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

Bản án số: 248/2026/DS-PT
Ngày: 20/03/2026
V/v *Tranh chấp "Quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản là tiền chuyển nhượng và cho thuê quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANHNƯỚC 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 Võ Ngọc Hải.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt.

Ông Ngô Tấn Lợi.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Hồng Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Điểu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 906/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp *"Quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản là tiền chuyển nhượng và cho thuê quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2025/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực X – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 336/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ông **Lâm Đăng T**, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số G T, Phường D, Quận E, TP . (nay là: Số G T, Phường C, TP.);

Đại điện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Văn T1**, sinh năm 1980, (Có mặt).

Địa chỉ: L chung cư L, phường A, Thành phố T, TP ., nay là: LB-15.09 chung cư L, phường B, TP (Văn bản ủy quyền lập ngày 02/7/2019 tại Văn phòng C1). (Có mặt).

* *Bị đơn:* Ông **Lâm Anh H,** sinh năm 1969

Địa chỉ: E N, Phường D, Quận C, TP. (nay là: E N, Phường B, TP .).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Thúc L**, sinh năm 1966, (Có mặt).

Địa chỉ: Số A Đường A C, Phường K, TP. (Văn bản ủy quyền lập ngày 13/01/2025 tại Văn phòng C2).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Võ Minh T2**, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là: ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là: Ấp C, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

3. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 1 T, Phường B, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là: 107/5 T, phường M, tỉnh Đồng Tháp).

4. Bà **Lâm Thị Bạch Y**, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Địa chỉ: E N, Phường D, Quận C, TP . (nay là: E N, Phường B, TP.).

5. Ông **Nguyễn Thành T3**, sinh năm 1960. (đã chết)

Địa chỉ: 1 Đ, Phường F, quận T, TP.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T3

- Bà **Nguyễn Thị N,** sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 8 N, phường I, quận T, TP. (nay là: 8 N, Phường T, TP .).

- Bà **Nguyễn Hồng V**, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 5 Bà H, phường H, quận A, TP. (nay là: 581/9 Bà H, Phường D, TP.).

- Ông **Nguyễn Quang T4**, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 8 N, phường I, quận T, TP. (nay là: 8 N, Phường T, TP .).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bàn V và ông T4: Ông **Trần Thúc L**, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A Đường A C, Phường K, TP. (Văn bản ủy quyền lập ngày 17/9/2025 tại Văn phòng C3).

- Bà **Nguyễn Thị Hồng M**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn C, huyện C, TP. (nay là: Ấp C, xã T, TP .).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông **Trần Thúc L**, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A Đường A C, Phường K, TP. (Văn bản ủy quyền lập ngày 17/9/2025 tại Văn phòng C3).

6. **Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang**.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện T: Bà **Phùng Thị Hồng N1** – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Lâm Anh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn Lâm Đăng T trình bày:*

Thời điểm năm 2003, ông T là Giám đốc Công ty cổ phần H3, công ty chuyên xuất khẩu trái cây đông lạnh với mặt hàng chính là khóm và sơ ri. Qua quá trình tìm hiểu tình hình phát triển nông nghiệp ở tỉnh Tiền Giang, ông T biết được huyện T là nơi cung cấp nguyên liệu khóm mạnh nhất và đất ở T rất thích hợp để trồng khóm. Khoảng tháng 10/2003, Ông T đã nhờ ông Nguyễn Thanh S đi khảo sát huyện T tìm mua đất với ý định làm điểm thu mua khóm và trồng khóm để bán làm nguyên liệu cho Công ty cổ phần H3.

Ông S đã tìm được khu đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) là đất của bà Nguyễn Thùy Ngọc Diễm Thu T5. Ông T nhờ ông S thay mặt đứng ra đàm phán giá cả với chủ đất và ông T đã đồng ý mua lô đất trên với giá là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường hoa màu trên đất thêm 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng ông T đã mua lô đất diện tích 15.000m^2 với giá là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Sau khi đã thống nhất về giá, ông T tiếp tục nhờ ông S là người chịu trách nhiệm giao dịch tiền bạc và làm tất cả các thủ tục mua bán với chủ đất là bà T5.Vì giai đoạn này, ông T đang tập trung phát triển công ty và thường xuyên đi công tác nước ngoài nên đã nhờ em ruột là ông Lâm Anh H đứng tên giùm để có thể xử lý những vấn đề liên quan đến đất đai nếu cần. Hợp đồng mua bán

được ký kết vào ngày 08/07/2004 tại UBND xã M và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 876172 ngày 18/8/2004 cho hộ ông Lâm Anh H. Đến ngày 04/01/2005 có chuyển 300m^2 sang đất thổ cư. Do chỉ nhờ Ông Lâm Anh H đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên toàn bộ hồ sơ bản chính và giấy tờ có liên quan đều do ông T cất giữ.

Sau khi mua được lô đất này, ông T đã ký hợp đồng giao khoán đất lại cho ông S để trồng khóm bán lại cho Công ty H3. Ông S đã lên liếp trồng khóm trong bốn (04) năm và sau đó đã trả đất lại cho ông T. Tiếp theo, ông T tiếp tục giao khoán đất lại cho anh rể là ông Nguyễn Văn B để trồng khóm và thu mua khóm bán lại cho Công ty H3 trong thời gian năm (05) năm. Sau đó, ông T tiếp tục cho ông Võ Minh T2 thuê lại lô đất này để trồng mít với thời hạn thuê là sáu (06) năm, đến nay đã hết hợp đồng thuê.

Khoảng tháng 5/2019, ông T biết được ông H có đến liên hệ để làm cớ mất và đề nghị cấp lại giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên. Từ đó, các bên phát sinh trành chấp. ÔngTrung khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận ông Lâm Đăng T là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2 do UBND huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/8/2004.

+ Yêu cầu hủy quyết định số 1499/QĐUB (H) ngày 18/8/2004 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Anh H. Ông T không đồng ý đối với tất cả yêu cầu phản tố của ông H.

+ Ông T yêu cầu ông H phải chịu tất cả chi phí giám định và trả lại số tiền chi phí giám định là 46.800.000đồng.

** Tại Đơn phản tố, T6 tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lâm Anh H trình bày:*

Năm 2004, ông H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Theo yêu cầu của ông T, ông H đã giao cho ông T số tiền 1.000.000.000đồng để thực hiện việc chuyển nhượng này. Sau khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, ông H được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400 ngày 18/8/2004 cho hộ ông Lâm Anh H. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết lý do gì ông T lại được giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời gian này, ông T đã tự ý cho ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Thanh S và ông Võ Minh T2 thuê đất mà không có sự đồng ý của ông H. Khi có

nhu cầu cần giao dịch về đất đai ông H yêu cầu ông T trả lại giấy nhưng ông T không thực hiện, vì vậy ông H thực hiện quyền của người sử dụng đất, liên hệ các cơ quan có chức năng để xin cấp lại giấy đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông H không đồng ý. Đồng thời, ngày 13/12/2019, ông H có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Lâm Đăng T phải trả cho ông H tổng số tiền 880.000.000 đồng (T7 trăm tám mươi triệu đồng), gồm tiền chuyển nhượng quyền sử đất còn dư là 700.000.000 đồng và 180.000.000 đồng (Một trăm tám chục triệu đồng) tiền ông T đã thu lợi từ việc cho thuê đất trái pháp luật,và yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Đăng T phải trả cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400 QSDĐ/1499/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/8/2004 cho hộ ông Lâm Anh H.

** Tại tờ tự khai ngày 06/9/2019, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S trình bày:*

Đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang, ông S là người được ông T giao cho việc liên hệ với bà Nguyễn Thùy Ngọc Diễm Thu T5 để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T có giao tiền cho tôi để đưa cho ông H thanh toán tiền cho bà T5 và nhờ ông H đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời ông S có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn B trình bày:*

Trước đây, ông có nhận đất của em vợ là ông Lâm Đăng T để lên liếp trồng khóm trong thời gian 03 năm, sau khi thu hoạch sẽ giao khóm cho Công ty H3 thu mua. Ông chỉ biết ông T là chủ sử dụng thửa đất số 68, diện tích 15.000m^2. Đồng thời, ông B có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Minh T2 trình bày:*

Vào ngày 09/11/2018, ông T2 có thuê thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất này ông T2 thuê của ông Lâm Đăng T thời hạn 06 năm từ 01/01/2019. Sau khi thuê đất ông T2 có đầu tư lên liếp trồng cây ăn trái khác.

Đến nay, hợp đồng thuê đã hết, ông T2 đã bàn giao lại toàn bộ hiện tragnj đất thuê cho ông Lâm Đăng T, ông T2 không còn bất cứ quyền và nghĩa vụ gì đối với thửa đất thuê. Đồng thời ông T2 đè nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Tại Bản tự khai ngày 07/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Bạch Y trình bày:*

Trước đây, bà và chồng là ông Nguyễn Thành T3 có chung hộ khẩu với ông Lâm Anh H. Vào năm 2004, ông H có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn

Thùy Ngọc Diễm T8 Trang phần đất thửa số 68, diện tích 15.000m^2. Việc chuyển nhượng giữa ông H và bà T5 vợ chồng bà không có đóng góp gì trong việc chuyển nhượng này. Đồng thời, bà Y có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2025/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Đồng Tháp, đã áp dụng:

- Các Điều 158, 159, 166, 189, 190, 579 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 4, 9, 14 Điều 26, Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 227, 244, 266, 267, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2025;

- Các Điều 4, 26, 31, 37, 133 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Đăng T.

1.1. Công nhận ông Lâm Đăng T có quyền sử dụng đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay xã T, tỉnh Đồng Tháp) chỉnh lý biến động ngày 04/01/2005 thửa đất số 68 tờ bản đồ C1 thay đổi mục đích sử dụng đất chuyển từ đất hoa màu sang đất thổ cư, diện tích 300m^2, thời hạn sử dụng đất lâu dài, số thửa mới là 238 tờ bản đồ C1 theo quyết định 2044/QĐUB (H) ngày 28/12/2004.

Ông Lâm Đăng T có quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để thực hiện việc đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay xã T, tỉnh Đồng Tháp), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400 QSDĐ/1499/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/8/2004, chỉnh lý biến động ngày 04/01/2005 thửa đất số 68 tờ bản đồ C1 thay đổi mục đích sử dụng đất chuyển từ đất hoa màu sang đất thổ cư, diện tích 300m^2, thời hạn sử dụng đất lâu dài, số thửa mới là 238 tờ bản đồ C1 theo quyết định 2044/QĐUB (H) ngày 28/12/2004.

1.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Đăng T về việc hủy quyết định số 1499/QĐUB (H) ngày 18/8/2004 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Anh H.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lâm Anh H về việc yêu cầu ông Lâm Đăng T phải trả cho ông H số tiền 880.000.000 đồng (tám

trăm tám mươi triệu đồng) gồm tiền chuyển nhượng quyền sử đất còn dư là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) tiền cho thuê đất và yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Đăng T phải trả cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400 QSDĐ/1499/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/8/2004.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 17/10/2025, bị đơn ông Lâm Đăng H1 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 151/2025/DS-ST ngày 14/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tại phiên tòa đại diện do được ủy quyền của bị đơn ông Lâm Đăng H1 là ông Trần Thúc L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị: Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Đăng H1, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận ông Lâm Đăng T có quyền sử dụng đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay xã T, tỉnh Đồng Tháp) chỉnh lý biến động ngày 04/01/2005 thửa đất số 68 tờ bản đồ C1 thay đổi mục đích sử dụng đất chuyển từ đất hoa màu sang đất thổ cư, diện tích 300m^2, thời hạn sử dụng đất lâu dài, số thửa mới là 238 tờ bản đồ C1 theo quyết định 2044/QĐUB (H) ngày 28/12/2004. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của phía bị đơn, buộc ông T trả cho ông H1 số tiền 880.000.000đồng (tám trăm tám mươi triệu đồng) gồm tiền chuyển nhượng quyền sử đất còn dư là 700.000.000đồng (bảy trăm triệu đồng) và 180.000.000đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) tiền cho thuê đất và yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Đăng T phải trả cho ông H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400 QSDĐ/1499/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/8/2004.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm Đăng T là ông Trần Văn T1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1, 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 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, xét bản án sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của phía bị đơn là không có căn cứ để

nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 151/2025/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Đăng T được Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản là tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Đồng Tháp quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lâm Đăng H1 đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Đăng H1. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Nguồn gốc thửa đất 68, tờ bản đồ C1 có nguồn gốc từ bà Nguyễn Thùy Ngọc Diễm Thu T5. Đến ngày 26/7/2004, bà T5 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Lâm Anh H. Đến ngày 18/8/2007, hộ ông Lâm Anh H đã được cấp GCN.QSDĐ số 02400. Tuy nhiên, từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất và cũng không giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T là người người thực hiện quyền sử dụng đất và lần lượt cho ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn B và ông Võ Minh T9 thuê quyền sử dụng đất.

[3.2]. Bà Nguyễn Thùy Ngọc Diễm Thu T5 xác định có chuyển nhượng cho ông Lâm Đăng T thửa đất số 68 nhưng ký hợp đồng với ông H và có nhận tiền từ ông H (Bút lục số 434). Ý kiến của bà T5 như trên là phù hợp với lời khai của người liên quan ông Nguyễn Thanh S. Tại "Tờ tự khai" ngày 06/9/2019 (Bút lục số 142), ông S trình bày ông T đưa tiền cho ông để nhờ giao cho ông H thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên giùm ông T trên giấy đất, trong khi đó, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khẳng định ông H đưa tiền cho ông T, nhờ ông T trả tiền chuyển nhượng cho bà T5, điều này mâu thuẫn với lời khai của bà T5 và ông S.

[3.3]. Ông H cung cấp chứng cứ là 02 (hai) hợp đồng cho thuê đất giữa ông Lâm Anh H và ông Nguyễn Văn H2 thời gian thuê là 05 năm, từ ngày 01/01/2014, nhưng đến ngày 24/12/2016, ông H lại ký hợp đồng cho thuê đất với bà Nguyễn Thị Tuyết G thời gian 03 (ba) năm từ ngày 01/01/2017 (chưa hết hạn cho ông H2 thuê) nhưng ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh

cho việc những người ông cho thuê quyền sử dụng đất là người đang trực tiếp canh tác đất. Vì trên thực tế phần đất tranh chấp là do ông Võ Minh T9 đang trồng mít. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm và phúc thẩm của vụ án này thì thời hạn thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Đăng H1 với ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Tuyết G đã hết thời hạn thuê. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H2 và bà G vào tham gia tố tụng là có căn cứ. Nếu sau này ông G và bà H2 có khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông H1 thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[3.4]. Tại Biên bản hòa giải ngày 20/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị trấn M **(Bút lục số 67, 68, 69)**, ông Đặng Văn C là công chức địa chính thị trấn M xác định: "Ông H1 xin cớ mất để xin cấp lại giấy đất, sau khi liên hệ địa phương trao đổi thì ông H1 không hề biết vị trí thửa đất của mình.". Qua lời khai ông C cho thấy ông H1 không quản lý quyền sử dụng đất trên thực tế vì nếu quản lý thì ông H1 phải biết rõ vị trí phần đất tranh chấp.

[3.5]. Tại cấp sơ thẩm, ông H1 trình bày ông H1 đã giao cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng với bà T5. Tuy nhiên Kết luận giám định số 52/2023/TTTVGĐDS ngày 06/11/2023 **(Bút lục số 317-324)** của Trung tâm T10 các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam đã kết luận: *"Thời điểm xác lập giấy vay tiền đề ngày 20/5/2004 có chữ ký chữ viết ghi tên Lâm Anh H và Lâm Thị Bạch Y không được viết vào khoảng tháng 5 năm 2004, mà được ký và viết vào khoảng tháng 6/2019 (sai số + - 1 tháng)."*. Do đó, ông H trình bày vay tiền từ bà Y 1.000.000.000 đồng để đưa cho ông T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2004 là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.6]. Vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Đăng T về việc yêu cầu công nhận ông Lâm Đăng T có quyền sử dụng thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Căn cứ hướng dẫn tại Mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về thông báo kết quả giải đáp nghiệp vụ và quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Hội đồng xét xử không cần thiết tuyên hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T có quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68 nêu trên là có căn cứ.

[3.7]. Ông Lâm Đăng H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của ông là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Lâm Đăng H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Đăng H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2025/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp.

- Các Điều 158, 159, 166, 189, 190, 579 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 4, 9, 14 Điều 26, Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 227, 244, 266, 267, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2025;

- Các Điều 4, 26, 31, 37, 133 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Đăng T.

1.1. Công nhận ông Lâm Đăng T có quyền sử dụng đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay xã T, tỉnh Đồng Tháp) chỉnh lý biến động ngày 04/01/2005 thửa đất số 68 tờ bản đồ C1 thay đổi mục đích sử dụng đất chuyển từ đất hoa màu sang đất thổ cư, diện tích 300m^2, thời hạn sử dụng đất lâu dài, số thửa mới là 238 tờ bản đồ C1 theo quyết định 2044/QĐUB (H) ngày 28/12/2004.

Ông Lâm Đăng T có quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để thực hiện việc đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ C1, diện tích 15.000m^2, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay xã T, tỉnh Đồng Tháp), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400 QSDĐ/1499/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/8/2004, chỉnh lý biến động ngày 04/01/2005 thửa đất số 68 tờ bản đồ C1 thay đổi mục đích sử dụng đất chuyển từ đất hoa màu sang đất thổ cư, diện tích 300m^2, thời hạn sử dụng đất lâu dài, số thửa mới là 238 tờ bản đồ C1 theo quyết định 2044/QĐUB (H) ngày 28/12/2004.

1.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Đăng T về việc hủy quyết định số 1499/QĐUB (H) ngày 18/8/2004 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Anh H.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lâm Anh H về việc yêu cầu ông Lâm Đăng T phải trả cho ông H số tiền 880.000.000đồng *(tám trăm tám mươi triệu đồng)* gồm tiền chuyển nhượng quyền sử đất còn dư là 700.000.000đồng (bảy trăm triệu đồng) và 180.000.000đồng *(Một trăm tám mươi triệu đồng)* tiền cho thuê đất và yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Đăng T phải trả cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400 QSDĐ/1499/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/8/2004.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông Lâm Đăng T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số 19947 và 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số 19948 ngày 22/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X, tỉnh Đồng Tháp).

- Buộc ông Lâm Anh H phải chịu 38.700.000 đồng *(Ba mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.200.000 đồng *(Mười chín triệu hai trăm nghìn đồng)* theo Biên lai số 20148 ngày 13/12/2019, nên buộc ông H phải nộp thêm là 19.500.000 đồng *(Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lâm Đăng H1 phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* mà ông H1 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005935 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp ngày 24 tháng 10 năm 2025 nên ông H1 đã nộp xong.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Lâm Anh H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lâm Đăng T số tiền chi phí tố tụng là 46.800.000 đồng *(Bốn mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng)*. Thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp.

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

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;

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

- Phòng THADS Khu vực X, Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử:
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Võ Ngọc Hải