

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 600/2025/DS-PT
Ngày: 25-8-2025
V/v tranh chấp ranh giới quyền sử
dụng đất và 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 Trần Phước Hội;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi;
Ông Nguyễn Tấn Tạng;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – 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.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 136/2025/TLPT- DS ngày 18 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 436/2025/QĐPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đào Văn T, sinh năm 1969. (Có mặt)

1.2. Bà Trần Thị C, sinh năm 1961. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Võ Thị N, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

2.2. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh H là bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985; (Có mặt)

Địa chỉ: Số E, đường C, tổ A, ấp Đ, phường C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2025).

2.3. Ông Lê Văn Long N1, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

2.4. Chị Lê Thị Long G, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

2.5. Ông Lê Văn Long N2, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

2.6. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

2.7. Anh Lê Văn K, sinh ngày 10/8/2000. (Vắng mặt)

2.8. Anh Lê Văn N3, sinh ngày 13/05/2005. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Bà Lương Ngọc T1, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

3.2. Ông Đào Minh N4, sinh ngày 09/7/1999. (Vắng mặt)

3.3. Chị Đào Thị Huỳnh N5, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

3.4. Anh Đào Minh N6, sinh năm 2009;

- Người đại diện theo pháp luật của Đào Minh N6 là ông Đào Văn T và bà Lương Ngọc T1. Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp). (Có mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1931. (chết 16/4/2025).

3.6. Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1998. (Vắng mặt)

3.7. Chị Trần Thị Bảo N7, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

- Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Bảo N7 là bà Trần Thị C

(theo hợp đồng ủy quyền ngày 02/6/2023). (Có mặt)

3.8. Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

3.9. Chị Lê Thị Thanh N8, sinh năm 2000. (Vắng mặt)

3.10. Anh Lê Văn L1, sinh năm 2009;

- Người đại diện theo pháp luật của Lê Văn L1 là ông Lê Thanh H và bà Lê Thị Trúc M1. Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp). (Vắng mặt)

3.11. Bà Lê Thị T3 (Võ Thị Thanh T4); (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

3.12. Bà Lê Thị T5. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

3.13. Bà Trương Thị M2, sinh năm 1926 (chết 02/01/2024).

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

3.14. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

3.15. Anh Lê Hữu L2, sinh năm 1999. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.16. Bà Phan Thị Cẩm T6, sinh năm 1999. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

3.17. Bà Lê Thị Trúc M1, sinh năm 1995. (Vắng mặt)

3.18. Ông Lê Văn T7, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

3.19. Ông Trần Công Đ1, sinh năm 1963 (đã chết).

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng* của ông Trần Công Đ1 là:

3.19.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1931 (chết 16/4/2025).

3.19.2. Bà Mai Thị L3, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

3.19.3. Chị Trần Thị Thùy D1, sinh năm 1984. (Vắng mặt)

3.19.4. Chị Trần Thị P, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

3.19.5. Anh Trần Thanh X, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

3.19.6. Anh Trần Lách E, sinh năm 1994. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn H2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

+ **Bà Trần Thị C trình bày:** Thừa đất 2732, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.512,1m², tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp bà Trần Thị C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 06/5/2013, có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị L là mẹ ruột của bà C T8 cho. Thừa 2732 có một cạnh giáp với thửa 2964 đất ông Lê Văn H2. Trong quá trình quản lý sử dụng đất bà C xác định ranh giới với thửa đất liền kề, cụ thể: một đầu có trụ đá do bà L và ông H2 xác định, một đầu do bà C trồng trụ đá giáp đất ông T tạo nên một đường thẳng, hiện nay trụ đá ở hai đầu vẫn còn.

Vào tháng 5/2018, khi bà C kéo lưới B40 để làm hàng rào thì bà N chứng kiến và đồng ý, bà C đã làm xong hàng rào thì đến buổi chiều cùng ngày, ông H2 và bà N đã tự ý xô ngã hàng rào mà bà C vừa làm xong, ông H2 và bà N không cho bà C rào ranh trên đất. Ngày 14/5/2018, ông H2 tự ý lấn sang đất của bà C phần đất có chiều ngang 0,7m và dài 15m, diện tích 37,1m³ và đào lấy khoảng 10m³ đất, hiện nay trụ đá ở hai đầu vẫn còn. Qua đo đạc thực tế, bà C xác định ranh đất giữa bà C và ông H2 là một đường thẳng kéo từ mốc M5 đến mốc M14 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 03/10/2018 và ngày 31/5/2019.

Tại phiên tòa, bà C xác định chỉ yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 2732 của bà C và thửa 2964 của ông H2 là một đường thẳng nối từ mốc M5 đến mốc M15 theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, đo đạc ngày 03/10/2018 và ngày 31/5/2019. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Trên thửa đất 2732 của bà C hiện có bà L, bà C, anh T2, chị N7 sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Trước đây có bà L4 là thành viên hộ; bà P2, ông H3 và anh V là người sống trên đất của bà C. Tuy nhiên hiện nay bà L4, bà P2, ông H3 và anh V đã chuyển đi nơi khác cất nhà sinh sống, không còn sống trên thửa đất của bà C. Do đó, bà C yêu cầu không đưa bà L4, bà P2, ông H3 và anh V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2732 bà C đang giữ bản chính, không có thể chấp, cầm cố cho ai hay thực hiện bất kỳ giao dịch nào. Bà C thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sơ đồ đo đạc. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ. Ngoài ra, bà C không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, yêu cầu hay trình bày gì thêm.

+ Ông Đào Văn T trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 240m² thuộc thửa 2964, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C được xác định trong phạm vi từ mốc M16-M12-MA-MC-M13-M14-M15-MD-MB-M16 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/10/2018 và ngày 31/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, ông T quản lý sử dụng từ năm 1997 cho đến nay có nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông N10 và bà N. Lý do ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thì ông N10 và bà N chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cụ thể, vào năm 1997, ông Đ1 nhận chuyển nhượng của ông N10 và bà N phần đất thổ cư diện tích 277,2m², có chiều ngang 6,3m x chiều dài 44m, với giá 30 chỉ vàng 24kara. Ông Đ1, ông N10 và bà N có làm giấy mua bán đất viết tay, nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên do ông N10 và bà N chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ1 cũng chưa khai thác sử dụng phần đất vừa mua. Khoảng 20 ngày sau thì ông Đ1 sang lại cho ông T phần đất đã mua của ông N10 và bà N với giá 31 chỉ vàng 24kara. Ông Đ1 sang tay phần đất cho ông T được lãi 01 chỉ vàng 24kara. Ông T, ông Đ1, ông N10 và bà N có gặp mặt và cùng thống nhất việc chuyển nhượng đất, ông N10 và bà N cam kết đồng ý ký giấy tờ sang tên cho ông T. Sau khi gặp mặt thỏa thuận xong, ông T, ông Đ1 cùng đi đến Ban nhân dân ấp 4 xã P. Tại đây, ông Đ1 nhận 31 chỉ vàng 24Kr từ ông T và ông Đ1 lấy giấy mua bán đất giữa ông Đ1 với ông N10 và bà N giao cho ông T giữ. Việc giao nhận tờ mua bán đất có ông Bùi Văn N9 là Trưởng ban nhân dân ấp 4 xã P xác nhận, ông N9 xóa tên ông Đ1 thay tên ông T vào tờ mua bán. Đồng thời, ông N10 và bà N cũng thống nhất việc ông Đ1 sang lại đất cho ông T. Lúc này, ông M3 là anh ruột ông N10 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đồng ý ký tên lẫn tay trong giấy mua bán giữa ông T với ông N10, bà N. Các bên thống nhất thỏa thuận khi nào làm thủ tục tách thửa đất cho ông N10 thì sẽ làm thủ tục để ông T đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 277,2m². Trong quá trình phát sinh tranh chấp khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thì ông Đ1 cho rằng không có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông Đ1 chưa đứng tên giấy đất nên giao kèo với ông N10 và bà N thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông T, vì thế nên ông Đ1 cho rằng không còn liên quan nữa.

Ông T nhận đất sử dụng từ năm 1997, lúc ông T mua là đất hằm, năm 2000 ông T bơm cát san lấp mặt bằng để cất nhà ở, quanh bờ kênh ông T trồng một vài cây ăn trái như cây mít, cây chuối và cất tiệm bán nước giải khát. Ngày 19/4/2012, ông N10 và bà N bán thêm cho ông T phần đất diện tích 50,4m² có chiều ngang 6,3m x dài 08m với giá 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), có vị trí liền kề phần đất ông T đã mua trước đây. Ông T có làm giấy tay với ông N10 và bà N là người nhận tiền, trên diện tích 50,4m² này có 01 chuồng heo bỏ trống, tổng diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng của ông N10 và bà N là 327,6m². Theo sơ đồ đo đạc của Chi

nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C ngày 03/10/2018, ông T xác định phần đất ông T quản lý sử dụng như sau:

- Tại tờ mua bán đất thổ cư ngày 28/12/1997 ông T đã sử dụng và cất nhà phần đất diện tích là 209,5m², tương ứng tại mốc M16- M12-MA-MC-MD-MB-M16.

- Tại tờ mua bán đất ngày 19/4/2012 là phần đất từ mốc C- mốc D- mốc M15-M14-M13 đến mốc C, có diện tích 30,5m². Hiện nay ông T đang sử dụng một phần để coi nói thêm nhà ở và một phần đất để trồng do bà N kéo lưới B40 rào lại nên không thể xây thêm.

Ông N10 cam kết khi ông M3 tách thửa sang tên cho ông N10 thì ông N10 và bà N sẽ thống nhất sang tên cho ông T phần đất ông bà đã chuyển nhượng. Tại thời điểm ông N10 và bà N bán cho ông T có ông M3 chứng kiến, ông M3 thống nhất lần tay vào tờ mua bán. Do đó việc mua bán là do các bên tự nguyện và công khai, phù hợp quy định pháp luật, không có ai ngăn cản hay tranh chấp việc ông T nhận chuyển nhượng đất.

Trong quá trình sử dụng đất, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông N10, bà N và ông M3 thực hiện thủ tục sang tên nhưng ông N10, bà N và ông M3 đưa ra nhiều lý do mà không thực hiện cho đến khi ông M3 chết vào năm 2002 rồi đến ông N10 chết vào năm 2015. Hiện nay thửa đất 2964, tờ bản đồ số 5 do ông H2 đứng tên quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất ông T quản lý sử dụng. Trong quá trình mua bán đất của ông N10 và bà N cũng như những lần ông T xây cất, sửa sang nhà cửa thì từ trước đến nay ông H2, bà N không có tranh chấp hay bất kỳ hành vi ngăn cản.

Nay ông T yêu cầu hàng thừa kế của ông Lê Văn M3 và hàng thừa kế của ông Lê Văn N10 là: Bà Trương Thị M2, ông Lê Thanh H, Lê Thị T3, Lê Thị T5, bà Dương Thị H1, anh Lê Hữu L2; Nguyễn Thị Đ, anh Lê Văn K, anh Lê Văn N3; bà Võ Thị N, Lê Văn Long N1, Lê Thị Long G, Lê Văn Long N2, Lê Thị Trúc M1, Lê Văn T7 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 240m² thuộc thửa 2964, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C được xác định trong phạm vi từ mốc M16-M12-MA-MC-M13-M14-M15-MD-MB-M16 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/10/2018 và ngày 31/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

Yêu cầu công nhận cho ông T quyền sử dụng đất có diện tích 240m² thuộc thửa 2964, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã P, huyện C để ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng, đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền đầy đủ cho bên bán và ông đã nhận đất sử dụng từ năm 1997 cho đến nay.

Ông T rút yêu cầu về việc yêu cầu bà N có trách nhiệm bồi thường cây trồng trên đất với số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông T thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sơ đồ đo đạc. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ. Ngoài ra, ông T không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- Các bị đơn trình bày:

+ Ông Lê Thanh H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Ông H hiện nay đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2964, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông M3. Trong hộ của ông H gồm có ông H, bà Nguyễn Thị Mỹ D, Phan Thị Cẩm T6, Lê Thị Thanh N8, Lê Văn L1. Ông H là con của ông Lê Văn M3, ông M3 chết năm 2002, hàng thừa kế thứ nhất của ông M3 là ông Lê Thanh H, ông Lê Long E1, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị T5, bà Dương Thị H1 và ông Lê Hữu L2, ngoài ra không còn ai nữa.

- Đối với yêu cầu của ông Đào Văn T thì ông H không đồng ý. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T được sử dụng đất thì ông H đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông T. Nếu không chấp nhận ông H yêu cầu ông T di dời nhà, trả đất lại cho ông H. Ông H có làm đơn yêu cầu phản tố, ông H yêu cầu ông T cùng những người trong hộ ông T là bà T1, anh N4, chị N5, anh N6 di dời nhà cửa, vật kiến trúc, công trình trên đất, trả đất lại cho ông H do ông H là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với chứng cứ do ông T cung cấp là Tờ mua bán đất ngày 28/12/1997 và Tờ mua bán đất ngày 19/4/2012 ông H không biết, tại thời điểm đó ông H chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H không có yêu cầu giám định chữ ký của những người bán trên hai hợp đồng trên. Việc ông T xây dựng nhà và ở trên đất từ năm 1997 đến nay ông H có biết nhưng lúc đó ông chưa đứng tên quyền sử dụng đất nên không có ngăn cản hay tranh chấp. Ông H nghe nói là ông T chỉ ở nhờ trên đất của ông nội ông H.

- Đối với yêu cầu của bà Trần Thị C thì ông H không đồng ý. Ông H xác định ranh đất giữa đất ông H và bà C là một đường thẳng kéo dài từ mốc M4 đến mốc M15 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C ngày 03/10/2018.

Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H đang giữ bản chính, không có thể chấp, chuyển nhượng hay cầm cố cho ai hay thực hiện bất kỳ giao dịch nào. Người đại diện của ông H thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sơ đồ đo đạc, không yêu cầu đo đạc và định giá lại. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ. Ngoài ra, ông H không nộp thêm tài liệu chứng cứ, yêu cầu hay trình bày gì thêm.

+ **Bà Võ Thị N trình bày:** Bà N là vợ của ông Lê Văn N10 (chết năm 2012). Hàng thừa kế thứ nhất của ông N10 là bà Võ Thị N, Lê Văn Long N1, Lê Thị Long G, Lê Văn Long N2, Lê Thị Trúc M1, Lê Văn T7. Bà N thống nhất lời trình bày của ông H. Phần đất giữa bà C, ông T và các bị đơn trong đó có bà đang tranh chấp, bà không có đứng tên cũng như không có quyền định đoạt quyền sử dụng đất, do đó bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp.

Đối với chứng cứ do ông T cung cấp là Tờ mua bán đất ngày 28/12/1997, trong đó có chữ ký của bà, bà không đồng ý. Do bà không biết chữ nên không có ký vào tờ mua bán trên. Tuy nhiên, bà N cũng không có yêu cầu giám định đối với chữ ký của bà và các người bán theo hai tờ mua bán đất trên. Tờ mua bán đất ngày 19/4/2012 bà không biết, bà có nhận của ông T có 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), nhưng không rõ là tiền gì, mọi chuyện do ông N10 và ông T thỏa thuận. Việc ông T xây dựng nhà và ở trên đất từ năm 1997 đến nay bà N có biết nhưng không có tranh chấp hay ngăn cản. Bà N thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sơ đồ đo đạc, không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

- **Lời khai trước đây của ông Trần Công Đ1 trình bày:** Năm 1997, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất thổ mà hiện nay ông T đang tranh chấp với hàng thừa kế của ông Lê Văn N10 và ông Lê Văn M3. Phần đất trên ông M3 và ông N10 được thừa kế từ cha mẹ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông M3 đứng tên. Khi thỏa thuận xong, gia đình ông Đ1 nhận thấy giấy tờ giao dịch với ông N10 không rõ ràng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, khi đó hai bên chưa thực hiện nghĩa vụ cho nhau (ông N10, ông M3 chưa giao đất, ông Đ1 chưa giao tiền). Về sau, phần đất này có chuyển nhượng cho ai ông không rõ đến khi ông T khởi kiện tại Tòa án ông mới biết. Việc ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông M3 và ông N10 xong chuyển nhượng lại cho ông T là không có. Do ông không liên quan đến vụ án nên yêu cầu Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Nếu ông T khởi kiện ông với tư cách là bị đơn là không đúng, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông Đ1 từ chối nhận các văn bản tố tụng do Tòa án gửi và ông Đ1 có ý kiến không tham gia hòa giải, vắng mặt phiên tòa xét xử vụ án.

- **Bà Dương Thị H1 và ông Lê Hữu L2 trình bày:** Bà H1 và ông L2 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T nên bà H1 và ông L2 không đồng ý giao đất cho ông T. Ngoài ra bà H1, ông L2 không có cung cấp tài liệu chứng cứ, không có nội dung yêu cầu, không tham gia hòa giải và không có mặt tại phiên tòa.

- **Bà Trương Thị M2 trình bày:** Bà M2 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ngoài ra bà M2 không có cung cấp tài liệu chứng cứ, không có nội dung yêu cầu, không tham gia hòa giải và không có mặt tại phiên tòa.

- Ông Lê Văn Long N1, chị Lê Thị Long G, anh Lê Văn Long N2, bà Nguyễn Thị Đ, anh Lê Văn K, anh Lê Văn N3, bà Lương Ngọc T1, Đào Minh N4, Đào Thị Huỳnh N5, Đào Minh N6, bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn T2, bà

Nguyễn Thị Mỹ D, Lê Thị Thanh N8, bà Lê Thị T3 (Võ Thị Thanh T4), bà Lê Thị T5, bà Dương Thị H1, ông Lê Hữu L2, Phan Thị Cẩm T6, Lê Thị Trúc M1, ông Lê Văn T7, bà Mai Thị L3, chị Trần Thị Thùy D1, chị Trần Thị P, anh Trần Thanh X, anh Trần Lách E: Đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án và được triệu tập xét xử hợp lệ, biết nội dung tranh chấp nhưng không có ý kiến, không có nội dung yêu cầu, không tham gia hòa giải và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị C.

- Buộc ông Lê Thanh H có nghĩa vụ di dời các tài sản (cây cối, công trình và vật kiến trúc) có trên diện tích 37,1m² thuộc thửa 2732, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 2732, tờ bản đồ số 5 của bà Trần Thị C với thửa 2964, tờ bản đồ số 5 của ông Lê Thanh H là đường thẳng được thể hiện từ mốc M5 đến mốc M15.

- Ranh giới quyền sử dụng đất giữa các đương sự được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Các bên đương sự có nghĩa vụ di dời các tài sản, công trình và vật kiến trúc khác của mình có trên phần đất tranh chấp về phía phần đất của mình.

- Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/10/2018; sơ đồ đo đạc ngày 03/10/2018 và ngày 31/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Đào Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn T với ông Lê Văn N10, bà Võ Thị N, ông Lê Văn H4, bà Trương Thị M2, ông Lê Văn M3.

Ông Đào Văn T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 240m² thuộc thửa 2964, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C được xác định trong phạm vi từ mốc M16-M12-MA-MC-M13-M14-M15-MD-MB-M16 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/10/2018 và ngày 31/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

Buộc hàng thừa kế của ông Lê Văn M3 và hàng thừa kế của ông Lê Văn N10 gồm bà Trương Thị M2, ông Lê Thanh H, Lê Thị T3, Lê Thị T5, bà Dương Thị H1, anh Lê Hữu L2; Nguyễn Thị Đ, anh Lê Văn K, anh Lê Văn N3; bà Võ Thị N, Lê Văn Long N1, Lê Thị Long G, Lê Văn Long N2, Lê Thị Trúc M1, Lê Văn T7 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/12/1997 và 19/4/2012 giữa ông Đào Văn T và ông Lê Văn N10, có diện

tích theo đo đạc thực tế là 240m² thuộc thửa 2964, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp được xác định trong phạm vi từ mốc M16-M12-MA-MC-M13-M14-M15-MD-MB-M16 theo sơ đồ đo đạc ngày 03/10/2018 và ngày 31/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 03/10/2018 và ngày 31/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

- Hàng thừa kế của ông Lê Văn M3 và hàng thừa kế của ông Lê Văn N10 gồm bà Trương Thị M2, ông Lê Thanh H, Lê Thị T3, Lê Thị T5, bà Dương Thị H1, anh Lê Hữu L2; Nguyễn Thị Đ, anh Lê Văn K, anh Lê Văn N3; bà Võ Thị N, Lê Văn Long N1, Lê Thị Long G, Lê Văn Long N2, Lê Thị Trúc M1, Lê Văn T7 có nghĩa vụ liên đới thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho ông Đào Văn T diện tích đất 240m² thuộc thửa 2964, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do ông Lê Thanh H đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp, bà Trương Thị M2, ông Lê Thanh H, Lê Thị T3, Lê Thị T5, bà Dương Thị H1, anh Lê Hữu L2, Nguyễn Thị Đ, anh Lê Văn K, anh Lê Văn N3; bà Võ Thị N, Lê Văn Long N1, Lê Thị Long G, Lê Văn Long N2, Lê Thị Trúc M1, Lê Văn T7 không thực hiện thì ông Đào Văn T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng trên theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 08/12/2026, số vào sổ cấp GCN CH04384, tại thửa 2964, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Lê Thanh H để cấp lại cho ông Lê Thanh H và ông Đào Văn T.

Ông Đào Văn T, ông Lê Thanh H có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Đào Văn T về việc yêu cầu bà Võ Thị N có trách nhiệm bồi thường cây trồng trên đất số tiền 2.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh H yêu cầu ông T, bà T1, anh N4, chị N5 và anh N6 di dời nhà trả đất cho ông H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Thanh H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0004213 ngày 10/7/2023, ông H còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Bà Trương Thị M2, ông Lê Thanh H, Lê Thị T3, Lê Thị T5, bà Dương Thị H1, anh Lê Hữu L2; Nguyễn Thị Đ, anh Lê Văn K, anh Lê Văn N3; bà Võ Thị N, Lê Văn Long N1, Lê Thị Long G, Lê Văn Long N2, Lê Thị Trúc M1, Lê Văn T7

phải liên đới chịu án phí tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng.

Ông Đào Văn T không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0000817 ngày 07/9/2018 và 3.400.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0000816 ngày 07/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bà Trần Thị C không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0000798 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Trương Thị M2, ông Lê Thanh H, Lê Thị T3, Lê Thị T5, bà Dương Thị H1, anh Lê Hữu L2; Nguyễn Thị Đ, anh Lê Văn K, anh Lê Văn N3; bà Võ Thị N, Lê Văn Long N1, Lê Thị Long G, Lê Văn Long N2, Lê Thị Trúc M1, Lê Văn T7 phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền là 8.491.500 đồng. Do ông H đã nộp tạm ứng 1.000.000 đồng nên thu tiếp số tiền 7.491.500 đồng để trả lại cho ông T 6.491.500 đồng và bà C 1.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/8/2024, ông Lê Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, ông yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Thanh H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do bà Trương Thị M2 chết vào ngày 02/01/2024, nhưng án sơ thẩm xử vào ngày 24/7/2024, tức bà M2 chết trước khi Tòa án cấp sơ thẩm xử trên 06 tháng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M2 vào tham gia là vi phạm thủ tục tố tụng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn T và bà Trần Thị C đối với các bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của ông Lê Văn H4 và bà Trương Thị M2, khi còn sống thì ông H4, bà M2 có phân chia cho con là ông Lê Văn M3 và ông Lê Văn N10 và giao cho ông M3 được đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất.

Năm 1997 ông N10 lấy một phần đất được ông H4, bà M2 cho chuyển nhượng cho ông Trần Công Đ1; Ông Đ1 chuyển nhượng lại cho ông Đào Văn T, nên ông T quản lý, sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay. Sau đó, ông H4, ông M3, ông N10 chết; Ông T yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N10 thực hiện việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp. Lý do, sau khi ông M3 chết thì con của ông M3 là ông Lê Thanh H làm thủ tục thừa kế và đứng tên toàn bộ phần đất, trong đó có phần đất mà ông N10 đã chuyển nhượng cho ông T, còn bà C thì tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với phần đất giáp ranh mà ông H đang đứng tên.

Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và đưa vụ án ra xét xử vào ngày 24/7/2024, cấp sơ thẩm không kiểm tra để xác định bà Trương Thị M2 còn sống hay đã chết để đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng vào tham gia. Theo giấy chứng tử của bà M2 đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận bà M2 đã chết vào lúc 18 giờ 55 phút, ngày 02/01/2024, nhưng án sơ thẩm lại đưa vụ án ra xét xử vào ngày 24/7/2024, tức bà M2 chết trước khi Tòa án cấp sơ thẩm xử trên 06 tháng và buộc bà M2 phải có nghĩa vụ liên đới thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho ông Đào Văn T diện tích đất 240m² thuộc thửa 2964, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không kiểm tra và không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M2 vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Theo Công văn số 05/CAX, ngày 18/7/2025 của Công an xã P cung cấp thông tin về hàng thừa kế của bà M2 như sau: Căn cứ vào tàng thư hồ sơ cư trú số 30088-003328 lưu tại Công an tỉnh Đ thông tin cha, mẹ, chồng, con của bà Trương Thị M2 như sau:

1. Ông Lê Văn H4, sinh năm 1925 (chồng);
2. Ông Lê Văn M3, sinh năm 1955 (con);
3. Ông Lê Văn N10, sinh năm 1962 (con);
4. Ông Lê Văn N11, sinh năm 1964 (con);

Trong tàng thư không có thông tin cha, mẹ bà Trương Thị M2.

Căn cứ kết quả tra cứu trên cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, thông tin cha, mẹ, chồng của bà Trương Thị M2 như sau:

1. Trương Văn P1, không có năm sinh, (cha);
2. Dương Thị N12, không có năm sinh (mẹ);
3. Lê Văn H4, không có năm sinh (chồng).

Từ những thiếu sót về tố tụng như đã nêu trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 00-tỉnh Đồng Tháp) để xét xử lại theo thủ tục chung.

Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét về nội dung, yêu cầu kháng cáo của ông H và ông H không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm, ông được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Phản án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí xem xét thẩm định, định giá sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Sau khi cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết vụ án, ngày 16/4/2025 bà Nguyễn Thị L chết, theo Công văn số 04/CV-CAX ngày 18/7/2025 của Công an xã P cung cấp thông tin hàng thừa kế của bà L như sau: Căn cứ tàng thư hồ sơ cư trú số 30088-003339 lưu tại Công an tỉnh Đ thông tin cha, mẹ, chồng, con của bà Nguyễn Thị L như sau:

1. Nguyễn Văn Q, không có năm sinh, (cha), đã khai tử. Trong phiếu thu thập thông tin dân cư (DC01) của bà Nguyễn Thị L khai tên cha Trần Văn Q1.

2. Nguyễn Thị H5, không có năm sinh, (mẹ), đã khai tử. Trong phiếu thu thập thông tin dân cư (DC01) của bà Nguyễn Thị L khai tên mẹ Trịnh Thị C1;

3. Trần Văn Đ2, không có năm sinh, (chồng), đã khai tử.

4. Trần Thị H6, sinh năm 1951 (con)

5. Trần Thành C2, sinh năm: 1954 (con).

6. Trần Tấn K1, sinh năm 1955 (con)

7. Trần Văn Đ3, sinh năm: 1960 (con)

8. Trần Thị C, sinh năm: 1961 (con)

9. Trần Thị L4, sinh năm: 1967 (con)

10. Trần Công E2, sinh năm: 1968 (con)

11. Trần Thị P2, sinh năm: 1972 (con).

Qua tra cứu hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thông tin cha, mẹ, chồng, con bà Nguyễn Thị L gồm:

1. Nguyễn Văn H7, không có năm sinh (cha).
2. Nguyễn Thị H8, không có năm sinh (mẹ).
3. Trần Văn Đ2, không có năm sinh (chồng).
4. Trần Thị C, sinh năm: 1961, đăng ký thường trú tại ấp D, xã P, tỉnh Đồng Tháp.
5. Trần Thị L4, sinh năm: 1967, đăng ký thường trú tại ấp D, xã P, tỉnh Đồng Tháp.
6. Trần Thị H6, sinh năm 1952, đăng ký thường trú tại ấp D, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác 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 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện C (nay là Tòa án nhân dân khu vực 00 – tỉnh Đồng Tháp).

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện C (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 00 – tỉnh Đồng Tháp) xét xử lại theo thủ tục chung.

Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Thanh H không phải chịu án phí phúc thẩm, ông được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0008971, ngày 22/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 00 – tỉnh Đồng Tháp).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- TAND nhân dân Khu vực 00 – tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GDKT, TT&THA-TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội