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

Bản án số: 220/2026/DS-PT
Ngày: 13-03-2026
*"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*: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Ái Đoan;

Ông Trần Văn Đạt;

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Huỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:*** Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 03 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2026/TLPT-DS, ngày 23 tháng 01 năm 2026, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2025/DS-ST ngày 24 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: 744/2026/QĐ-PT, ngày 23 tháng 02 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 428/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2026 giữa:

***- Nguyên đơn:*** Ông Phạm Văn M, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo uỷ quyền: chị Phạm Thị Bích V, sinh năm 1988;( Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 27/02/2024)

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

***- Bị đơn:***

1. Anh Phạm Văn H, sinh năm: 1985;

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Đinh Văn D, sinh năm: 1978;

3. Anh Đinh Văn H1, sinh năm 1984;

4.Chị Đinh Thị N, sinh năm: 1982;

Cùng địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo uỷ quyền của H, N, H1: anh Đinh Văn D, sinh năm: 1978; Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp. Theo các giấy uỷ quyền ngày 16/4/2024, 20/5/2024, 27/5/2024.

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956;

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo uỷ quyền: chị Phạm Thị Bích V, sinh năm 1988 (Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 28/7/2025).

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chị Phan Thụy Mỹ L, sinh năm 1979;

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà La Thị Kim H2, sinh năm 1967;

Địa chỉ: khu phố F, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1968;

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà La Thị Hồng H4, sinh năm 1959;

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Nguyễn Cẩm T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: khu phố L, phường B, tỉnh Đồng Tháp.

7. Bà Hà Thị Quế P, sinh năm 1978;

Địa chỉ: B khu phố C, phường G, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: khu phố L, phường B, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Anh Phạm Văn H, Đinh Văn D, Đinh Văn H1 và Đinh Thị N là bị đơn.

(*Chị V là người đại diện cho ông M, bà Đ; Anh D1 là người đại diện cho các bị đơn và chị Mỹ L có mặt tại phiên tòa; các đương sư còn lại vắng mặt*)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Phạm Văn M là chị Phạm Thị Bích V trình bày:***

Ông M là người đang quản lý sử dụng thửa đất 954, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.000m$^2$, loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H132673 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 10/11/1995 cho ông Phạm Văn M;

Lúc 18 giờ ngày 13/01/2024 anh H có đến nhà ông M, khi đó chỉ có vợ ông M là bà Đ ở nhà, anh H đưa 01 tờ giấy tay không ghi rõ nội dung mua bán một phần thửa đất nào, anh H kêu ông M và bà Đ ký tên vào, anh H đưa số tiền 40.000.000 đồng. Anh H cho ký 01 bản và anh H giữ, không đưa cho ông M bà Đ giữ tờ nào, lúc đó bản thân ông M có uống rượu, bà Đ chỉ có trình độ lớp 3, không biết rành chữ. Đến lúc tỉnh rượu thì ông M liên hệ anh H để thương lượng nhưng anh H cố tình né tránh, không nghe điện thoại, đến nhà không gặp. Ngày 16/01/2024 sau nhiều lần liên hệ thì anh H mới đưa bản photo giấy tay ký ngày 13/01/2024 cho gia đình ông M.

Sau khi ông M ký giấy tay thì ngay trong đêm các bị đơn đã cho người ủi đất, đổ bê tông trên phần đất của ông M, rộng 02m, dài 28m thuộc thửa 954, tờ bản đồ số 2. Anh H dùng thủ đoạn này để mở đường đi vào khu đất nông nghiệp của anh H mà anh phân lô bán nền phía trong thửa đất của ông M, hành vi của anh H ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M và ảnh hưởng quy hoạch đất ở địa phương.

Nay ông M yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ngày 13/01/2024 giữa ông Phạm Văn M và Phạm Văn H, Đinh Thị N, Đinh Văn H1, Đinh Văn D là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Buộc anh Phạm Văn H, chị Đinh Thị N, anh Đinh Văn H1, anh Đinh Văn D trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất 56m$^2$ (ngang 2m, dài 28m) đồng thời tháo dở các công trình xây dựng lấn chiếm trên phần đất 56m$^2$ thuộc thửa 954, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H132673 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/11/1995 cho ông Phạm Văn M. Địa chỉ thửa đất: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp. Ông Phạm Văn M trả lại cho anh Phạm Văn H, Đinh Thị N, Đinh Văn H1, Đinh Văn D số tiền là 40.000.000 đồng.

Với các căn cứ: Hình thức hợp đồng không đúng với quy định pháp luật; Đã

giao số tiền 40.000.000 đồng nhưng đây là tiền chuyển nhượng con đường cũ, giáp ông M1. Ký tên giấy tay trong lúc ông M say rượu; Ký tên ngày 13/01/2024 đến sáng ngày 14/01/2024 đã tiến hành làm đường; Gia đình ông M có ngăn cản nhưng do ngày chủ nhật, công an, Uỷ ban không làm việc, chỉ có người trực, chị V có làm bản tường trình, chính ông M là người cản và nhổ cọc. Sau đó gia đình ông M có báo chính quyền địa phương và ngưng công trình những đã đỗ đan (bê tông) ngang 01m.

Phần đất tranh chấp là của ông Phạm Văn M quản lý sử dụng từ trước đến nay, không có ai tranh chấp; quyền sử dụng trong giấy chứng nhận có sai vị trí hay như thế nào là lỗi của cơ quan cấp giấy, không phải lỗi của ông M, ông M không cung cấp được thông tin người đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Toà án và cũng không yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất trong vụ án này.

**** Tại bản tường trình, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn Đinh Văn D đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của Phạm Văn H, Đinh Thị N, Đinh Văn H1 là đồng bị đơn trình bày:***

Không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông Phạm Văn M đồng thời có yêu cầu phản tố Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và các bị đơn ký ngày 13/01/2024 với diện tích đất là 56m$^2$ (là hợp pháp và có hiệu lực).

Lý do: Việc chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện, tuy chuyển nhượng bằng giấy tay nhưng đã giao nhận tiền và quyền sử dụng đất thì theo quy định phải công nhận hợp đồng có hiệu lực; đã đổ đường bê tông đưa vào hoạt động, phục vụ việc đi lại cho nhiều hộ dân trong xóm.

Đối với quyền sử dụng đất tranh chấp bên bị đơn xác định là trước khi sự việc tranh chấp xảy ra thì ông Phạm Văn M là người quản lý sử dụng, còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhầm vị trí hay như thế nào bị đơn không xác định được.

**** Quá trình tố tụng và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ, đại diện là chị Phạm Thị Bích V trình bày:***

Bà Đ có nhận số tiền là 40.000.000 đồng từ anh H, tuy nhiên đây là tiền chuyển nhượng con đường cũ, giáp với ông M1, con đường này có từ lúc bà Đ 21 tuổi nay bà đã 68 tuổi lúc đầu thì con đường nhỏ, sau đó thì bà là người đắp cho to lên. Mọi người ai cũng bà con nên bà cho đi, không ngăn cản nhưng bà không có bán đất phần 02m ngang phía trong cột điện vì phần đất đó gia đình bà đang canh tác. Anh H là người kêu bà chuyển nhượng đất, anh H nói con đường đó (đường cũ) bây giờ cho đi nhưng sợ sau này ông M, bà Đ chết thì các con của ông bà không cho đi nên kêu bà bán, nghe nói vậy thì bà cũng chịu, không ngờ lừa bà bán phần phía trong. Bà không

có bán đất cho các bị đơn, bà sẽ trả lại 40.000.000 đồng. Bà đi làm suốt ngày, ngày làm đường bà không có ra cản nhưng chồng con bà có ra ngăn cản. Bà thống nhất ý kiến của ông M.

**** Quá trình tố tụng và tại phiên toà chị Phan Thụy Mỹ L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Chị là vợ của anh Đinh Văn D. Chị không trực tiếp chứng kiến việc mua bán đất giữa ông M, bà Đ và anh H, anh D, anh H1, chị N vào ngày 13/01/2024. Tuy nhiên sự việc sau đó là chị có chứng kiến và tham gia. Hiện trạng con đường từ xưa giờ đã có sẵn ngang 02m, giáp với ông Phạm Văn M1, tuy nhiên, các hộ dân muốn con đường được rộng rãi hơn nên vận động từ trong xóm đi ra đường lớn mỗi người hiến đất để mở rộng đường, đến phần đất của ông Phạm Văn M thì ông không đồng ý hiến đất nên buộc lòng phải thương lượng mua đất, sau rất nhiều lần gặp gỡ thương lượng thì vợ chồng ông M đồng ý bán đất cho các bị đơn. Con đường đã được làm từ trong xóm đi ra tới đất của ông M. Ngày 14/01/2024 phía bị đơn tổ chức làm đường vào buổi sáng không có ai ngăn cản, buổi chiều không làm vì nhà có đám giỗ; Ngày 15/01/2024 chị V là con của ông M có ngăn cản nhưng do chị V không phải là người bán đất nên bên bị đơn không có dừng lại; Ngày 16/01/2024 chị V thưa ra xã, xã yêu cầu ngưng thì bên anh H đã ngưng cho đến nay; Hiện đã đổ đá xanh ngang hết 02m và đổ đan trên đó ngang 01m, dài 28m. Trong lúc làm đường thì ông M có ra xem, bên anh H còn đưa cho ông M thêm số tiền 500.000 đồng tiền rau lang và yêu cầu làm nhanh lên "con Năm E (chị V) nó quần tao quá", bà Đ sau đó cũng có ra và yêu cầu đo ngang 1.8m, bên anh H cũng đồng ý đo 1.8m ngang. Sau đó vì áp lực từ phía chị V, ông M có ra đất và kêu ngưng lại để thương lượng. Đây là đường dân sinh, mọi người ai cũng quyên góp vào để làm, ông M không hiến đất nên bên anh H mới hùn tiền lại mua mở rộng đường cho bà con đi, mục đích mở đường công cộng cho mọi người cùng đi, ông M đã bán đất giờ nói không bán là không đúng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn.

**** Quá trình tố tụng ông Nguyễn Cẩm T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Năm 2005 ông có mua 300m$^2$ đất ruộng của bà Phạm Thị B, phần đất này ông đã chuyển nhượng cho người khác từ lâu nên cũng không nhớ rõ. Phần đất ông nhận chuyển nhượng không nằm ngay vị trí tranh chấp, mọi vấn đề liên quan hiện nay ông không biết, không liên quan đến ông.

**** Quá trình tố tụng bà Hà Thị Quế P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*** Bà thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Cẩm T.

**** Quá trình tố tụng bà La Thị Hồng H4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên***

***quan trình bày:***

Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông M và ông H. Vị trí quyền sử dụng đất bà đang sử dụng không liên quan gì với phần đất các bên tranh chấp.

**** Quá trình tố tụng bà La Thị Kim H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông M và ông H, vị trí đất bà đang sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

**Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay được lập ngày 13/01/2024 giữa ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Văn H, chị Đinh Thị N, anh Đinh Văn H1, anh Đinh Văn D là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn M có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền là 40.000.000 đồng.

Tạm giao quyền sử dụng đất diện tích 56m$^2$ thuộc một phần thửa 939, tờ bản đồ số 02 (cũ) (diện tích đất tranh chấp) cho ông Phạm Văn M quản lý.

Buộc các bị đơn tháo dỡ di dời các công trình gồm đường bê tông trên diện tích 56m$^2$ thuộc một phần thửa 939, tờ bản đồ số 02 (cũ) trên phần đất tạm giao cho ông Phạm Văn M.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của đồng bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 13/01/2024 giữa ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Văn H, chị Đinh Thị N, anh Đinh Văn H1, anh Đinh Văn D có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Sau khi xét xử sơ thẩm: Bị đơn có yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ngày 13/01/2024 giữa ông Phạm Văn M và Phạm Văn H, Đinh Thị N, Đinh Văn H1, Đinh Văn D là vô hiệu.

- Bị đơn là D thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn.

**** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:***

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay được lập ngày 13/01/2024 giữa ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Văn H, chị Đinh Thị N, anh Đinh Văn H1, anh Đinh Văn D là vô hiệu; Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn M đồng ý trả cho bị đơn số tiền là 40.000.000 đồng.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các bị đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn với nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm nên có kháng cáo, Tòa án tỉnh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm, phù hợp với quy định tại Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông D cũng là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn còn lại về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay được lập ngày 13/01/2024 giữa ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Văn H, chị Đinh Thị N, anh Đinh Văn H1, anh Đinh Văn D. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án xét thấy quyền sử dụng đất đang tranh chấp phía ông M là người quản lý sử dụng từ trước đến khi xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên,

theo công văn số 1158/CNVP ngày 25/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV, tỉnh Đồng Tháp) về việc không xuất được bản vẽ đo đạc cho Toà án do phần đất đang tranh chấp không nằm trong thửa 954, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00524 QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/11/1995 cho ông Phạm Văn M. Phía Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không thể xác định tại vị trí tranh chấp thuộc thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy, hiện tại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai mà chỉ cung cấp tại vị trí tranh chấp thuộc một phần thửa 939, tờ bản đồ số 2 cũ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00523/LT ký ngày 10/11/1995 của bà Phạm Thị B. Đến ngày 14/3/2005 bà B cắt chuyển nhượng cho Nguyễn Cẩm T diện tích 300m$^2$; La Thị Kim H2, diện tích 401m$^2$; La Thị Hồng H4, diện tích 401m$^2$. Toà án có tiến hành mời ông T, bà H4, bà H2 làm việc nhưng ông bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì.

Từ đó có căn cứ cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp tuy do ông Phạm Văn M là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng về mặt pháp lý thì chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên người chuyển nhượng là ông M nên ông M chuyển nhượng cho người khác là vô hiệu do đối tượng này không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 407, 408 Bộ luật Dân sự và trái quy định pháp luật nên yêu cầu của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận; Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệp hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo khoản 2 điều 131 Bộ luật dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông M và các bị đơn ký vào ngày 13/01/2024 vô hiệu do lỗi của cả hai bên.

Ông M đã nhận của bị đơn số tiền là 40.000.000 đồng nên có trách nhiệm trả lại cho bị đơn.

Phần đất tranh chấp mặc dù không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 954 của ông M nhưng do ông M là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến khi xảy ra tranh chấp nên tiếp tục tạm giao cho ông M quản lý, sử dụng. Đối với đường bê tông ngang 01m, dài 28m mà bị đơn đã thi công trong khi chưa phải là quyền sử dụng đất hợp pháp của mình thì bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ di dời, trả hiện trạng cho phía nguyên đơn.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có không căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn. Giữ nguyên quyết định

bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 2- Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện V1 trình bày và đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông D, ông H, anh H1 và chị N. Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông D , ông H, anh H1, chị N phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các nội dung còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, 129, 131, 407, 408, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Văn D, Phạm Văn H, Đinh Văn H1 và Đinh Thị N;

2. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 276/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Tháp**.**

**Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay được lập ngày 13/01/2024 giữa ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Văn H, chị Đinh Thị N, anh Đinh Văn H1, anh Đinh Văn D là vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn M có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền là 40.000.000 đồng.

Tạm giao quyền sử dụng đất diện tích 56m$^2$ thuộc một phần thửa 939, tờ bản đồ số 02 (cũ) (diện tích đất tranh chấp) cho ông Phạm Văn M quản lý.

Buộc các bị đơn tháo dỡ di dời các công trình gồm đường bê tông trên diện tích 56m$^2$ thuộc một phần thửa 939, tờ bản đồ số 02 (cũ) trên phần đất tạm giao cho ông Phạm Văn M.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều

468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chưa thi hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 13/01/2024 giữa ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị Đ và anh Phạm Văn H, chị Đinh Thị N, anh Đinh Văn H1, anh Đinh Văn D có hiệu lực.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn M được miễn án phí dân sự sơ thẩm do ông là người cao tuổi (có đơn xin miễn án phí) theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Bị đơn chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000729 ngày 02/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp). Như vậy bị đơn đã nộp đủ án phí.

3. Về án phí phúc thẩm:

Ông Đinh Văn D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0003653, ngày 07/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Các phần còn lại 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.

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*:**
- Phòng GĐ,KT,TT và THA TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Khu vực 2 – Đồng Tháp ;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Đồng Tháp ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Thị Võ Trinh**