

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 351/2026/DS-PT

Ngày: 21-4-2026

V/v “*Tranh chấp QSD đất, lối đi qua bất động sản liền kề, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm

Ông Võ Thanh Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02/02/2026, ngày 02/3/2026 và ngày 21/4/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 714/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp QSD đất, lối đi qua bất động sản liền kề, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn N 1948 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H: Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1977 (theo ủy quyền ngày 19/08/2024, có mặt).

Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Trần Thị U', sinh năm 1976 (có mặt);

3.3. Anh Nguyễn Vũ L, sinh năm 1994 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.4. Anh Nguyễn Vũ Luân E, sinh năm 1996 (có mặt ngày 02/3/2026, vắng mặt ngày 21/4/2026);

3.5. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 2001 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà B, ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

3.6. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.7. Bà Đoàn Thị Y, sinh năm 1961 (vắng mặt);

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

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị U', anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Lê Văn M trình bày:** Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp 430,7m² thuộc một phần thửa 678, nay là thửa 33 là của gia đình ông M được Tập đoàn cấp từ năm 1982. Gia đình ông M trồng tràm, đến khi Nhà nước làm lộ ĐT 855 đã múc đất trồng tràm của ông M lên đắp lộ, nên phần đất này trở thành nương lộ. Tuy nhiên, gia đình ông M vẫn sử dụng đất để trồng tràm và bắt cá tự nhiên hằng năm.

Khi nước có chủ trương cho đăng ký chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, ông M làm thủ tục đăng ký thì ông H tranh chấp. Sau đó, ông M và ông H cùng thống nhất lập Tờ thỏa thuận 20/9/2022 với nội dung: Ông M và ông H

cùng thống nhất hủy đồng chuyển nhượng QSD đất số 58 CN, ngày 30/9/2002 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã H ngày 04/10/2002 giữa ông M và ông H. Ông thống nhất giao cho ông H diện tích đất ngang 1,5m, dài 16m, diện tích 24m² thuộc một phần thửa 678, tờ bản đồ số 3 (cặp bên đất ông Nguyễn Văn T1) cho ông H làm đường đi. Ông H đồng ý giao lại cho ông M diện tích đất còn lại thuộc một phần thửa 678, tờ bản đồ số 3 có diện tích là 455,5m² để ông M đi đăng ký QSD đất, ông H không tranh chấp hoặc ngăn cản.

Tuy nhiên, khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông M đối với phần diện tích đất 455,5m² thì ông H lại không thống nhất giao trả cho ông M. Do đó, ông M yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu công nhận Tờ thỏa thuận 20/9/2022 giữa ông M với ông Nguyễn Văn H;

+ Yêu cầu công nhận diện tích đất 430,7m² thuộc một phần thửa 678, nay là thửa 33 cho ông M để ông được quyền đi đăng ký QSD đất.

Ông M đồng ý giao cho ông H diện tích đất để làm lối đi ra lộ 855 với chiều ngang 1,5m (vị trí giáp đất thửa 31 của ông Nguyễn Văn T1), chiều dài từ đất thổ của ông H (thửa 677) ra đến lộ 855, theo đồ địa chính chính quy và đồ đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có chiều ngang 1,5m x chiều dài 15,19m, diện tích 22,8m², từ mốc 14-E-C-8-9-16-15-14-E thuộc một phần thửa 678, tờ bản đồ số 3 nay là thửa đất số 53, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông H không phải trả tiền giá trị đất diện tích lối đi này cho ông M.

Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của ông H, yêu cầu Tòa án xác định thời hiệu để giải quyết đình chỉ yêu cầu phản tố bổ sung của ông H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông đồng ý giá trị thửa đất số 587 có giá là 161.800.000 đồng; giá thuê đất từ năm 2003 - 2024 là 63.000.000 đồng và thay đổi yêu cầu không yêu cầu Tòa án xác định thời hiệu để giải quyết đình chỉ yêu cầu phản tố bổ sung của ông H về Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 58, ngày 04/10/2002.

Đối với đồ đo đạc đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và giá Hội đồng định giá đưa ra thì ông M thống nhất, không yêu cầu định giá lại hay yêu cầu cơ quan nào khác định giá lại phần giá trị đất.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Phước T trình bày: Vào ngày 20/9/2022 giữa ông H và ông Lê Văn M có làm thỏa thuận, sau đó ông H có văn bản ý kiến về việc không thống nhất theo yêu cầu của ông M về việc thực hiện theo thỏa thuận và ông M cũng không thống nhất theo Tờ thỏa thuận ngày 20/9/2022. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp

hiện nay trước đây là do ông H mua của ông M; đất do ông H quản lý, sử dụng từ năm 2002 đến nay và được ông H sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở. Do nước không có chủ trương cấp chứng nhận QSD đất đối với phần diện tích đất này, nên ông H không đi đăng ký bổ sung để được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, nay ông H có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của ông M như sau:

+ Hủy thỏa thuận ngày 20/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Lê Văn M.

+ Công nhận cho ông H phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích là 453,5m² (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa số 678, tờ bản đồ số 3, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H theo đồ địa chính chính quy và đồ đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là thửa đất số 33, 53 tờ bản đồ số 25, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H được đi đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông M thì yêu cầu ông M chừa cho ông H lối đi với chiều ngang 3m từ vị trí giáp thửa đất ông T1 qua thửa đất số 678, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích là 48m², theo đồ địa chính chính quy và đồ đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là thửa đất số 53 và một phần thửa số 33, cùng tờ bản đồ số 25 theo các mốc E-C-8-9-11-12-D-F trở về mốc E và ông H đồng ý trả giá trị đất cho ông M theo giá trị là 566.000 đồng/m².

+ Buộc ông Lê Văn M làm thủ tục sang tên và giao cho ông H diện tích đất 1.618m² thuộc thửa 587, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa mà ông H đã nhận chuyển nhượng của ông M từ năm 2002, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Thửa đất này ông M đã lén bán cho bà Đoàn Thị Y, sinh năm 1961 và bà Y đã để cho con gái là chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985 làm thủ tục sang tên với ông M, hiện nay đất này do chị Nguyễn Thị H1 đứng tên và quản lý, sử dụng.

Trong trường hợp ông Lê Văn M không giao đất và chuyển QSD đất cho ông H đối với thửa đất số 587 thì yêu cầu ông M trả cho ông H giá trị đối với thửa đất nêu trên với giá 161.800.000 đồng (theo giá trị định giá thực tế 100.000 đồng/m²) và yêu cầu ông M bồi thường cho ông H do không sử dụng được thửa 587 từ 2003 đến 2024 là 21 năm với giá 3.000.000 đồng/năm là 63.000.000 đồng.

- **có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị U', anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V, có người đại diện theo ủy quyền ông H trình bày:** Thống nhất theo lời trình bày của ông H và không có ý kiến gì khác.

- **có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Vũ L có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày:** Thống nhất theo lời trình bày của ông H và không có ý kiến gì khác.

- **có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Y trình bày:** Vào năm 2004 bà có nhận chuyển nhượng thửa đất 587, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.618m², đất lúa, số tiền lâu quá không nhớ, nhận chuyển nhượng của ông M, bà đã trả tiền đủ cho ông M và đóng đầy đủ thuế cho nước. Khi nhận chuyển nhượng xong, bà Y làm thủ tục sang tên cho con gái bà là chị Nguyễn Thị H1 đứng tên. Vụ việc tranh chấp giữa ông M và ông H thì bà Y không biết, đất bà đã nhận xong và đang trực tiếp canh tác nên không yêu cầu gì trong vụ án này.

- **có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1 trình bày:** Vào năm 2004, mẹ chị H1 là bà Đoàn Thị Y có nhận chuyển nhượng thửa đất 587, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.618m², đất lúa, số tiền lâu quá không nhớ, nhận chuyển nhượng của ông M. Khi nhận chuyển nhượng xong đã làm thủ tục sang tên cho chị H1 đứng tên. Vụ việc tranh chấp giữa ông M và ông H thì chị không biết, đất chị đã nhận xong và đang trực tiếp canh tác nên không yêu cầu gì trong vụ án này.

- **N có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:** Ngoài những tài liệu, chứng cứ và các văn bản ghi ý kiến đã cung cấp cho Tòa án, đến nay UBND huyện không có ý kiến khác, không cung cấp gì thêm và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 28/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp nay là Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp diện tích 453,5m² thuộc một phần thửa 678 (nay là thửa 33 và thửa 53 theo bản đồ chính quy), mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Công nhận Tờ thỏa thuận giữa ông Lê Văn M với ông Nguyễn Văn H ngày 20/9/2022.

- Công nhận cho ông Lê Văn M được quyền quản lý, sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế 430,7m² (trong đó có 303,5m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông), thuộc một phần thửa đất số 678, tờ bản đồ số 3, đổi chiếu sang bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 25, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp từ các mốc 14-15-16-11-4-5-6-F trở về mốc 14. Ông Lê Văn M được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp đai.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn M giao cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất theo đo đạc thực tế 22,8m² (trong đó có 16m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông), thuộc một phần thửa đất số 678, tờ bản đồ số 3, đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 53, tờ bản đồ số 25, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp từ các mốc E-C-8-9-16-15-14 trở về mốc E. Ông Nguyễn Văn H được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp đại.

Kèm theo bản xem xét thẩm định tại chỗ và đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh V1 đất đai huyện T, ngày 12/7/2024.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên QSD đất thửa 587, diện tích 1.618m², loại đất lúa do chị Nguyễn Thị H1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu ông Lê Văn M trả giá trị đất thửa 587 với giá 161.800.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu ông Lê Văn M bồi thường thiệt hại do không sử dụng được đất thửa 587 với số tiền 63.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/7/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị U, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V cùng có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Phước T trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H. Bởi lẽ, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 58 ngày 04/10/2002 ông Lê Văn M đã thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H đối với thửa 677 và thửa 587 với giá 1.000.000 đồng, sau khi có hợp đồng này ông H mới ký hợp đồng ngày 14/5/2004 để nhận chuyển nhượng thửa 677 từ ông M; ông M tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 587 cho bà Đoàn Thị Y và để cho con bà Y là chị Nguyễn Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, do đó ông M có trách nhiệm trả giá trị đất thửa 587 lại cho ông H và bồi thường thiệt hại cho ông H do không sử

dụng được đất; do ông H không biết chữ nên việc ông ký tên vào thỏa thuận ngày 20/9/2022 đã không thể hiện được đúng ý chí của ông H; còn trên đất tranh chấp là do ông H trông thể hiện qua việc ông H thực tế sử dụng đất, việc này ông H2 nguyên là Chủ tịch UBND xã H biết thông qua việc UBND xã cấp đất giai đoạn từ năm 1999 đến năm 2006.

- có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ú, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Phước T là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H như nêu trên và yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Ú, anh L, anh Luân E và anh V.

- Nguyên đơn ông Lê Văn M trình bày: Không thống nhất với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ú, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ú, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V 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 nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Ú, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 663/PB-VKS-DS ngày 21/4/2026).

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 huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp nay là Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp QSD đất, lối đi qua bất động sản liền kề, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*” là đúng quy định tại khoản 3, 6, 9

Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ú, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc ông H, bà Ú, anh L, anh Luân E và anh V kháng cáo vào ngày 11/7/2025 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 anh Nguyễn Vũ L vắng mặt có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt, còn đại diện hợp pháp của UBND xã P, tỉnh Đồng Tháp, chị Nguyễn Thị H1 và bà Đoàn Thị Y vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 430,7m² (trong đó có 303,5m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông), thuộc một phần thửa đất số 678, tờ bản đồ số 3, đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 25, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là đất tranh chấp thửa 33) có nguồn gốc là của ông Lê Văn M. Nguyên đơn ông Lê Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Tờ thỏa thuận 20/9/2022 giữa ông M với bị đơn ông Nguyễn Văn H và yêu cầu công nhận diện tích đất 430,7m² thuộc một phần thửa 678, nay là thửa 33 cho ông M để ông được quyền đi đăng ký QSD đất. Bị đơn ông Nguyễn Văn H không thống nhất khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy thỏa thuận ngày 20/9/2022; công nhận cho ông H QSD đất tranh chấp diện tích đo thực tế là 453,5m² thuộc một phần thửa 678 theo đồ địa chính chính quy là các thửa 33, 53 để ông H được đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất; buộc ông M làm thủ tục sang tên và giao cho ông H diện tích đất 1.618m² thuộc thửa 587, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa mà ông H đã nhận chuyển nhượng của ông M từ năm 2002, do thửa đất này ông M đã lén chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Y và bà Y đã để cho con gái là chị Nguyễn Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất; trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì yêu cầu ông M chừa lối đi ngang 3m, dài 16m, diện tích 48m², yêu cầu trả giá trị đất thửa 587 với số tiền 161.800.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do không sử dụng được đất thửa 587 với số tiền 63.000.000 đồng. Điều này làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ú, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo

hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V. Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

- Năm 2002 ông Lê Văn M thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 58 ngày 04/10/2002 đối với thửa 677, diện tích 1.300m², loại đất thổ (viết tắt là thửa 677) và thửa 587, diện tích 1.618m², loại đất trồng lúa (viết tắt là thửa 587), với giá 1.000.000 đồng. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng này không được các bên thực hiện trên thực tế, cụ thể ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho ông M, đồng thời ông M cũng không giao đất cho ông H quản lý, sử dụng, ngoài ra các bên cũng không thực hiện các thủ tục chuyển QSD đất đối với thửa 677 và thửa 587 theo quy định của pháp luật. Mặt khác, năm 2021 ông M khởi kiện ông H đến Tòa án huyện T để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì giữa ông H và ông M thỏa thuận, theo đó ông H đồng ý hủy đồng chuyển nhượng số 58 ngày 04/10/2002 và đồng ý giao cho ông M phần đất tranh chấp có diện tích 455,5m² để ông M đi đăng ký QSD đất, còn ông M đồng ý giao cho ông H phần đất lồi đi ra lộ có diện tích 24m² và các bên đã thống nhất ký tên vào thỏa thuận ngày 20/9/2022. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng số 58 ngày 04/10/2002 vô hiệu là có căn cứ.

- Xét việc bị đơn ông Nguyễn Văn H cho rằng năm 2002 ông M đã chuyển nhượng thửa 677 và thửa 587 cho ông H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 58 ngày 04/10/2002, ông H đã giao tiền cho ông M xong, ông M đã giao đất cho ông H quản lý, sử dụng từ năm 2002. Sau đó, ông M có thỏa thuận yêu cầu ông H đổi thửa đất số 587 để giao cho ông H đất tranh chấp thửa 678. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông H cho rằng không có việc thỏa thuận đổi đất nêu trên, mặt khác việc đổi đất cũng không được ông M thừa nhận. Nguyên đơn đã cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đến năm 2004 giữa ông M và ông H tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất thửa 677 bằng đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/5/2004, với giá 10.000.000đ, các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định pháp luật và ông H đã được cấp chứng nhận QSD đất thửa đất số 677 xong. Ngoài ra, đối với thửa đất số 587 thì trước đó ngày 13/4/2004 ông M đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H1 (con bà Đoàn Thị Y) đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và đã giao đất cho bà Y và chị H1 xong, phía ông H cũng không tranh chấp hay khiếu nại gì. Như vậy, có căn cứ chứng minh đồng chuyển nhượng số 58 ngày 04/10/2002 đã không được các bên thực hiện và đã được thay thế bằng đồng chuyển nhượng số 161 ngày 14/5/2004 giữa ông H và ông M như nêu trên.

- Theo C văn số 3385/UBND-NC ngày 23/9/2024, C văn số 3659/UBND-

NC ngày 25/10/2024 của UBND huyện T và C văn số 304/UBND-KT ngày 27/3/2026 của UBND xã P, tỉnh Đồng Tháp cung cấp thông tin cho Tòa án thể hiện: Theo Quyết định thu hồi đất số 2671/QĐ-UBND-NĐ ngày 29/12/2023 và định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 93/QĐ-UBND-NĐ ngày 08/01/2024 của UBND huyện T về thu hồi và bồi thường cho ông Lê Văn M trên diện tích đất 24,9m², hiện ông M đã nhận tiền bồi thường xong; còn ông H theo Quyết định thu hồi đất số 2670/QĐ-UBND-NĐ ngày 29/12/2023 và định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 92/QĐ-UBND-NĐ ngày 08/01/2024 của UBND huyện T thì Nhà nước có thu hồi và bồi thường cho ông H trên diện tích đất 1,22m², ông H đã nhận tiền bồi thường xong; đối với đất tranh chấp diện tích 453,5m² thuộc thửa 678 nay thuộc thửa 33, 53 không phải là đất công do Nhà nước quản lý, đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của Luật đai. Xét thấy, trong quá trình Nhà nước thu hồi, bồi thường đất và chi trả tiền bồi thường thì ông H không có khiếu nại hay tranh chấp gì, chứng tỏ ông H đã thừa nhận đất tranh chấp thửa 678 (nay là thửa 33) là của ông M, việc này ông M cũng thừa nhận đối với phần diện tích đất lối đi 22,8m² thuộc thửa 53 là của ông H. Ngoài ra, theo B bản hòa giải ngày 21/6/2023 của UBND xã H thì ông H trình bày: “*Tôi thống nhất với phần diện tích mà ông Lê Văn M để lại cho tôi có chiều ngang 1,5m, chiều dài 16m (tính từ tim lộ ĐT 855 vào) phần diện tích còn lại tôi sẽ giao lại cho ông Lê Văn M đi đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật*”. Như vậy, có đủ căn cứ xác định đất tranh chấp thửa 33 ông H xác nhận là của ông M và thửa 53 (lối đi) ông M xác nhận là của ông H.

- Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H buộc ông Lê Văn M có trách nhiệm sang tên thửa đất số 587 cho ông H, trường hợp không thể sang tên được thì ông H yêu cầu ông M trả giá trị đất 161.800.000 đồng và buộc ông M có trách nhiệm bồi thường do ông H không sử dụng được thửa đất 587 từ năm 2003 đến năm 2024 là 21 năm với số tiền bị thiệt hại là 63.000.000đ. Xét thấy, như đã phân tích trên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 58 ngày 04/10/2002 không có hiệu lực pháp luật, đã bị sửa đổi, thay thế bằng hợp đồng chuyển nhượng số 161 ngày 14/5/2004 giữa ông H và ông M. Mặt khác, thửa đất số 587 ông M đã làm thủ tục chuyển QSD đất cho chị Nguyễn Thị H1 đứng tên là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông H là có căn cứ.

Từ phân tích trên, xét thấy quyết định của bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp pháp luật.

[4] Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị U, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của ông T đại diện cho

ông H và trình bày của bà U, anh Luân E, anh V là không đủ căn cứ, đồng thời các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[7] Về án phí: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị U, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị U, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2025/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 29 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.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị U, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ Luân E, anh Nguyễn Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H, bà U, anh L, anh Luân E và anh V đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000247, ngày 15/7/2025 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:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GDKTTT&THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực M - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực M - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (Danh).

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

Ngô Tấn Lợi