

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 246/2026/DS-PT
Ngày: 19 – 3 – 2026
V/v tranh chấp về dân sự – Ranh
Giới QSDĐ, HĐ chuyển nhượng
QSDĐ và BTTH về tài sản.

**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: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:

Ông Huỳnh Hữu Nghi, Kiểm sát viên.

Trong ngày 04/3/2026, ngày 13/3/2026 và ngày 19/3/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1004/2026/TLPT- DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “V/v Tranh chấp về dân sự – Ranh giới quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 298/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc K, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số nhà 0, đường L, khóm V, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: 1. Bà Ngô Thu T, sinh năm 1963;

2. Anh Trần Hữu N, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số nhà 0, ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của anh N: Bà Ngô Thu T, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Số nhà 0, ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 11/12/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn N – Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Xuân T, sinh năm 1978 (vợ ông K);

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Hồ Ngọc K, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ: Số nhà 0, đường L, khóm V, phường S, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 24/7/2025);

2. Chị Châu Ngọc T, sinh năm 1983 (vợ anh N);

3. Anh Ngô Nguyễn Thành N, sinh năm 2001 (em anh N)

Cùng địa chỉ: Số nhà 0, ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp;

4. Phòng Công chứng số 0, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số 0, đường N, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số 0, ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông K, bà T và Luật sư N có mặt tại phiên tòa (Luật sư N vắng mặt khi tuyên án). Ủy ban nhân dân xã T và Phòng Công chứng số 0 có đơn xin vắng mặt. Chị T và anh N vắng mặt.

- Kháng cáo: Bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Ngọc K, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông K, trình bày:*

1. Về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất:

Nguồn gốc thửa đất ông K đang quản lý sử dụng là do ông K chuyển nhượng của anh Trần Hữu N. Anh N được cấp giấy quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ 15 diện tích 1.652,9m² vào ngày 27/4/2012. Đến ngày 10/9/2012, ông K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 58, diện tích 1.652,9m² của anh N, giá trị đất chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Ông K đã thanh toán xong giá trị đất cho anh N. Đến ngày 06/3/2013, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

Đến tháng 09/2015, ông K tách thửa đất số 58, tờ bản đồ 15 thành hai thửa:

- Thửa 62, diện tích 1.546m², tờ bản đồ 15;

- Thửa 63, diện tích 106m², tờ bản đồ 15.

Đến ngày 23/9/2015, ông K đứng tên quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên.

Đến ngày 16/10/2015, ông K chuyển nhượng thửa 63, tờ bản đồ 15, diện tích 106m² cho ông Trần Hữu T (anh họ của anh N), giá 10.000.000 đồng; ông T đã thanh toán xong tiền và ông K đã giao đất cho ông T sử dụng (thửa đất 63 hiện nay mồ mã ông bà ông T).

Hiện nay ông K đang sử dụng thửa 62, diện tích 1.546m², tờ bản đồ 15.

Giáp chiều ngang thuộc thửa đất số 62 của ông K với thửa đất 10, tờ bản đồ 01 (đối chiếu qua so đồ lưới tọa độ thửa đất 49, tờ bản đồ 15) của anh N trước đây có trụ đá, hiện nay trụ đá ranh không còn.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Phần đất của ông Hồ Ngọc K: Thửa đất 62, tờ bản đồ 15, có diện tích thực tế là 1.322,9m² thể hiện từ mốc M1-M2-M3-M4-M5-M11-M12-M13 về mốc M1.

- Phần đất của anh Trần Hữu N: Thửa đất 49, tờ bản đồ 15 có diện tích thực tế là 707,5m² thể hiện từ mốc M6-M7-M8-M9-M10 về mốc M6.

Diện tích có ranh tranh chấp là 157,8m² thể hiện từ mốc M5-M6-M10-M11 về mốc M5.

Ông Hồ Ngọc K xác định ranh đất giữa đất ông K với đất anh N, cụ thể:

Ranh giới giữa thửa đất số 62 với thửa đất 10 (đổi chiều qua so đồ lưới tọa độ thửa đất 49) của anh Trần Hữu N, bà Ngô Thu T là đường thẳng nối từ mốc M6 - mốc M10.

2. Về tranh chấp bồi thường thiệt hại:

Vào ngày 01/11/2022, ông K có hợp đồng với anh Phạm Văn T thuê máy Kobe để san lấp đất trên thửa đất 62 của ông K với giá 15.000.000 đồng và thuê mười người đốn cây, làm cỏ phát hoang, di dời trụ điện để san lấp đất. Bà T, anh N ngăn cản tranh chấp ranh đất không cho ông K san lấp nên ông không thực hiện được. Ông K phải trả tiền cho những người mà ông thuê.

Ông Hồ Ngọc K yêu cầu bà Ngô Thu Th và anh Trần Hữu N bồi thường thiệt hại cho ông K các khoản gồm:

- Hợp đồng thuê máy Kobe san lấp: 15.000.000 đồng;
- Tiền công đốn cây: 1.000.000 đồng.
- Tiền vận chuyển phương tiện máy KoBe đến san lấp: 3.000.000 đồng.
- Chi phí thuê người di dời trụ điện: 3.000.000 đồng.
- Chi phí thuê người làm cỏ phát hoang: 02 người x 400.000 đồng/ ngày = 800.000 đồng.

Tổng cộng là 22.800.000 đồng.

3. Đối với yêu cầu phản tố của bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N: Bà T và anh N yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ 15 (một phần thửa 58 nay là thửa đất 62, tờ bản đồ 15) ngày 10/9/2012 giữa ông Hồ Ngọc K và anh Trần Hữu N.

Ông Hồ Ngọc K trình bày: Vào ngày 10/9/2012 ông K và anh N có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 58, tờ bản đồ 15, diện tích 1.652,9m², loại đất trồng cây lâu năm, giá 150.000.000 đồng (theo đúng hợp đồng chuyển nhượng). Ông K đã thanh toán xong cho anh N trước khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng.

Tại Điều 5 của hợp đồng chuyển nhượng, hai bên có thỏa thuận khác với nội dung: Trong vòng một tháng kể từ ngày ký hợp đồng được công chứng, nếu bên A (anh N) hoàn trả lại cho bên B (ông K) số tiền đã nhận 150.000.000 đồng thì hai bên tiến hành lập thủ tục không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Quá thời hạn nêu trên bên B (ông K) sẽ tiến hành đăng ký đứng tên chủ quyền sử dụng đất. Bên A (anh N) không được khiếu nại, tranh chấp gì.

Nhưng sau thời hạn một tháng anh N không trả số tiền 150.000.000 đồng cho ông K nên ông K tiến hành thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định và anh N cùng ký tên thực hiện thủ tục. Ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/3/2013. Phía anh N đã giao đất cùng các cây trồng trên đất: dừa, chuối, trúc ...cho ông K sử dụng.

Đến tháng 09/2015 ông K tách thửa thửa 58, tờ bản đồ 15 thành hai thửa:

- Thửa 62, diện tích 1.546m², tờ bản đồ 15

- Thửa 63, diện tích 106m², tờ bản đồ 15

Đến ngày 23/9/2015 ông K đứng tên quyền sử dụng đất hai thửa đất trên.

Đến ngày 16/10/2015 ông K chuyển nhượng thửa 63, diện tích 106m² cho ông Trần Hữu T và hiện nay ông K chỉ còn sử dụng thửa 62, diện tích 1.546m².

Ông K xác định không có cho anh N vay số tiền 150.000.000 đồng theo biên nhận vay tiền ngày 10/9/2010 do bà T xuất trình. Ông K xác nhận chữ ký trong biên nhận là của ông K nhưng biên nhận trên là giả mạo do phía anh N, bà T pho to chữ ký của ông K trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông K và anh N có công chứng, sau đó ghép chữ ký ông K vào biên nhận vay trên. Ông K không thừa nhận có giữ bản chính biên nhận vay tiền ngày 10/9/2010. Ông K yêu cầu anh N, bà T xuất trình bản chính để đối chiếu xác định. Ông K không yêu cầu giám định về chữ ký của ông K trong biên nhận vay tiền ngày 10/9/2010.

Ông Hồ Ngọc K không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà T và anh N.

Ông Hồ Ngọc K không đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 58, tờ bản đồ 15 (một phần thửa 58 nay là thửa đất 62, tờ bản đồ 15) ngày 10/9/2012 giữa ông Hồ Ngọc K và anh Trần Hữu N vì ông K và anh N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên đúng theo quy định pháp luật.

Ông K không đồng ý bồi thường 07 cây dừa với giá là 20.000.000 đồng cho anh N vì khi chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận các cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu của ông K.

Ông K không đồng ý việc anh N trả cho ông K số tiền vốn 140.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 30/10/2015 đến 30/5/2025 là 115 tháng, lãi suất 1,66%/tháng thành tiền 267.260.000 đồng lãi. Tổng cộng vốn và lãi 407.260.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N có yêu cầu phản tố và trình bày:*

1. Về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất:

Nguồn gốc đất là của cụ Trương Thị C (chết), là bà nội anh N tặng cho anh N 01 thửa đất là thửa 58, tờ bản đồ 15 và thửa 10, tờ bản đồ số 01 vào năm 2007. Anh N kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/4/2012 gồm: thửa 10, tờ bản đồ 01, diện tích 685m² và thửa 58, tờ bản đồ 15, diện tích 1.652,9m² anh N quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Giáp một cạnh (theo chiều ngang) thửa đất số 10, tờ bản đồ 01 (đối chiếu qua so đồ lưới tọa độ 49, tờ bản đồ 15) của anh N với thửa 62, tờ bản đồ 15 của ông K trước đây có trụ đá, hiện nay trụ đá ranh không còn.

Qua xem xét, thẩm định bà T, anh N thống nhất phần đất tranh chấp gồm:

- Phần đất tranh chấp của ông Hồ Ngọc K đang quản lý sử dụng: Thửa đất số 62, có diện tích thực tế 1.322,9m² thể hiện từ mốc M1-M2-M3-M4-M5-M11-M12-M13 về mốc M1.

- Phần đất của anh Trần Hữu N: Thửa đất số 49, tờ bản đồ 15 có diện tích thực tế 707,5m² thể hiện từ mốc M6-M7-M8-M9-M10 về mốc M6.

- Diện tích có ranh tranh chấp có diện tích 157,8m² thể hiện từ mốc M5-M6-M10-M11 về mốc M5

Anh N thống nhất theo yêu cầu xác định ranh đất của ông K.

- Ranh giới giữa thửa đất 62 của ông K với thửa đất 10 của anh N, bà T là đường thẳng nối từ mốc M6 – mốc M10.

2- Về tranh chấp bồi thường thiệt hại:

Bà trình bày: thửa đất 58, tờ bản đồ 15 là của anh N không có chuyển nhượng cho ông K, anh N chỉ thế chấp thửa đất trên cho ông K để vay số tiền 150.000.000 đồng. Anh N không có giao đất cho ông K sử dụng và phần đất trên có mồ mã ông bà nên khi ông K cho người đốn cây và thuê máy Kobe vào để san lấp phần đất nêu trên nên anh N không đồng ý và tranh chấp cho đến nay.

Nay bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông Hồ Ngọc K tổng cộng là 22.800.000 đồng.

3- Bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N có yêu cầu phản tố như sau:

Vào ngày 10/9/2012, anh N có vay của ông K số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 10%, anh N và ông K có làm biên nhận vay tiền ngày 10/9/2012. Ông K giữ bản chính biên nhận nợ. Khi vay ông K có yêu cầu anh N đến Phòng công Chứng làm hợp đồng thế chấp thửa đất 58, tờ bản đồ 15, hai bên thỏa thuận thời gian 01 tháng nếu anh N trả đủ số tiền vốn 150.000.000 đồng, hai bên sẽ không tiến hành thủ tục thực hiện hợp đồng. Anh N không có giao đất cho ông K sử dụng và phần đất chuyển nhượng có mồ mã ông bà anh N.

Sau khi vay, anh N có đóng lãi cho ông K đến ngày 30/10/2015 và anh N trả vốn cho ông K 10.000.000 đồng nên hiện nay anh N còn nợ ông K tiền vốn là 140.000.000 đồng.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, bà T thống nhất diện tích đất tranh chấp gồm:

Phần đất tranh chấp của ông Hồ Ngọc K đang quản lý sử dụng: Thửa đất số 62, tờ bản đồ 15, có diện tích thực tế 1.322,9m² thể hiện từ mốc M1-M2-M3-M4-M5-M11-M12-M13 về mốc M1.

Nay anh N yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 58 (nay là thửa đất 62, tờ bản đồ 15) ngày 10/9/2012 giữa ông Hồ Ngọc K và anh Trần Hữu N. Anh N yêu cầu ông K giao trả lại cho anh thửa đất 62, tờ bản đồ 15, có diện tích thực tế 1.322,9m² thể hiện từ mốc M1-M2-M3-

M4-M5-M11-M12-M13 về mốc M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/5/2025 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L.

Anh N yêu cầu ông K bồi thường cho anh các cây trồng do ông K đã đốn là 07 cây dừa x 280.000 đồng = 1.960.000 đồng.

Anh N đồng ý trả cho ông K số tiền vốn vay là 140.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 30/10/2015 đến ngày 30/5/2025 là 115 tháng, lãi suất 1,66%/tháng thành tiền là 267.260.000 đồng.

Tổng cộng vốn và lãi là 407.260.000 đồng.

Đối với thửa đất thửa số 63, diện tích 106m², tờ bản đồ 15 được tách từ thửa đất số 58, tờ bản đồ 15, ông K chuyển nhượng cho người khác nhưng bà T, anh N không tranh chấp.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị Xuân T là vợ ông K. Bà T thống nhất theo yêu cầu của ông K và bà T không tranh chấp đối với phần đất trên.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Chị Châu Ngọc T, anh Ngô Nguyễn Thành N là vợ và em của anh N thống nhất theo yêu cầu của bà T. Chị T và anh N không tranh chấp đối với phần đất trên.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng Nhà nước số 0, tỉnh Đồng Tháp có văn bản trình bày:* Ngày 10/9/2012, phòng công chứng Nhà nước số 2, tỉnh Đồng Tháp có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1143, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Hữu N với ông Hồ Ngọc K. Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu giữ tại phòng công chứng Nhà nước số 2, tỉnh Đồng Tháp và đối chiếu với quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng, xác định phòng công chứng Nhà nước số 2 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng trình tự quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện L, cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện L là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp có văn bản trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hồ ngọc K và Trần Hữu N là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

* *Tại Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 - Đồng Tháp quyết định:*

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên: ông Hồ Ngọc K và bà Ngô Thu T, anh Trần Hữu N về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”:

Xác định đường ranh đất giữa đất ông Hồ Ngọc K và anh Trần Hữu N, bà Ngô Thu T cụ thể:

- Đường ranh giữa thửa đất 62, tờ bản đồ 15 của ông Hồ Ngọc K với thửa đất 10, tờ bản đồ 01 (đối chiếu qua so đồ lưới tọa độ thửa đất 49, tờ bản đồ 15 của ông Trần Hữu N, bà Ngô Thu T là đường thẳng nối từ M6- M10.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 13/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Các bên: ông K và bà T, anh N có nghĩa vụ tôn trọng và sử dụng đúng ranh đất đã được xác định, các đương sự trên có trách nhiệm di dời các tài sản, cơ sở vật chất, cây trồng... (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L)

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Ngọc K về việc yêu cầu bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N thường thiệt hại tài sản tổng cộng 22.800.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Trần Hữu N, bà Ngô Thu T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 58, tờ bản đồ 15 là thửa đất 62, tờ bản đồ 15 (Thửa 58, tờ bản đồ 15 được tách thành 02: thửa đất 62, tờ bản đồ 15 và thửa đất 63, tờ bản đồ 15) ngày 10/9/2012 giữa ông Hồ Ngọc K và anh Trần Hữu N.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Trần Hữu N, bà Ngô Thu T yêu cầu ông Hồ Ngọc K bồi thường 07 cây dừa số tiền 1.960.000đ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Ngọc K nộp 1.140.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí ông Hồ Ngọc K đã nộp 4.435.000đ theo biên lai số 00014210 ngày 20/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L được trừ vào án phí 1.140.000đ. Ông K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí còn lại 3.295.000đ.

Anh Trần Hữu N, bà Ngô Thu T liên đới nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thuy T đã nộp 800.000đ theo biên lai số 0005888 ngày 11/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L được trừ vào án phí 300.000đ. Anh N và bà T được nhận số tiền án phí còn lại 500.000đ.

*Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá: tổng cộng 7.782.630đ, ông K đã nộp tạm ứng và chi xong.

Ông Hồ Ngọc K chịu phân nửa chi phí xem xét thẩm định định giá 3.891.315đ.

Anh Trần Hữu N, bà Ngô Thu T chịu phân nửa chi phí xem xét thẩm định định giá 3.891.315đ.

Anh Trần Hữu N, bà Ngô Thu T có trách nhiệm trả cho ông Hồ Ngọc K chi phí xem xét thẩm định định giá 3.891.315đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Kháng cáo: Ngày 12/9/2025, bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N là bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Bà T và anh N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T và anh N.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N; Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N, là bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N:

Bà T và anh N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 giữa ông Hồ Ngọc K và anh Trần Hữu N thực tế là hợp đồng vay tiền có thể chấp tài sản là diện tích đất 1.652,9m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; Đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Anh N không giao đất cho ông K sử dụng.

Anh N vay của ông K số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng. Bà T là người trả lãi suất cho ông K được 06 tháng, không có biên nhận tiền lãi suất. Anh N trả cho ông K được số tiền 10.000.000 đồng, không có giấy tờ trả tiền.

Bà T và anh N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 giữa ông Hồ Ngọc K và anh Trần Hữu N. Bà T và anh N đồng ý trả lại cho ông K số tiền vay còn lại là 140.000.000 đồng và lãi suất tạm tính từ ngày 30/10/2015 đến 30/5/2025 là 115 tháng, lãi suất 1,66%/tháng thành tiền là 267.260.000 đồng. Tổng cộng vốn lãi là 407.260.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và anh N, có bà T đại diện theo ủy quyền có văn bản thay đổi yêu cầu: Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lãi suất số tiền vay theo mức quy định của pháp luật. Bà T và anh N đồng ý trả lại cho ông K số tiền vốn lãi tổng cộng là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà T thống nhất với yêu cầu phản tố của bà và anh N, thống nhất với mức lãi suất là 1,66%/tháng.

Ông K không đồng ý với kháng cáo của bà T và anh N.

[2.1] Bà T, anh N kháng cáo và xuất trình 01 biên bản hòa giải vào ngày 03/6/2013 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Một biên nhận (bản photo) ngày 10/9/2012 anh N vay của ông K số tiền 150.000.000 đồng. Bà T cho rằng: tại Biên bản hòa giải ngày 03/6/2013 của Ủy ban nhân dân xã T thì ông K thừa nhận ông K nhận thế chấp đất từ anh N.

+ Ông K thừa nhận nội dung tại Biên bản hòa giải ngày 03/6/2013 của Ủy ban nhân dân xã T.

Tuy nhiên, ông K không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 là hợp đồng thế chấp, không thừa nhận việc ông K cho anh N vay tiền. Ông K cho rằng: Biên nhận ngày 10/9/2012 (bản photo) có chữ ký của ông K là chữ ký photo từ hợp đồng chuyển nhượng ghép vào biên nhận.

Xét thấy: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 được thực hiện giữa anh Trần Hữu N và ông Hồ Ngọc K đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.652,9m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm thể hiện tại Điều 5: Thỏa thuận khác có nội dung:

“Trong vòng một tháng kể từ ngày ký hợp đồng được công chứng, nếu bên A hoàn trả lại cho bên B số tiền đã nhận 150.000.000 đồng thì hai bên tiến hành lập thủ tục không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Quá thời hạn nêu trên bên B sẽ tiến hành đăng ký đứng tên chủ quyền sử dụng đất. Bên A không được khiếu nại, tranh chấp gì”.

Cùng nội dung của Biên bản hòa giải ngày 03/6/2013 của Ủy ban nhân dân xã T mà ông K thừa nhận “- Ý kiến của Hồ Ngọc K: *Mấy hôm nay chị T mẹ của anh N có đến gặp tôi để thỏa thuận chuộc lại phần đất mà tôi đã đứng ra nhận thế chấp với Trần Hữu N, chị T hứa chuộc vào cuối tháng 6/2013*”. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K thừa nhận nội dung tại biên bản hòa giải này.

Ông K cũng thừa nhận cho đến nay, ông K vẫn chưa nhận được diện tích đất chuyển nhượng với anh N.

Đồng thời, thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất ngày 13/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực XVI – Đồng Tháp) thì trên diện tích đất chuyển nhượng là 1.652,9m² còn có khu mộ (thửa đất số 63) có diện tích là 105,7m². Hiện nay khu đất mộ này không có lối đi.

Với những căn cứ nêu trên cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 được thực hiện giữa anh Trần Hữu N và ông Hồ Ngọc K là hợp đồng giả cách thông qua việc anh N vay của ông K số tiền 150.000.000 đồng. Vì vậy, bà T và anh N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 được thực hiện giữa anh Trần Hữu N và ông Hồ Ngọc K là hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và phù hợp.

[2.2] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 được thực hiện giữa anh Trần Hữu N và ông Hồ Ngọc K bị tuyên vô hiệu nên cần xem xét đến hậu quả của hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K yêu cầu xem xét và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T và anh N. Tuy nhiên, ông K không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 không phải là hợp đồng giả cách.

Ngoài ra, ông K yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại diện tích đất tranh chấp nhưng không đồng ý tạm ứng chi phí định giá. Đồng thời, ông K còn xác định giá thị trường của đất tranh chấp là 8.000.000 đồng/m² nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Đất tranh chấp được định giá tại hồ sơ là 90.000 đồng/m², thửa đất 62 có diện tích là 1.546m² = 139.140.000 đồng, thấp hơn so với thống nhất của bà T và anh N. Như vậy, việc bà T và anh N đồng ý trả tiền lại cho ông K và tính lãi suất 1,66%/tháng là có căn cứ nên chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 không có liên quan đến bà Ngô Thu T (mẹ ruột anh N). Nhưng bà T tự nguyện cùng anh N trả lại tiền cho ông K. Bà T và anh N đồng ý trả lại cho ông K số tiền 140.000.000 đồng cùng lãi suất (mức lãi suất 1,66%/tháng).

Xét thấy: Anh N cho rằng đã trả cho ông K số tiền vốn là 10.000.000 đồng và bà T có đóng lãi cho ông K 06 tháng. Việc trả tiền của anh N và đóng lãi của bà T không có giấy tờ. Ông K không thừa nhận.

Trình bày của anh N và bà T không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên anh N và bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định. Do ông K không thừa nhận đối với số tiền 150.000.000 đồng là tiền vay có lãi suất là 10%/tháng nên yêu cầu của bà T và anh N về lãi suất được áp dụng theo mức lãi suất theo quy định theo Điều 357 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, bà T và anh N thống nhất với mức lãi suất là 1,66%/tháng là có căn cứ và phù hợp.

Số tiền 150.000.000 đồng được tính lãi từ tháng 11/2012 (trừ 01 tháng do hai bên thỏa thuận tại hợp đồng) đến tháng 03/2026 là 160 tháng. Mức lãi suất được tính là 1,66%/tháng, được tính cụ thể:

150.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 160 tháng = 398.400.000 đồng

Cộng vốn lãi: 150.000.000 đồng + 398.400.000 = 548.400.000 đồng.

Với những phân tích nêu trên xét thấy: Kháng cáo của bà T và anh N là có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần kháng cáo.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 được thực hiện giữa anh Trần Hữu N và ông Hồ Ngọc K là hợp đồng vô hiệu.

Bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Ngọc K số tiền vốn lãi là 548.400.000 đồng (Năm trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 được thực hiện giữa anh Trần Hữu N và ông Hồ Ngọc K là hợp đồng vô hiệu nên ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Ngọc K và bà Ngô Thu T, anh Trần Hữu N đã được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận không còn phù hợp.

[3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 giữa anh Trần Hữu N và ông Hồ Ngọc K là hợp đồng vô hiệu nên cần xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Ngọc K và anh Trần Hữu T đối với thửa đất số 63, diện tích 105,7m² thể hiện tại các mốc M14, M15, M16, M17 và M14.

Xét thấy: Giữa ông Kvà anh T không phát sinh tranh chấp đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 63. Bà T, anh N và anh T không phát sinh tranh chấp. Bà T và anh N không yêu cầu giải quyết đối với thửa đất số 63 tại các mốc M14-M15-M16-M17 và M14 diện tích 105,7m² hiện nay do anh Trần Hữu T đứng tên. Đồng thời, anh N và anh T có bà con chú bác ruột, thửa đất số 63 là khu đất mộ của tộc họ nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Trường hợp, anh N và anh T có tranh chấp đối với thửa đất số 63, diện tích 105,7m² các bên có quyền khởi kiện thành một vụ án tranh chấp dân sự khác.

[4] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị. Sửa bản án sơ thẩm.

Từ những nhận xét trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N là có căn cứ một phần, phù hợp nên chấp nhận một phần kháng cáo của bà T và anh N.

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

[6] Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Ngô Thu T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91, Điều 147, Khoản 2 Điều 148 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Khoản 3 Điều 167, Khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và điểm d Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc K về ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 62 và thửa đất số 49; Yêu cầu bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N bồi thường thiệt hại tài sản cho ông K tổng cộng 22.800.000 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Hữu N và bà Ngô Thu T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 58, tờ bản đồ 15 là thửa đất 62, tờ bản đồ 15 (Thửa 58, tờ bản đồ 15 được tách thành 02: thửa đất 62, tờ bản đồ 15 và thửa đất 63, tờ bản đồ 15) ngày 10/9/2012 giữa ông Hồ Ngọc K và anh Trần Hữu N.

5. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2012 được thực hiện giữa anh Trần Hữu N và ông Hồ Ngọc K diện tích 1.546m^2 thuộc một phần thửa đất số 58 (thửa cũ) loại đất trồng cây lâu năm, được chứng thực tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp ngày 10/9/2012 là vô hiệu.

6. Buộc bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Ngọc K số tiền vốn lãi là 548.400.000 đồng (Năm trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Hồ Ngọc K, nếu bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà T và anh N có nghĩa vụ trả lãi suất chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng số tiền và thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

7. Bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N được tiếp tục sử dụng diện tích đất được đo đạc thực tế là $1.322,9\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 62, loại đất trồng cây lâu năm thể hiện tại các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M11-M12-M13 và M1 (trừ thửa đất số 63 tại các mốc M14-M15-M16-M17 và M14 diện tích $105,7\text{m}^2$) theo Sơ đồ đo đạc ngày 13/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 0 - Đồng Tháp).

8. Bà Ngô Thu T và anh Trần Hữu N được quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đo đạc thực tế là $1.322,9\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 62, loại đất trồng cây lâu năm thể hiện tại các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M11-M12-M13-M1 (trừ thửa đất số 63 tại các mốc M14-M15-M16-M17 và M14 diện tích $105,7\text{m}^2$) theo Sơ đồ đo đạc ngày 13/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 0 - Đồng Tháp) theo quy định của pháp luật.

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Hữu N và bà Ngô Thu T yêu cầu ông Hồ Ngọc K bồi thường giá trị 07 cây dừa với số tiền là 1.960.000 đồng (Một triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 7.782.630 đồng (Bảy triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi đồng), ông K và bà T, anh N mỗi bên chịu phân nửa là 3.891.315 đồng. Tổng chi phí nêu trên do ông K đã nộp tạm ứng và chi xong nên anh N, bà T có trách nhiệm trả cho ông K số tiền là 3.891.315 đồng (Ba triệu tám trăm chín mươi một nghìn ba trăm mười lăm đồng).

11. Về án phí:

- Ông Hồ Ngọc K phải nộp 1.140.000 đồng (Một triệu một trăm bốn mươi nghìn) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp là 4.435.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00014210 ngày 20/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 0 – Đồng Tháp). Như vậy, ông K được nhận lại số tiền chênh lệch là 3.295.000 đồng (Ba triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

- Anh Trần Hữu N và bà Ngô Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Trần Hữu N được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002706 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Anh Trần Hữu N, bà Ngô Thu T phải liên đới nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Ngô Thu T đã nộp là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005888 ngày 11/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 0 – Đồng Tháp). Như vậy, anh N và bà T được nhận lại số tiền chênh lệch là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

Bà Ngô Thu T được miễn án phí dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền.

Anh Trần Hữu N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền là 12.968.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm sáu tám nghìn đồng).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT,KT &THA TAT
- VKSND Tỉnh;
- Thi hành án dân sự Tỉnh;
- Tòa án ND khu vực 0;
- Phòng THADS khu vực 0;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp