

Bản án số: 133/2026/DS-PT

Ngày: 06-02-2026

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu mở lối đi”.*

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 Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Tôn

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - 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 04/02 và ngày 06/02/2026 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1068/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 219/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 547/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Nguyễn Trung H, sinh năm 1995.

1.2. Ngô Thị V, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V: Chị Phan Thị Ngọc N, sinh năm 1985 (Có mặt). Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2024).

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Thị M, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944 (Có mặt). Địa chỉ: Số F, Rạch G, phường M, tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền ngày 18/9/2025).

2.2. Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1993 (Có mặt).

2.3. Nguyễn Hoàng Quốc T1, sinh năm 2001 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1993 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Nguyễn Thị Thùy T2, sinh năm 1997 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn Trung H và bà Ngô Thị V có chị Phan Thị Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Ngô Thị V là vợ ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970 (chết năm 2016). Ông Đ và bà V có 03 người con là anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Thùy D, chị Nguyễn Thị Thùy T2.

Ngày 31/5/2012, bà V và ông Đ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị Mai M2 phần đất để làm lối đi diện tích 60m², có chiều ngang 01m, chiều dài từ thửa đất số 613, tờ bản đồ số 12, diện tích 850,2m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số CH02247 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G cấp ngày 20/12/2013 cho ông Nguyễn Văn Đ, được chỉnh lý tại mục IV cho anh Nguyễn Trung H ngày 20/9/2016 đi qua thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.217,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/7/2020 cho bà Nguyễn Thị M và thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, diện tích 844,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/12/2018 cho bà Nguyễn Thị M ra đường số I, được đo đạc thực tế có diện tích 52,8m², theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 22/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Lúc nhận chuyển nhượng QSD đất có lập Tờ cam kết viết tay ngày 31/5/2012, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Ông M1, bà M đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Đ, bà V sử dụng đất làm lối đi.

Từ năm 2012, gia đình ông Đ, bà V sử dụng lối đi này, có trần bê tông chiều ngang 50cm.

Năm 2016, ông Đ chết, thửa đất 613, tờ bản đồ số 12, diện tích 850,2m², gia đình bà V thống nhất để cho anh Nguyễn Trung H nhận di sản thừa kế và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Phan Thị Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị V và anh Nguyễn Trung H yêu cầu như sau:

- Bà Ngô Thị V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Tờ cam kết viết tay xác lập ngày 31/5/2012, giữa ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn Đ. Yêu cầu bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đối với diện tích đất 52,8m², có chiều ngang 01m, chiều dài từ thửa đất 613, tờ bản đồ số 12, diện tích 850,2m² theo giấy chứng nhận QSD đất số CH02247 do UBND huyện G cấp ngày 20/12/2013, chỉnh lý tại mục IV cho anh Nguyễn Trung H ngày 20/9/2016 đi qua một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.217,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 17/7/2020 cho bà Nguyễn Thị M và thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, diện tích 844,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/12/2018 cho bà Nguyễn Thị M ra đường số I, được đo đạc theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 22/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1); đất tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Bà Ngô Thị V đồng ý tặng cho anh Nguyễn Trung H diện tích đất 52,8m² nên trên để làm lối đi.

- Anh Nguyễn Trung H yêu cầu bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 phải mở lối đi diện tích 52,8m², có chiều ngang 01m, chiều dài từ thửa đất 613, tờ bản đồ số 12, diện tích 850,2m² theo giấy chứng nhận QSD đất số CH02247 do UBND huyện G cấp ngày 20/12/2013, chỉnh lý tại mục IV cho anh Nguyễn Trung H ngày 20/9/2016 đi qua thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.217,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 17/7/2020 cho bà Nguyễn Thị M và thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, diện tích 844,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/12/2018 cho bà Nguyễn Thị M ra đường số I, được đo đạc theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 22/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai huyện G (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1). Đất tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Yêu cầu tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2024/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2024, về việc: “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” đối với bà Nguyễn Thị M cho đến khi án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo thi hành án.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị M đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, đối với các thửa đất 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.217,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/7/2020 cho bà Nguyễn Thị M và thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, diện tích 844,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/12/2018 cho bà Nguyễn Thị M, đất tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp). Bà M, chị T, anh T1 hoàn toàn không biết, cũng không có ký tên, ghi họ tên trong Tờ cam kết ngày 31/5/2012, vì bà M không biết chữ nên Tờ cam kết ngày 31/5/2012 không có giá trị pháp lý, chứng minh ông M1, bà M chuyển nhượng đất cho ông Đ. Bà M không có nhận sổ tiền nào của ông Đ, sau khi ông M1 chết, mới nghe nói ông M1 đã bán cho ông Đ diện tích đất 40m², giá 5.000.000 đồng.

Bà M, chị T, anh T1 không đồng ý anh H yêu cầu mở lối đi trên thửa đất số 25 và thửa đất số 640 của bà M đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, vì anh H có thể yêu cầu mở lối đi ở các thửa đất khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy Tờ cam kết lập bằng giấy tay ngày 31/5/2012 của ông Nguyễn Văn M1.

- Yêu cầu bà Ngô Thị V và anh Nguyễn Trung H có trách nhiệm trả lại cho bà M, chị T, anh T1 diện tích 60m², thuộc hai thửa đất 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.217,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/7/2020 cho bà Nguyễn Thị M và thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, diện tích 844,4m², theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/12/2018 cho bà Nguyễn Thị M, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bà M, chị T, anh T1 không đồng ý cho anh H, bà V mở lối đi trên hai thửa đất 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.217,4m² và thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, diện tích 884,4m² do bà M đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nêu trên.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy D và chị Nguyễn Thị Thùy T2 trình bày:

Chị D và chị T2 thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của bà V và anh H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 219/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị V.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ cam kết được xác lập bằng giấy tay ngày 31/5/2012 của ông Nguyễn Văn M1; đối với diện tích đất 40m², thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.217,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 17/7/2020 cho bà Nguyễn Thị M và một phần thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, diện tích 844,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/12/2018 cho bà Nguyễn Thị M; đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Ghi nhận bà Ngô Thị V tặng cho anh Nguyễn Trung H diện tích đất 40m² nêu trên để làm lối đi.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu mở lối đi của anh Ngô Trung H1.

- Anh Nguyễn Trung H được quyền sử dụng diện tích đất 52,8m² (bao gồm phần số 1: 28,7m²; phần số 2: 23,1m²; phần số 4: 1,0m²) để làm lối đi từ thửa đất số 613, tờ bản đồ số 12, diện tích 850,2m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02247 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 20/12/2013, chỉnh lý tại mục IV cho anh Nguyễn Trung H ngày 20/9/2016 để đi qua một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.217,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08632 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 17/7/2020 cho bà Nguyễn Thị M và một phần thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, diện tích 844,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/12/2018 cho bà Nguyễn Thị M ra đường số I; đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp (có Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất kèm theo).

- Anh Nguyễn Trung H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 giá trị đất diện tích 12,8m² số tiền 25.600.000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng).

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1.

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất hạn chế thừa đất theo quy định tại Điều 171 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 là bị đơn không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp, cụ thể như sau:

- Anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 31/5/2012 đối với toàn bộ diện tích đất làm lối đi theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 52,8m² (chiều ngang 01m, tổng chiều dài 52,8m).

- Bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị V và anh Nguyễn Trung H. Bị đơn không đồng ý chuyển nhượng đất, không đồng ý mở lối đi, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị Phan Thị Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì ông Nguyễn Văn Đ đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà M, ông M1 diện tích 60m², chiều ngang 01m, chiều dài từ thửa đất số 613 ra tới đường số 9 trong Tờ cam kết có thể hiện chiều dài từ lộ ra tới mé ruộng và gia đình nguyên đơn đã sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng năm 2012 cho đến nay.

- Ông Nguyễn Văn G là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và chấp nhận phản tố của bị đơn. Vì Tờ cam kết ngày 31/5/2012 không có giá trị pháp lý, không chứng minh được bà M, ông

M1 chuyển nhượng cho ông Đ, bà M không biết chữ, không có ký tên. Bà M và các con không hề biết việc chuyển nhượng, không có nhận tiền chuyển nhượng, sau này khi ông M3 chết thì có nghe nói ông M1 có chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 40m², giá 5.000.000 đồng.

- Chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 là bị đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, thống nhất ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn G, không bổ sung gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V, bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 thực hiện đúng và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo 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 quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 360/PB-VKS-DS ngày 06/02/2026).

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 2 – Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi*” là đúng quy định tại Điều 500, 254 Bộ luật Dân sự và khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc nguyên đơn anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V nộp đơn kháng cáo vào ngày 29/9/2025 và bị đơn bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 nộp đơn kháng cáo vào ngày 22/9/2025 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, chị Nguyễn Thị Thùy D và chị Nguyễn Thị Thùy T2 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị M cho rằng vay Ngân hàng N2 – Chi nhánh G1 và thế chấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 25, tờ bản đồ số 12. Tại Văn bản số 13/NHNo.GCT-KH ngày 04/02/2026 của Ngân hàng N2 – Chi nhánh G1 thể hiện: Bà M đang còn dư nợ tại Ngân hàng số tiền 145.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6905-LAV-202502570 ngày 29/8/2025. Xét thấy, phần diện tích tranh chấp 52,8m² không ảnh hưởng đến khoản nợ vay tại A Chi nhánh G1. Vì vậy, Ngân hàng N2 – Chi nhánh G1 không tham gia vụ kiện và không có ý kiến. Do đó, Tòa án không đưa Ngân hàng N2 – Chi nhánh G1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp, có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Các đương sự thống nhất xác định đất tranh chấp diện tích 52,8m², trong đó, diện tích 28,7m² (phần số 1) thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 và diện tích 23,1m² (phần số 5) và diện tích 1,0m² (phần số 4) thuộc một phần thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 22/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 - Đồng Tháp) có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn M1. Hiện tại anh H và bà V sử dụng phần đất tranh chấp này làm lối đi từ thửa 613, tờ bản đồ số 12 ra đường số I, trên đất có trảng một phần bê tông xi măng. Đây là tình tiết, sự kiện các đương sự thống nhất đúng quy định của pháp luật không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nguyên đơn cho rằng ngày 31/5/2012, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị V diện tích 60m² thuộc một phần thửa đất số 25 và 640 theo Tờ cam kết ngày 31/5/2012, với giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng bà M không biết chữ, không có ký tên vào Tờ cam kết ngày 31/5/2012, bị đơn không hề biết việc chuyển nhượng, không có nhận tiền chuyển nhượng, sau này khi ông M3 chết thì có nghe nói ông M1 có chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 40m², giá 5.000.000 đồng.

Tờ cam kết ngày 31/5/2012 thể hiện: *“Tôi đứng tên dưới đây là Nguyễn Văn M1 sinh năm 1964 CMND số 310653427 cùng vợ là bà Nguyễn Thị M sinh năm 1969 Thấp Mười Đ. Hiện nay cùng cư ngụ (ấp) Tổ an ninh số 36 ấp B, xã B, G, TG. Nguyên vợ chồng tôi và gia đình tôi thống nhất có nhường lại cho vợ*

chồng em: Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970 cư ngụ ấp L, xã Đ, G, Tiền Giang một bờ đất để làm bờ đi chiều dài là lộ ra mé ruộng nhỏ ngang 1m và đã nhận số tiền rồi là 5.000.000^d (Năm triệu đồng chẵn). Nay tôi làm giấy này để làm bằng chứng sau này cho con tôi và cả gia đình anh em chúng tôi không được gây khó dễ cho em Đ hoặc tranh chấp ở phần đất trên. Nếu sau này có gì sai trái tôi và gia đình hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Có chữ ký của N1 cam kết chồng Nguyễn Văn M1, vợ Nguyễn Thị M và người làm chứng Phạm Thị X, Trần Thị M4, Nguyễn Thị C, xác nhận của ông Ngô Văn S – Tổ an ninh tự quản 36 xác nhận ông Nguyễn Văn M1 có nhường cho ông Nguyễn Văn Đ 01 bờ đi là sự thật.

Tại Bản tự khai đề ngày 12/12/2024 của bà Nguyễn Thị C khai: Nguyên trước đây vào ngày 31/5/2012 em bà là ông Nguyễn Văn M1 có bán cho ông Nguyễn Văn Đ một đường đi ngang 1m, dài 40m, tổng cộng 40m² với số tiền 5.000.000 đồng. Khi bà ký tên thì thấy trong Tờ cam kết này không có chỉnh sửa và ghi tên bất cứ chữ nào mà ghi rõ 40m dài và ngang 1m, tổng cộng 40m².

Tại Biên bản hòa giải ngày 29/11/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 trình bày: Trước đây, ông Nguyễn Văn M1 (chồng bà M) và ông Nguyễn Văn Đ (chồng bà V) còn sống thì ông M1 có bán cho ông Đ phần đất 40m² bằng giấy tay, không phải 60m² như đơn khởi kiện của bà V và anh H. Văn bản ý kiến ngày 26/11/2024 có chữ ký của người làm đơn anh Nguyễn Hoàng Quốc T1, người làm chứng Nguyễn Thị Kim Q và lãn tay của chủ hộ bà Nguyễn Thị M thể hiện nội dung: “...ông Nguyễn Văn Đ có hỏi ba tôi là ông Nguyễn Văn M1 xin mua đường đi mà ba tôi không bán, rồi sau đó ông Nguyễn Văn Đ có nhờ bà Nguyễn Thị Kim Q xin ba tôi để lại đường đi vì thấy ông Đ tội nghiệp. Ông Đ có hỏi ba tôi mua 1m bề ngang, bề dài là 40m với mức giá 5 triệu đồng, trong cuộc mua bán này chỉ có 03 người biết, tức người bán là ông Nguyễn Văn M1 (đã mất), người mua là ông Nguyễn Văn Đ (đã mất), người làm chứng là bà Nguyễn Thị Kim Q. Trong lúc mua bán không có bà Ngô Thị V là vợ của ông Đ, thời gian này bà V đã ra ở riêng một thời gian.

Hiện tại vợ của ông Đ là bà Ngô Thị V nói là tới ruộng của bà V là không đúng, ba tôi chỉ bán bề ngang 1m, dài 40m, trong cái sổ đỏ thửa đất nền thổ cư chứ không có bán hết đường để đi và năm 2019 bà V và gia đình chúng tôi cũng xảy ra tranh chấp và được Công an xã B xét xử tại gốc cây me của bà M4 và cũng xác nhận chỉ bán 40m dài và ngang 1m. Khoảng thời gian gần đây bà V có qua nhà tôi hỏi mua thêm đất để làm đường đi nói tiếp từ 40m đến mé ruộng của bà nhưng tôi có ra giá 100 triệu đồng và bà không mua rồi bắt đầu làm đơn kiện vào ngày 03/10/2024 đến nay”.

Xét thấy, Tờ cam kết ngày 31/5/2012 không thể hiện rõ diện tích và phần chiều dài 40m và chiều dài lộ ra mé ruộng nhỏ bị tẩy xóa, chỉnh sửa không có xác nhận của các bên giao dịch chuyển nhượng. Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định ông M1, bà M có chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 40m² thuộc một phần thửa đất số 25 và 640. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V tự nguyện tặng cho anh

H phần diện tích 40m² nêu trên để anh H làm lối đi vào thửa đất số 613 là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà V.

- Nguyên đơn cho rằng anh H đang sử dụng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 12, diện tích 850,2m² bị vây bọc bởi các động sản của các chủ sở hữu khác và anh H, gia đình anh H đã sử dụng diện tích đất tranh chấp 52,8m² làm lối đi từ năm 2012 cho đến nay. Bị đơn không đồng ý yêu cầu mở lối đi của anh H trên thửa đất số 25 và 640 của bà M đứng tên giấy chứng nhận QSD đất vì anh H có thể yêu cầu mở lối đi ở các thửa đất khác.

Xét thấy, phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 52,8m² được gia đình anh H sử dụng làm lối đi ra đường số I từ năm 2012 cho đến nay, quá trình sử dụng gia đình anh H có tráng xi măng bê tông trên phần đất này. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ngày 31/12/2024 xác minh ngoài lối đi mà bà V, anh H đang tranh chấp với bà M, anh T1, chị T thì gia đình bà V, anh H không có lối đi nào khác. Trong diện tích 52,8m² nêu trên có 40m² xác định ông M1, bà M có chuyển nhượng cho ông Đ nên phần diện tích còn lại 12,8m² anh H có nghĩa vụ trả giá trị cho bị đơn. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/12/2024 xác định giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương có giá 2.000.000 đồng/m² (đất hỗn hợp đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm), do đó anh H có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà M, chị T, anh T1 như sau: 12,8m² x 2.000.000 đồng/m² = 25.600.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 là phù hợp.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tòa án sơ thẩm ban hành Quyết định số 05/2024/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2024, về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” quy định tại Điều 127 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bà Nguyễn Thị M phải tạm dừng việc xây dựng và tháo dỡ hàng rào (hoặc chướng ngại vật khác nếu có) để giữ nguyên hiện trạng là đất trống trên phần đất hiện đang là lối đi có chiều ngang 01m, chiều dài hết thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.217,4m², loại đất lúa theo giấy chứng nhận QSD đất số CS08632 ngày 17/7/2020 và hết thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12, diện tích 844,4m², loại đất ở và cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSD đất số CS07690 ngày 21/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang đứng tên. Đất tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Bà M không được thay đổi hiện trạng trên lối đi nêu trên cho đến khi có quyết định của Tòa án.

Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy, biện pháp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên đang được thực hiện nên cần thiết duy trì cho đến khi án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo việc thi hành án. Tuy nhiên, không tuyên xử trong phần quyết định của bản án là thiết sót, chưa phù hợp với Nghị quyết số 02/2020/NQ-

HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có một phần căn cứ chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm số: 219/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

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

[5] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 219/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Trung H, bà Ngô Thị V.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1.

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị V tặng cho anh Nguyễn Trung H 40m² để làm lối đi.

Anh Nguyễn Trung H được quyền sử dụng diện tích đất 52,8m² để làm lối đi từ thửa đất số 613, tờ bản đồ số 12 do anh Nguyễn Trung H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra đường số I, trong đó, đi qua diện tích 28,7m² (phần số 1) thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 do bà Nguyễn Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đi qua diện tích 23,1m² (phần số 5) và diện tích 1,0m² (phần số 4) thuộc một phần thửa đất số 640, tờ bản đồ số 12,

do bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 22/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 - Đồng Tháp).

Anh Nguyễn Trung H có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 12,8m² cho bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 với số tiền 25.600.000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 22/5/2025 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2024).

3.4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/2024/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2024, về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định”.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009725 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Tháp). Hoàn trả cho bà Ngô Thị V số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền chênh lệch.

Anh Nguyễn Trung H phải chịu 1.280.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009726 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Tháp). Anh Nguyễn Trung H còn phải nộp tiếp số tiền 980.000 đồng (Chín trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 900.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010016, số 0010017, số 0010018 cùng ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Tháp). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền chênh lệch.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Trung H và bà Ngô Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Trung H và bà Ngô Thị V mỗi người số tiền

tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003387 và số 0003388 cùng ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Anh T, anh Nguyễn Hoàng Quốc T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng, theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002703, số 0002702 và số 0002701 cùng ngày 23/9/2025 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:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD KT, TT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 2 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 2 – Đồng Tháp;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông