6 K, H - D) thuộc một phần thửa số 154, tờ bản đồ số 19 mới (thửa số 228, tờ bản đồ số 03 cũ), xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai) tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X đo vẽ, ký xác nhận ngày 05/3/2025.

Ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn L1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm. Bà Trần Thị Mai P; ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị B mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo các biên lai số 0001030 ngày 11/9/2025, số 0000899 và số 0000901 cùng ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà P, ông T, bà B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL.

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồ Tâm Tú **Trần Thị Thúy Hồng** **Trần Ngọc Tuấn**