

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 553/2026/DS-PT

Ngày: 26-6-2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và đòi 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 Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm.

Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Hoàng Nhân - 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 04/5/2026, ngày 02/6/2026 và ngày 26/6/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 878/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1953 (chết ngày 11/6/2025);

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C:

1.1. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp C, xã A, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Ấp G, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

1.6. Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

1.7. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C: Anh Lê Thanh P1, sinh năm 1993 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2025).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1976 (và là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C);

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn L: Anh Lê Tấn L1, sinh năm 1985 (có mặt); Địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2022).

2.2. Chị Nguyễn Thị V1, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1950 (chết năm 2015);

3.2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1957 (chết năm 2020);

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S và bà T1:

+ Anh Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc C1, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

+ Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

+ Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1986 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

+ Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1953 (và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C);

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ1: Anh Lê Thanh P1, sinh năm 1993 (có mặt); Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2025).

3.4. Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1999 (xin vắng mặt, có mặt ngày 26/6/2026);

3.5. Cháu Nguyễn Đăng K, sinh năm 2017;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Đăng K: Chị Nguyễn Thị V1, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Anh Bùi Văn H, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

3.7. Chị Đinh Thị V2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ông Bùi Văn V3, sinh năm 1966 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bị đơn chị Nguyễn Thị V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ1 cùng ủy quyền cho anh Lê Thanh P1 đại diện trình bày: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1953 đã chết ngày 11/6/2025. Ngày 08/3/1998 ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị T1 có làm giấy tay thỏa thuận sang nhượng phần đất ruộng diện tích 1.400m² thuộc một phần thửa 445, diện tích 3.325m², mục đích sử dụng 2L tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất ngày 01/6/1992 cho ông Nguyễn Văn S nhưng chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền. Theo bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích thực đo là 613,9m² (trong đó có 73,9m² thuộc thửa đất số 92 và 540m² thuộc thửa số 90) ký hiệu ① và ②.

Năm 1999, ông C cho vợ chồng con trai là anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị V1 cất căn nhà tạm vách ván, mái lá ở nhờ và mượn đất canh tác. Năm 2015, anh L và chị V1 ly hôn, nên nhiều lần ông C yêu cầu giao trả lại đất nhưng chị V1 không trả. Năm 2016, ông C làm đơn thưa gửi ấp P xem xét, trong thời gian chờ giải quyết năm 2019 chị V1 tự ý xây dựng căn tiệm buôn bán. Năm 2021 tiếp tục xây dựng căn nhà kiên cố trên đất tranh chấp.

Nay anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết tay ghi ngày 08/3/1998 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị T1 đối với phần đất có diện tích thực đo 613,9m² theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có ký hiệu ① và ②.

- Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị V1 trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Văn C phần đất có diện tích thực đo 613,9m² theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có ký hiệu ① và ②.

- Ghi nhận những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Văn C (anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ1) tự nguyện hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị V1 giá trị nhà ở và cây trồng trên đất theo Biên bản định giá ngày 21/12/2022 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp.

- Đối với yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị V1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Văn C không đồng ý.

Bị đơn anh Nguyễn Văn L ủy quyền cho anh Lê Tấn L1 trình bày:
Anh Nguyễn Văn L là con và là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C. Anh L thừa nhận lời trình bày của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Văn C là đúng sự thật. Năm 1998, ông Nguyễn Văn C là cha ruột anh L, có mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị T1 phần đất ruộng có diện tích 1.400m² thuộc thửa 445, diện tích 3.325m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 01/6/1992 cho Nguyễn Văn S. Theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có diện tích 613,9m² ký hiệu ① và ②.

Năm 1999, ông C cho vợ chồng anh L, chị Nguyễn Thị V1 cất căn nhà tạm vách ván, mái lá nền đất ở nhờ và cho mượn đất canh tác. Năm 2015, chị V1 và anh L thuận tình ly hôn với nhau theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 189/2015/QĐST-HNGĐ ngày 17/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, về tài sản chung và nợ chung các bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau đó tại buổi hòa giải của ấp P, xã P ngày 20/11/2016 anh L và chị V1 tự thỏa thuận giao chị V1 nhận tất cả tài sản chung vợ chồng (nhà cửa, cây trồng trên phần đất), còn anh L nhận 26 chỉ vàng 24Kra cầm cố đất của ông Bùi Văn V3. Riêng đối với phần đất vợ chồng ở nhờ của ông C thì ông C đang yêu cầu trả lại và được chính quyền địa phương ấp P từ ngày 21/03/2016 nên không có việc thỏa thuận giao đất như chị V1 trình bày và trong thời gian này chị V1 tự ý xây dựng tiệm (quán) buôn bán năm 2019, xây dựng căn nhà năm 2021, thời gian này ông C yêu cầu chính quyền địa phương ngăn chặn nhưng chị V1 cố tình xây dựng.

Nay anh L đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C.

Bị đơn chị Nguyễn Thị V1 trình bày: Năm 1998, chị kết hôn cùng anh Nguyễn Văn L. Sau khi kết hôn vợ chồng sinh sống bên cha mẹ ruột của chị. Ông Nguyễn Văn C là cha chồng kêu vợ chồng chị mua lại phần đất ruộng diện tích 1.400m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 22 chỉ vàng 24Kra, đất này ông Nguyễn Văn S bán cho ông C. Vợ chồng chị hót hụi, đưa vàng cho ông C trả cho ông S và cất căn nhà vách lá, mái tôn nền đất ở cạnh tác đất từ năm 1999, lúc đó có bà Bùi Thị T3 là chủ thảo hụi ở tại ấp P, xã P chứng kiến.

Năm 2015, chị và anh L thuận tình ly hôn với nhau, về tài sản chung và nợ chung tự thỏa thuận. Do trước đây chị và anh L có cầm đất của vợ chồng anh Bùi Văn H và chị Đinh Thị V2 với giá 26 chỉ vàng 24Kra, sau đó anh H trả lại vàng cho anh L và được anh L thừa nhận tại buổi hòa giải ấp P, xã P ngày 20/11/2016 nên sau khi ly hôn chị và anh L thỏa thuận giao căn nhà và đất cho chị toàn quyền sử dụng.

Do Nhà nước làm đường, nên từ năm 2016 nhiều lần chị bơm cát tôn tạo phần đất tổng cộng 12 ghe cát, mỗi ghe 13.000.000 đồng. Năm 2019, chị xây nhà làm tiệm buôn bán. Năm 2021, chị xây dựng lại căn nhà kiên cố như hiện nay.

Nay chị không đồng ý theo yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Văn C, vì vợ chồng chị là người hót hụi, đưa tiền và vàng cho ông C trả tiền mua đất cho ông S và bà T1.

Chị phản tố yêu cầu công nhận phần đất có diện tích thực đo 613,9m² theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có ký hiệu ① và ② thuộc quyền sử dụng của chị. Chị được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký đứng tên QSD đất.

Chị thống nhất với bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nội dung biên bản định giá ngày 21/12/2022 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp. Từ lúc vụ án được thụ lý giải quyết lại đến nay chị không có đầu tư, cải tạo, làm thay đổi hiện trạng tài sản trên đất nên không yêu cầu thẩm định, đo đạc và định giá lại tài sản tranh chấp.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị T1 là anh Nguyễn Văn Đ2, chị Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn N1, chị Nguyễn Thị Ngọc C1 trình bày: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1950 (chết năm 2015) và bà Lê Thị T1, sinh năm 1957 (chết năm 2020) là cha mẹ của các anh, chị.

Năm 1998, ông S và bà T1 có bán cho ông C, sinh năm 1953, cư trú tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang phần đất lúa diện tích 1.400m² là một phần diện tích của thửa đất số 445, diện tích 3.325m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 01/6/1992 cho Nguyễn Văn S với giá 31 chỉ vàng 24Kra. Ông C đã trả đủ vàng và nhận đất cạnh tác, việc mua bán đất có sự chứng kiến của các anh, chị.

Theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2023 của Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì phần đất chuyển nhượng có diện tích thực đo 613,9m² có ký hiệu ① và ②.

Nay các con ông C khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cha, mẹ các anh, chị và ông C trước đây các anh, chị đồng ý vì cha, mẹ đã chuyển nhượng đất cho ông C rồi. Còn việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn C với vợ chồng anh L và chị V1 các anh, chị không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là bà Nguyễn Thị Đ1, ủy quyền cho anh Lê Thanh P1 đại diện trình bày: Thống nhất lời trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đăng K do chị Nguyễn Thị V1 đại diện trình bày: Nguyễn Đăng K là con của chị và anh Nguyễn Văn L, chị giữ nguyên lời trình bày nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn V3 trình bày: Ông có phần đất diện tích 1.800m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Cách đây khoảng 6 năm, ông cầm đất cho anh Bùi Văn H lấy 2,6 cây (26 chỉ) vàng 24Kra, thời gian cầm 02 - 03 năm nhưng do không có vàng chuộc lại nên các bên thỏa thuận cho anh Bùi Văn H cầm cố lại cho anh Nguyễn Văn L, theo đó anh L nhận đất canh tác, còn ông có trách nhiệm trả lại vàng cho anh L, khi đó ông và anh L có làm giấy tay, thời gian lâu không còn giữ giấy, sau này chuộc lại đất ông trực tiếp trả 2,6 cây vàng 24Kra cho anh L, từ khi cầm cố đất đến khi trả vàng chuộc đất chỉ giao dịch với anh L không có chị Nguyễn Thị V1 tham gia, việc phân chia tài sản đất đai giữa anh L và chị V1 ông không liên quan và không biết gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn H trình bày: Thời gian lâu không nhớ chính xác, anh có đưa cho ông Bùi Văn V3 26 chỉ vàng 24Kra để cầm phần đất ruộng 02 công, ông V3 không chuộc lại đất nên anh cầm lại cho vợ chồng chị V1 và anh L, vợ chồng chị V1 có đưa anh 2 chỉ vàng 24Kra rồi nhận đất canh tác, anh và vợ chồng chị V1 có làm giấy tay nhưng nay không còn giữ, sau này ông V3 đã chuộc lại đất từ vợ chồng chị V1, anh L xong. Ngoài ra, vợ chồng chị V1, anh L tranh chấp tại buổi hòa giải ấp P có mời anh tham dự, anh biết anh L trình bày chỉ cần nhận 26 chỉ vàng 24Kra trước đây cầm đất của anh thì anh L không yêu cầu phân chia bất cứ tài sản nào trong gia đình. Số vàng 26 chỉ 24Kra ông V3 trả cho anh L thời gian nào anh không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ1 (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C).

1.1. Công nhận tờ tự thỏa thuận sang nhượng thành quả lao động ngày 08/3/1998 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị T1.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn Đ2, chị Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn N1 và chị Nguyễn Thị Ngọc C1 (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyễn Văn S và bà Lê Thị T1) tự nguyện chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Đ1 (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C) phần đất có diện tích thực đo 613,9m² (trong đó 540m² thuộc thửa số 90 và 73,9m² thuộc thửa số 92) có ký hiệu ① và ② là một phần diện tích của thửa đất 445, diện tích 3.325m², mục đích sử dụng 2L tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 01/6/1992 cho Nguyễn Văn S theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ3). Có tứ cận:

- Hướng đông: Giáp đường bê tông.
- Hướng tây: Giáp đất Nguyễn Quốc K1.
- Hướng nam: Giáp đất Nguyễn N2.
- Hướng bắc: Giáp đường bê tông.

(có sơ đồ kèm theo)

Anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Đ1 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc chị Nguyễn Thị V1 và anh Nguyễn Văn L phải di dời 03 cây kiểng đường kính từ 02cm-05cm và trả lại cho anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Đ1 (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C) phần đất có diện tích thực đo 613,9m² trong đó (540m² thuộc thửa số 90 và 73,9m² thuộc thửa số 92) có ký hiệu ① và ② là một phần diện tích của thửa đất 445, diện tích 3.325m², mục đích sử dụng 2L tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 01/6/1992 cho Nguyễn Văn S theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ3). Có tứ cận:

- Hướng đông: Giáp đường bê tông.
- Hướng tây: Giáp đất Nguyễn Quốc K1.
- Hướng nam: Giáp đất Nguyễn N2.
- Hướng bắc: Giáp đường bê tông.

(có sơ đồ kèm theo)

Và toàn bộ tài sản trên đất gồm:

- Quán nước: Kết cấu: mái tôn, kèo thép, cột thép, nền gạch ceramic 500 x 500, vách tôn; Diện tích 41,40m².

- Nhà: Kết cấu: mái tôn, kèo thép, cột bê tông cốt thép, nền gạch ceramic 600x600, vách tôn; Diện tích 138,40m².

+ Nhà Tắm: Kết cấu: mái tôn, kèo gỗ + thép, cột bê tông cốt thép, nền gạch ceramic 500x500; Diện tích 3,61m².

+ Chuồng heo: Kết cấu: mái tôn, cột kèo gỗ, nền xi măng, tường lửng xây tô 50%; Diện tích 15,3m².

+ Cây trồng gồm: 14 cây Sapo loại C; 04 bụi chuối loại 2; 09 cây Mít loại B2, 05 cây loại C, 05 cây loại D; 01 cây Dừa loại B2.

Ghi nhận anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ1 tự nguyện liên đới trả lại cho chị Nguyễn Thị V1 số tiền 292.636.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị V1 yêu cầu công nhận phần đất có diện tích thực đo 613,9m² trong đó (540m² thuộc thửa số 90 và 73,9m² thuộc thửa số 92) có ký hiệu ① và ② là một phần diện tích của thửa đất 445, diện tích 3.325m², mục đích sử dụng 2L tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp P, xã M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 01/6/1992 cho Nguyễn Văn S theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ3).

(có sơ đồ kèm theo)

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2025, bị đơn chị Nguyễn Thị V1 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị V1.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Bị đơn chị Nguyễn Thị V1 trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị V1. Bởi các căn cứ như: Đất tranh chấp thửa 445 là do vợ chồng anh L, chị V1 mua (nhận chuyển nhượng) của ông S năm 1989, chứ không phải của ông C mua, ông C chỉ đứng ra mua dùm; Có xác nhận của Trưởng ấp ông Nguyễn Văn B1 ngày 16/4/2017 thể hiện ông C cho vợ chồng anh L, chị V1 ở 200m², còn lại 01 công đất (1.000m²) thì phải trả cho ông C 22 chỉ vàng 24Kra. Năm 2019 vợ chồng anh L, chị V1 đã xây dựng nhà ở trên đất cho đến nay, Năm 2015 khi anh L và chị V1 ly hôn thì vợ chồng phân chia, anh L nhận 26 chỉ vàng 24Kra còn chị V1 nhận đất.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ1 cùng ủy quyền cho anh Lê Thanh P1 đại diện trình bày: Không thống nhất với kháng cáo của chị V1, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn L ủy quyền cho anh Lê Tấn L1 trình bày: Không thống nhất với kháng cáo của chị V1, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị V1 thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị V1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 195/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 950/PB-VKS-DS ngày 26/6/2026).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi 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. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn chị Nguyễn Thị V1 không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc chị V1 kháng cáo vào ngày 14/10/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Văn Đ2, chị Nguyễn Thị Ngọc C1, chị Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn N1, anh Bùi Văn H và ông Bùi Văn V3 vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, còn chị Đinh Thị V2 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ1 cho rằng ngày 08/3/1998 ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị T1 có làm giấy tay thỏa thuận sang nhượng phần đất ruộng diện tích 1.400m² thuộc một phần thửa 445, diện tích 3.325m², mục đích sử dụng 2L tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất ngày 01/6/1992 cho ông Nguyễn Văn S nhưng chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền, đất tranh chấp hiện nay có diện tích thực đo là 613,9m² (trong đó có 73,9m² thuộc thửa đất số 92 và 540m² thuộc thửa số 90) ký hiệu ① và ② (viết tắt là đất tranh chấp). Năm 1999, ông C cho vợ chồng con trai là anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị V1 xây dựng nhà tạm vách ván, mái lá ở nhờ và mượn đất canh tác. Năm 2015, anh L và chị V1 ly hôn, nên nhiều lần ông C yêu cầu giao trả lại đất nhưng chị V1 không trả. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết tay ghi ngày 08/3/1998; buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị V1 trả lại đất tranh chấp; thống nhất hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị V1 giá trị nhà ở và cây trồng trên đất theo Biên bản định giá ngày 21/12/2022 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp.

Bị đơn anh Nguyễn Văn L thống nhất yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C.

Bị đơn chị Nguyễn Thị V1 cho rằng năm 1998, chị kết hôn cùng anh Nguyễn Văn L. Khi ông S bán đất tranh chấp cho ông C với giá 22 chỉ vàng 24Kra, vợ chồng chị hốt hụi, đưa vàng cho ông C trả cho ông S, sau đó chị và anh L xây dựng nhà vách lá, mái tôn nền đất và canh tác đất từ năm 1999. Năm 2015, chị và anh L thuận tình ly hôn với nhau, về tài sản chung và nợ chung tự thỏa thuận. Do trước đây chị và anh L có cầm đất của vợ chồng anh Bùi Văn H và chị Đinh Thị V2 với giá 26 chỉ vàng 24Kra, sau đó anh H trả lại vàng cho anh L và được anh L thừa nhận tại buổi hòa giải ấp P, xã P ngày 20/11/2016 nên sau khi ly hôn chị và anh L thỏa thuận giao căn nhà và đất cho chị toàn quyền sử dụng. Do Nhà nước làm đường, nên từ năm 2016 nhiều lần chị bơm cát tôn tạo phần đất tổng cộng 12 ghe cát, mỗi ghe 13.000.000 đồng. Năm 2019, chị xây nhà làm tiệm buôn bán. Năm 2021, chị xây dựng lại căn nhà kiên cố như hiện nay. Chị V1 không đồng ý theo yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Văn C, đồng thời chị phản tố yêu cầu công nhận đất tranh chấp cho chị để chị được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký đứng tên QSD đất.

Điều này đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị V1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị V1. Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

- Năm 1998 vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị T1 thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ruộng (đất lúa) diện tích 1.400m² cho ông Nguyễn Văn C, các bên có lập Tờ tự thỏa thuận sang nhượng thành quả lao động ngày 08/3/1998, với giá 31 chỉ vàng 24Kra. Xét thấy, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa các bên tuy không được công chứng hay chứng thực là vi phạm về hình thức nhưng việc tham gia giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; mục đích và nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên có đủ năng lực chủ thể khi tham gia giao dịch; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất trên thực địa. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị T1 là anh Nguyễn Văn Đ2, chị Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn N1 và chị Nguyễn Thị Ngọc C1 tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Đ1 nên đã đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 388, 401 Bộ luật Dân sự năm 2005, quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 105, 106, 113 Luật Đất đai năm 2003 nên hợp pháp và được công nhận theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc chị V1 cho rằng năm 1999 chị và anh L đưa 22 chỉ vàng 24Kra nhờ ông C mua đất của ông S, năm 2015 khi ly hôn tự thỏa thuận phân chia tài sản chung, anh L nhận 22 chỉ vàng 24Kra có đất của ông H, bà V2, còn chị nhận phần đất, nay phần diện tích 613,9m² là tài sản riêng của chị, tuy nhiên chị V1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình, việc này không được những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thừa nhận.

- Tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận đất tranh chấp do ông Công nhận chuyển nhượng từ ông S, bà T1 vào năm 1998 chưa lập thủ tục sang tên chuyển quyền. Xét thấy, bị đơn anh L đồng ý trả đất theo yêu cầu nguyên đơn, còn chị V1 là đồng bị đơn không đồng ý và cho rằng, vợ chồng chị hốt hụi đưa vàng cho ông C mua dùm, khi mua không làm giấy tờ gì nhưng có bà Bùi Thị T3 là chủ thảo hụi chứng kiến, sau khi ly hôn chị và anh L đã thỏa thuận phân chia tài sản chung, anh L đã nhận 26 chỉ vàng cầm đất của vợ chồng ông H, bà V2 trả lại, còn phần đất đang tranh chấp chia cho chị, sự thỏa thuận này được ghi nhận tại biên bản hòa giải của ấp P vào ngày 20/11/2016 tại nhà ông Phạm Văn O ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên là tài sản riêng của chị; Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2024 bà T3 xác định, chị V1 tham gia chơi một phần hụi và hốt ngày 03/8/2010 âm lịch, được 14 chỉ vàng 24Kra, chị V1 sử dụng vàng vào mục đích gì bà T3 không biết, bà không trực tiếp chứng kiến việc mua bán đất giữa chị V1 và ông C, tại phiên tòa hôm nay chị V1 lại xác định có làm giấy tờ với ông C nhưng anh L đã lén lút lấy đem về bên gia đình ông C nhưng anh L không thừa nhận, lời trình bày của chị V1 trước sau

không thống nhất. Tại biên bản hòa giải việc tranh chấp giữa chị V1 và anh L tại ấp P ngày 20/11/2016, ý kiến anh L cũng không có nội dung nào thể hiện anh L, chị V1 thỏa thuận phân chia phần đất đang tranh chấp như chị V1 trình bày. Ngoài ra chị V1 không có chứng cứ gì khác chứng minh cho lời trình bày của mình, vì vậy có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của ông C sang nhượng từ ông S, bà T1 và cho anh L, chị V1 ở nhờ và mượn canh tác nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Do những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đã tự nguyện liên đới trả lại cho chị Nguyễn Thị V1 số tiền 292.636.000 đồng để được sở hữu nhà và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp nhằm đảm bảo hài hòa quyền lợi cho chị V1 không phải di dời nhà, tài sản, vì nếu phải di dời nhà, tài sản sẽ gây thiệt hại cho chị V1, về giá trị tài sản thì chị V1 cũng thống nhất với giá định của Hội đồng định giá sơ thẩm.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tại Tòa án cấp sơ thẩm chị V1 cho rằng chị bơm cát tôn tạo phần diện tích 613,9m² gồm 12 ghe cát, mỗi ghe giá 13.000.000 đồng, với số tiền 200.000.000 đồng, còn tại phiên tòa phúc thẩm ngày 02/6/2026 chị V1 lại cho rằng chị đã bơm cát san lấp 20 ghe với số tiền khoảng 300.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng nhưng chị không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở; việc này không được những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C thừa nhận, còn đại diện của đồng bị đơn anh L xác định do Nhà nước làm đường, mức đất nên chị V1 sử dụng đất có sẵn san lấp ra, không có việc bơm cát. Do chị V1 không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với công sức quản lý, tôn tạo đất tranh chấp và chi phí san lấp, nên Tòa án sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết là phù hợp.

Từ cơ sở trên, cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị V1 là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa bị đơn chị Nguyễn Thị V1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của chị V1 là không đủ căn cứ, đồng thời bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên kháng cáo của chị V1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị V1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[7] Về án phí: Do kháng cáo của chị Nguyễn Thị V1 không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 bị đơn chị Nguyễn Thị V1;
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 195/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - Đồng Tháp.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chị Nguyễn Thị V1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà chị V1 đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005513, ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GDKTTT&THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực B - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực B - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Tấn Lợi