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

Bản án số: 239/2026/DS-PT
Ngày: 17/3/2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Nguyễn Phú Thọ

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh

Ông Võ Trung Hiếu

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phan Tiến Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 863/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp *"Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 863/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn H, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp;

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1958;

3. Chị Phan Thị L1, sinh năm 1979;

4. Anh Phan Văn H1, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Phạm Văn H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kiều L, Phan Thị L1, Phan Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V do anh Nguyễn Văn M đại diện trình bày:* Vào khoảng tháng 7/2020 (Không nhớ ngày), ông V có nhận chuyển nhượng của ông H2 phần đất diện tích 11.000m^2, tọa lạc ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, với giá là 117.000.000 đồng/1.000m^2, tổng cộng giá trị là 1.287.000.000 đồng. Khi đó hai bên có làm hợp đồng viết tay với nhau và được lập thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với nhau thì ông V đã đưa cho ông H2 tổng cộng là 1.237.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng thì khi nào sang tên xong thì sẽ giao đủ (Hiện hợp đồng viết tay ông V đã làm mất). Sau đó, ông V có cho ông H2 thuê phần đất này lại với giá 30.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 5 năm từ vụ ba năm 2020 (Khoảng tháng 7/2020) đến vụ ba năm 2025 (Khoảng tháng 7/2025) là hết hạn hợp đồng và tính đến nay hợp đồng thuê đất đã hết hạn. Sau khi ký hợp đồng thì ông H2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V cất giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông V đã nhiều lần yêu cầu ông H2 tách bộ sang tên qua cho ông V nhưng ông H2 nói phần đất mà ông V nhận chuyển nhượng đang tranh chấp ranh, để ông H2 giải quyết xong phần ranh mới làm thủ tục sang tên qua cho ông V được. Đến nay theo như ông V được biết thì phần ranh trên đã được Tòa án huyện T và Tòa án tỉnh Đồng Tháp giải quyết xong nên ông V có đến nhà ông H2 yêu cầu ông H2 tách bộ sang tên qua cho ông V, ông V đồng ý giao số tiền còn nợ nhận chuyển nhượng lại cho ông H2 là 50.000.000 đồng nhưng ông H2 không đồng ý mà ông H2 cho rằng số tiền ông V còn nợ lại nhiều hơn 50.000.000 đồng ông V có hỏi nhiều hơn cụ thể là bao nhiêu thì ông H2 không trả lời mà còn có những hành động, lời lẽ xúc phạm ông V và thách thức ông V khởi kiện ra Tòa. Đối với số tiền nhận chuyển nhượng trên là tài sản của vợ chồng ông V. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2 thì ông V đang giữ không có thế chấp cho ai.

Nay, ông V yêu cầu buộc ông H2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng vào năm 2020, yêu cầu ông H2 và bà L phải tách bộ sang qua cho ông V phần đất diện tích 11.000m^2, thuộc thửa số 175 và 280, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, hiện phần đất trên do ông H2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông V đồng ý trả cho ông H2 số tiền còn lại 50.000.000 đồng. Ngoài ra, ông V không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Ông Phan Văn H trình bày:* Ông không thống nhất với lời trình bày của ông V. Vào tháng 9/2021, ông có cố đất cho vợ chồng ông V diện tích

11.000m^2, tọa lạc ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, với giá là 115.000.000 đồng/1.000m^2, tổng cộng giá trị là 1.265.000.000 đồng. Khi đó, do ông V mới giấu vợ nên nhờ ông ghi lên giá cố là 117.000.000 đồng/1.000m^2 để ông V lấy số tiền chênh lệch này để tiêu sài cá nhân. Khi cố đất thì ông có viết giấy tay cho ông V và giấy tay này ông V giữ chứ ông không có giữ. Sau khi thỏa thuận cố đất thì vợ chồng ông V cho ông thuê lại với giá là 30.000.000đồng/năm, thời hạn thuê là 5 năm (Từ tháng 9/2021 đến tháng 9/2026) và đây cũng là thời hạn cố đất trên, tiền thuê đất tổng cộng là 150.000.000 đồng trừ luôn vào tiền cố đất. Đến tháng 10/2021 ông V đưa cho ông 1.000.000.000 đồng, ông có đưa lại cho ông V số tiền 20.000.000 đồng là tiền ông V nhờ ông kê giá cao hơn 2.000.000 đồng. Đến tháng 01/2022 ông V đưa tiếp cho ông số tiền là 27.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà ông đã nhận của ông V là 1.157.000.000 đồng (Đã trừ 20.000.000 đồng) và tính đến nay ông V còn nợ ông số tiền là 70.000.000 đồng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì hiện do ông V đang giữ.

Nay, ông không đồng ý theo yêu cầu của ông V. Ngoài ra, ông không có yêu cầu phản tố và trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

* *Theo ý kiến tại văn bản ý kiến bà N trình bày:* Bà là vợ của ông V, đối với vụ án này bà đồng ý giao cho ông V toàn quyền quyết định và bà đồng ý để cho ông V đứng tên phần đất đang tranh chấp này. Đồng thời, do bà bị bệnh nên bà xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử trong vụ án này.

* Đối với bà L, chị L1 và anh H1 mặc dù đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, phiên tòa sơ thẩm và cũng không có văn bản ý kiến gì.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V với ông Phan Văn H đối với diện tích đo đạc thực tế là 1.071,5m^2 (Đất T, đất ở tại nông thôn), trong phạm vi các mốc M1, M2, M5, M6 trở về mốc M1, thuộc 01 phần thửa số 280, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 299) và 9.928,5m^2 (Đất 2L, đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M2, M3, R2, A, M5 trở về mốc M2, thuộc 01 phần thửa số 175, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 299), đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Phan Văn H vào ngày 26/01/1994. Đồng thời, ông H, bà L và anh H1 phải có nghĩa vụ giao phần đất trên lại cho ông V.

- Ông V, ông H, bà L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2025 của Tòa án; Sơ đồ đo đạc ngày 04/6/2025 và Phụ lục trích đo ngày 23/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1).

- Ông V phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H và bà L số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Ông V đồng ý tự nguyện hỗ trợ tiền di dời cho ông H, bà L và anh H1 là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

2. Về cây trồng có trên đất: Ông H, bà L, anh H1 phải có nghĩa vụ di dời hết các cây trồng có trên phần đất công nhận cho ông V theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2025 của Tòa án.

3. Về công sức cải tạo đất: Do các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tống tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 15/10/2025, bị đơn Phan Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kiều L, Phan Thị L1, Phan Văn H1 có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Tháp yêu cầu giải quyết bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị Kiều L, chị Phan Thị L1, anh Phan Văn H1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

+ Đại diện của ông V không đồng yêu cầu kháng cáo của ông H, bà L, chị L1, anh H1 và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà L, chị L1, anh H1; Giữ nguyên bản bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[1] Về tố tụng: Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị Kiều L, chị Phan Thị L1, anh Phan Văn H1 nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo

đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét thấy phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 1.071,5m^2 (Đất T, đất ở tại nông thôn), trong phạm vi các mốc M1, M2, M5, M6 trở về mốc M1, thuộc 01 phần thửa số 280, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 299) và 9.928,5m^2 (Đất 2L, đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M2, M3, R2, A, M5 trở về mốc M2, thuộc 01 phần thửa số 175, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 299), đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Phan Văn H vào ngày 26/01/1994. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 25/9/2025 ông H trình bày phần đất trên là tài sản chung của ông H và bà L, còn các con của ông H thì không có công sức đóng góp gì vào phần đất này. Thời điểm vào năm 2020 thì hộ của ông H chỉ còn ông H và bà L.

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông V cho rằng vào khoảng tháng 7/2020 (Không nhớ ngày), ông V có nhận chuyển nhượng của ông H phần đất diện tích 11.000m^2, tọa lạc ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, với giá là 117.000.000 đồng/1.000m^2; tổng cộng giá trị là 1.287.000.000 đồng. Khi đó hai bên có làm hợp đồng viết tay với nhau và được lập thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với nhau thì ông V đã đưa cho ông H tổng cộng là 1.237.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng thì khi nào sang tên xong thì sẽ giao đủ. Ông H cho rằng vào tháng 9/2021, ông có cố đất cho vợ chồng ông V diện tích 11.000m^2, tọa lạc ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, với giá là 115.000.000 đồng/1.000m^2, tổng cộng giá trị là 1.265.000.000 đồng. Khi đó, do ông V mới giấu vợ nên nhờ ông ghi lên giá cố là 117.000.000 đồng/1.000m^2 để ông V lấy số tiền chênh lệch này để tiêu sài cá nhân.

Xét thấy, lời trình bày của ông V là có căn cứ vì: Tại vụ án dân sự sơ thẩm về việc "Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Phan Văn H với các bị đơn là ông M1, ông L2 và ông B đã được Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười giải quyết bằng Bản án số 52/2024/DS-ST ngày 02/5/2024 thì ông H thừa nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp trong vụ án này cho ông V. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/3/2024 thì ông H trình bày có nội dung cụ thể: "*... Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H do ông V đang giữ; Lý do ông H có bán cho ông V phần đất khoảng 11.000m^2, hai bên chỉ có làm giấy tay chưa sang tên nên ông V đã giữ bản gốc giấy đất, giấy tay do phía ông V giữ, Không nhớ rõ chỉ nhớ năm 2020; Giá là 117.000.000 đồng/1.000m^2, tổng giá trị là 1.287.000.000 đồng, ông V đã giao cho tôi được tổng cộng là 1.237.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng thì khi nào sang tên xong thì sẽ giao đủ. Phần đất hai bên thỏa thuận mua bán nằm ở vị trí tính từ ranh của ông M1 đo ngang qua phần đất của ông H, tính từ đường đá chạy thẳng ra kênh 500 đo đủ 11.000m^2. Sau khi thỏa thuận mua bán thì ông V cho tôi thuê lại nên hiện nay tôi vẫn đang sử dụng. Do đang kiện vụ ranh này nên chưa sang tên được...*".

Như vậy, lời trình bày này của ông H phù hợp với lời trình bày của ông V và những người làm chứng là ông T, ông T1, ông P, ông Đ. Ngoài ra, giá chuyển nhượng giữa ông V và ông H là 117.000.000 đồng/1.000m^2 cũng phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương vào thời điểm chuyển nhượng. Do đó, mặc dù ông V không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng đất (Viết tay) nhưng có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất từ ông H qua ông V là có thật, khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay chưa có công chứng hoặc chứng thực gì. Đồng thời, xác định số tiền chuyển nhượng đất là 1.287.000.000 đồng, ông V đã giao cho ông H tổng cộng là 1.237.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền là 50.000.000 đồng.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên:

+ Về hình thức của giao dịch: Hai bên chỉ làm hợp đồng bằng giấy tay chưa có công chứng hoặc chứng thực đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự nhưng phía ông V đã thực hiện giao số tiền là 1.237.000.000 đồng cho phía ông H trên tổng số tiền chuyển nhượng là 1.287.000.000 đồng. Đồng thời, phía ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) cho ông V và đã giao quyền sử dụng đất cho ông V sử dụng (Thể hiện qua việc ông V cho ông H thuê lại phần đất này để sử dụng) là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch.

+ Về nội dung giao dịch: Thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì phần đất trên cấp cho ông H, ông H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V nên ông H là bên chuyển nhượng đất, còn ông V là bên nhận chuyển nhượng đất. Đồng thời, ông H và ông V vào thời điểm thỏa thuận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Đồng thời, ông V trình bày là ông H cần tiền để lo cho việc làm ăn của gia đình nên chuyển nhượng phần đất này cho ông V, còn ông V muốn có đất để canh tác lúa nên nhận chuyển nhượng phần đất này. Ông H cho rằng cố đất cho ông V nhưng như phân tích ở phần trên lời trình bày của ông H là không có căn cứ chấp nhận và từ đó cho đến nay ông H không có tranh chấp gì với ông V chứng tỏ ông H mặc nhiên thừa nhận lời trình bày của ông V. Như vậy, có đủ cơ sở xác định khi hai bên thỏa thuận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đều tự nguyện và mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

- Đối với phần đất đang tranh chấp thì cấp cho hộ của ông H vào ngày 26/01/1994. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 25/9/2025 thì ông H xác định phần đất trên là tài sản chung của ông H và bà L, còn các con của ông H còn nhỏ không có công sức đóng góp gì vào phần đất này và thời điểm vào năm 2020 hộ của ông H chỉ còn ông H và bà L. Do đó, có đủ cơ sở xác định phần đất này là tài sản chung của ông H và bà L. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng chỉ có ông V và ông H thực hiện nhưng bà L biết việc này thể hiện qua việc ông H thừa nhận sau khi nhận tiền của ông V có về nói bà L nghe và dùng số tiền này vào

việc trả nợ do trước đó vợ chồng ông H nuôi heo bị lỗ phải mượn nợ người khác, ông H dùng số tiền nhận từ ông V để lo cho gia đình. Đồng thời, ông H cũng nói cho bà L biết việc thuê đất lại từ ông V để sử dụng nhưng từ đó cho đến nay bà L không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp gì điều này chứng tỏ bà L đồng ý việc chuyển nhượng đất này. Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy tình tiết, tính chất của vụ án này tương tự như nội dung án lệ số 04/2016/AL nên áp dụng án lệ này. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch chuyển nhượng trên đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

[3] Đối với cây trồng có trên đất: Đối với các cây trồng có trên đất theo như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Xét thấy, ông V và ông H đều thống nhất trình bày các cây này là của gia đình ông H (do ông H, bà L và anh H1 trồng). Đồng thời, như phân tích ở phần trên Hội đồng xét xử công nhận phần đất này cho ông V và ông V không đồng ý nhận các cây này nên ông H, bà L, anh H1 phải có nghĩa vụ di dời các cây này để giao đất lại cho ông V. Đồng thời, ông V đồng ý tự nguyện hỗ trợ tiền di dời cho ông H, bà L, anh H1 là 30.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của ông V không vi phạm điều cấm của luật, đạo đức của xã hội và theo hướng có lợi cho ông H, bà L, anh H1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông V.

Từ đó cho thấy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm ông H, bà L, chị L1 và anh H1 cũng không cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, kháng cáo của ông H, bà L, chị L1 và anh H1 là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà L, chị L1 và anh H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đồng Tháp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H, bà L, chị L1 và anh H1 không được chấp nhận nên bà ông H, bà L, chị L1 và anh H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng ông H, bà L được miễn nộp do là người cao tuổi.

[6] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 45 và Điều 236 của Luật Đất đai; Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Án lệ số 04/2016/AL;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà L, chị L1 và anh H1.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V với ông Phan Văn H đối với diện tích đo đạc thực tế là 1.071,5m^2 (Đất T, đất ở tại nông thôn), trong phạm vi các mốc M1, M2, M5, M6 trở về mốc M1, thuộc 01 phần thửa số 280, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 299) và 9.928,5m^2 (Đất 2L, đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M2, M3, R2, A, M5 trở về mốc M2, thuộc 01 phần thửa số 175, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 299), đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Phan Văn H vào ngày 26/01/1994.

Buộc ông H, bà L và anh H1 phải có nghĩa vụ giao diện tích đất đo đạc thực tế là 1.071,5m^2 (Đất T, đất ở tại nông thôn), trong phạm vi các mốc M1, M2, M5, M6 trở về mốc M1, thuộc 01 phần thửa số 280, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 299) và 9.928,5m^2 (Đất 2L, đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M2, M3, R2, A, M5 trở về mốc M2, thuộc 01 phần thửa số 175, tờ bản đồ số 4 (Bản đồ 299), đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp cho ông V.

- Ông V, ông H, bà L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2025 của Tòa án; Sơ đồ đo đạc ngày 04/6/2025 và Phụ lục trích đo ngày 23/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1).

- Ông V phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H và bà L số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Ông V đồng ý tự nguyện hỗ trợ tiền di dời cho ông H, bà L và anh H1 là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều

468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

2. Về cây trồng có trên đất: Ông H, bà L, anh H1 phải có nghĩa vụ di dời hết các cây trồng có trên phần đất công nhận cho ông V theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2025 của Tòa án.

3. Về công sức cải tạo đất: Do các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

4. Về chi phí tố tụng: Ông H phải chịu 9.961.000 đồng (Chín triệu, chín trăm sáu mươi mốt nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá. Đối với số tiền này ông V đã tạm ứng trước nên ông H phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông V.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H và bà L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Chị L1, anh H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo các biên lai thu số 0004777, 0004776 ngày 15/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 10 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phú Thọ