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

Bản án số: 291/2025/DS-PT
Ngày 21-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2025/TLPT-DS ngày 30/6/2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 354/2025/QĐ-PT ngày 12/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Thành N, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Kim C, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Văn N1, sinh năm 1954

2.2. Bà Trần Thị Hồng S, sinh năm 1956

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

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

3.1. Anh Dương Hoàng S1, sinh năm 1986

3.2. Chị Dương Thị Trúc K, sinh năm 1991

3.3. Chị Dương Thị Hoàng O, sinh năm 1980

3.4. Anh Dương Hoàng L, sinh năm 1978

3.5. Anh Dương Hoàng G, sinh năm 1992

3.6. Anh Trần Văn A, sinh năm 1977

3.7. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Bến Tre).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Trúc K, chị Dương Thị Hoàng O, anh Dương Hoàng L và anh Dương Hoàng G: Anh Lê Văn T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Bến Tre).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Phạm Thành N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm T1 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/10/2022, anh N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Dương Văn N1 và bà Trần Thị Hồng S thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15, diện tích 4.550m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 04 tỷ đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 24/10/2022. Anh N đã trả xong số tiền 04 tỷ đồng nêu trên cho ông N1, bà S ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Đến ngày 16/11/2023, anh N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào thời điểm anh N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có 04 căn nhà cấp 4 gồm nhà của vợ chồng ông N1, bà S, các con của ông N1, bà S trong đó có 01 căn nhà của vợ chồng anh Dương Hoàng S1 và chị Dương Thị Trúc K. Do các căn nhà này chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên anh N với ông N1, bà S không có đề cập trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/10/2022. Đến ngày 06/10/2023, giữa anh N với ông N1 và các con của ông N1, bà S là Dương Hoàng L, Dương Hoàng S1, Trần Văn A - chồng của chị Dương Thị Hoàng O, có lập hợp đồng mua bán đất viết tay có nội dung: Anh N mua của ông N1 thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15, diện tích 4.550m^2 và 04 căn nhà cấp 4 với 01 mái tôn tiền chế với giá 01 tỷ đồng. Nên được hiểu vợ chồng ông N1 cùng các con bán 04 căn nhà cấp 4 và 01 tiền chế cho ông N là 01 tỷ đồng, với thỏa thuận trong thời gian 02 tháng, cụ thể là ngày 06/12/2023, anh N trả đủ 01 tỷ đồng cho ông N1, còn ông N1 và các con di dời tài sản có trong 04 căn nhà để giao nhà và đất cho ông N. Riêng các ngôi mộ trên đất đến Tết Thanh Minh năm 2024 ông N1 sẽ di dời đi.

Đến ngày 13/12/2023, anh N đã trả đủ 01 tỷ cho ông N1, bà S và các con ông N1 cam kết đến ngày 16/12/2023 sẽ di dời và giao nhà đất cho anh N. Tuy nhiên,

đến nay ông N1 và các người con khác đã di dời giao nhà, đất cho anh N nhưng vợ chồng anh S1, chị K không di dời tài sản trong nhà là 02 cái tủ thiếc, 01 ghế salon để giao nhà cho anh N.

Do đó, anh N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S; vợ chồng anh Dương Hoàng S1, chị Dương Thị Trúc K di dời 02 cái tủ thiếc và 01 ghế salon ra khỏi thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15 để giao ngôi nhà xây tường cấp 4 có diện tích khoảng 120m^2 của anh S1, chị K cho anh N. Vị trí căn nhà có tứ cận đều giáp thửa 41, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngày 09/9/2024, anh N khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc vợ chồng ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S; vợ chồng anh Dương Hoàng S1, chị Dương Thị Trúc K di dời 02 cái tủ thiếc và 01 ghế salon ra khỏi thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15 để giao ngôi nhà xây tường cấp 4 có diện tích khoảng 143,4m^2 của anh S1, chị K cho anh N. Vị trí căn nhà có tứ cận đều giáp thửa 41, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Buộc vợ chồng ông N1, bà S di dời 04 ngôi mộ ra khỏi thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 để giao cho anh N phần đất có diện tích 96,2m^2, tọa lạc trên thửa số 41 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngày 20/12/2024, anh N sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, cụ thể rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông N1, bà S di dời 04 ngôi mộ ra khỏi thửa đất số 41, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Dương Văn N1 và bà Trần Thị Hồng S trình bày:

Ngày 22/10/2022, ông N1 với vợ là bà Trần Thị Hồng S có thế chấp thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15, diện tích 4.550m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho anh Phạm Thành N để vay số tiền 04 tỷ đồng. Thỏa thuận đúng thời hạn 05 năm ông N1, bà S không trả số tiền 04 tỷ nêu trên thì anh N được quyền chuyển nhượng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15. Ông N1 đóng lãi hàng tháng cho anh N là 57.000.000 đồng. Hai bên có lập tờ giấy tay có tựa "Hợp đồng cam kết" ngày 22/10/2022, nội dung anh N nhận chuyển nhượng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 của ông N1, không phải thế chấp thửa đất như anh N trình bày. Ông N1 đóng lãi hàng tháng cho anh N là 57.000.000 đồng nhưng ghi trong tờ giấy này là cho ông Ngọc M lại thửa đất 41 tờ bản đồ số 15 với giá 57.000.000 đồng. Tuy chưa đến hạn nhưng do hàng tháng phải đóng tiền lãi cho anh N mà ông không có tiền để trả tiền lãi. Anh N không đồng ý cho ông N1 đóng trễ tiền lãi nên ông N1 sang nhượng thửa 41 tờ bản đồ số 15 cho anh N. Ông N1 sang nhượng thửa đất này cho anh N với giá 5,5 tỷ đồng. Số tiền 5,5 tỷ này trừ vào 04 tỷ đồng ông đã vay còn 1,5 tỷ đồng thỏa thuận 01 tháng sau anh N sẽ trả cho ông. Hai bên có lập giấy tay là "Hợp đồng mua bán đất" ngày 06/10/2023. Trong tờ giấy này ghi giá chuyển nhượng thửa đất trên là 05 tỷ đồng.

Khi sang nhượng đất, trên đất sang nhượng có 04 ngôi nhà cấp 4 của vợ chồng ông 01 ngôi nhà và 03 ngôi nhà còn lại của con ông là Dương Thị Hoàng O, Dương Hoàng L và Dương Hoàng S1. Trong tờ "Hợp đồng mua bán đất" ngày 06/10/2023 ghi giá ông N1 chuyển nhượng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 và 04 ngôi nhà trên

đất với giá 05 tỷ đồng. Số tiền 05 tỷ đồng sang nhượng này anh N đã trả đủ cho ông N1, ông N1 là người nhận tiền. Khi anh N giao số tiền còn lại là 01 tỷ đồng, ông N1 yêu cầu anh N đưa thêm 500.000.000 đồng, ông trừ nợ cho người bà con của anh N là 250.000.000 đồng, còn 250.000.000 đồng còn lại sẽ cho các con ông để di dời nhà nhưng anh N không đưa vì anh N cho rằng anh Dương Hoàng S1 còn nợ anh N 250.000.000 đồng, anh N trừ vào số tiền này nên không trả cho ông. Tuy nhiên, ông N1 không đồng ý anh N cấn trừ 250.000.000 đồng này vào tiền nợ giữa anh N với anh S1 vì ông không biết việc nợ nần này. Khi ông sang nhượng có 03 căn nhà của các con ông trên đất, ông có thông báo cho chị O, anh L, anh S1 việc ông sang nhượng toàn bộ thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 cho anh N. Sau đó ông đi nơi khác ở, chị O đồng ý di dời đi còn anh L và vợ chồng anh S1, chị K không đồng ý di dời vì anh N chưa trả tiền giá trị căn nhà của anh L và vợ chồng anh S1, chị K. Nay, chị O cũng không đồng ý và yêu cầu anh N trả giá trị căn nhà của chị O trên đất cho chị O.

Do anh N chưa trả giá trị các căn nhà cho các con ông nên anh N phải trả giá trị các căn nhà của chị O, anh S1, anh L, anh G theo giá của Hội đồng định giá huyện Mỏ Cày B1 đã định giá. Ông N1 và các con ông đã di dời và giao nhà, giao đất cho anh N nên ông đồng ý với yêu cầu của anh N không có ý kiến gì hay yêu cầu gì. Hiện nay, chị O, anh L, anh S1 với chị K, anh G đã di dời và đã ra khỏi đất từ lâu không còn ai sinh sống hay quản lý, canh tác trên thửa đất này. Thực tế anh N đã quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất. Còn phần thổ mộ ông có hứa sẽ di dời nhưng hiện nay không có khả năng di dời; chỗ ở cũng thuê ở nên không thể di dời mộ như đã hứa.

Bà S đồng ý với lời trình bày trên đây của ông N1. Trước đây tại bản tự khai bà có trình bày việc chuyển nhượng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 giữa anh N với ông N1 bà không biết, không có mặt bà và bà không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, nay bà biết việc chuyển nhượng và đồng ý với việc chuyển nhượng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 giữa anh N với ông N1, không có ý kiến hay khiếu nại gì cũng không có bất cứ yêu cầu gì.

Do ông N1, bà S đã lớn tuổi đi lại khó khăn nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, không khiếu nại về sau.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị K, O, anh L và G là anh Lê Văn T trình bày:

Chị K (vợ của anh S1) là con dâu của ông N1, bà S. Chị O, anh L và anh G là con của ông N1, bà S. Những người này có 04 căn nhà cấp 4 trên phần đất thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này là của ông N1, bà S được cấp quyền sử dụng đất.

Năm 2001, anh L được ông N1, bà S cho cất nhà ở riêng trên phần đất thửa 41 tờ bản đồ số 15; năm 2009, anh L được Ủy ban nhân dân xã T cấp nhà tình thương vào cuối năm 2009 đến đầu năm 2010 bàn giao nhà. Anh Lâm sinh S2 trên căn nhà này đến khi ông N1 bán đất. Do nợ nần nên ông N1 bán đất; khi bán có kêu những người con của ông N1 (không có chị O và chị K) ngồi lại để thông báo việc bán đất này. Lúc đó những người con này không đồng ý việc ông N1 bán đất vì không có

chỗ ở khác nhưng tình thế bắt buộc các người con của ông N1 phải đồng ý cho ông N1 bán đất vì ông N1 mắc nợ nhiều không có tiền trả. Khi đó có các anh L, A, S1 ký tên vào tờ "Hợp đồng mua bán đất". Đến ngày trả tiền anh G có ký tên vào tờ hợp đồng này. Chị K, O, anh L và G không có nhận bất cứ số tiền nào từ anh N.

Năm 2008, ông N1, bà S cho vợ chồng chị K cất nhà trên đất. Căn nhà hiện nay anh N đang yêu cầu Tòa án giải quyết buộc di dời để giao nhà đất, ký hiệu trên họa đồ là thửa 41C2 diện tích 143,4m^2. Thực tế chị K, anh S1 không còn ở tại căn nhà này; tài sản trong nhà còn 01 cái tủ sắt, 01 bộ salon gồm: 01 bàn nước, 02 ghế đôn, 02 ghế dựa rời và 01 ghế dài hiện nay vẫn còn trong nhà.

Anh L, chị O, anh G, chị K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Anh Dương Hoàng L yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2022 giữa Dương Văn N1, Trần Thị Hồng S với Phạm Thành N đối với phần đất thửa 41 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để trả lại diện tích 57,8m^2 theo đo đạc thực tế là thửa 41B cho anh L, vì ông N1 và bà S đã cho phần đất này cho anh L. Anh L không yêu cầu trả lại diện tích 300m^2 đất như yêu cầu độc lập ban đầu.

- Chị Dương Thị Hoàng O yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2022 giữa Dương Văn N1, Trần Thị Hồng S với Phạm Thành N đối với phần đất thửa 41 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để trả lại diện tích 79,8m^2 theo đo đạc thực tế là thửa 41C9 cho bà O, vì ông N1 và bà S đã cho phần đất này cho chị O. Chị O không yêu cầu trả lại diện tích 300m^2 đất như yêu cầu độc lập ban đầu.

- Anh Dương Hoàng G yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2022 giữa Dương Văn N1, Trần Thị Hồng S với Phạm Thành N đối với phần đất thửa 41 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để trả lại diện tích 130m^2 theo đo đạc thực tế thửa 41C7 cho anh G. Căn nhà này là nhà của ông N1, bà S. Anh G sống chung với ông N1 và bà S. Nhà này ông N1, bà S xây cất dở dang anh G đã bỏ tiền vào cùng xây cất căn nhà này. Ông N1, bà S đã cho căn nhà và đất có căn nhà trên đất cho anh G.

- Chị Dương Thị Trúc K yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2022 giữa Dương Văn N1, Trần Thị Hồng S với Phạm Thành N đối với phần đất thửa 41 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để trả lại diện tích 143,4m^2 theo đo đạc thực tế là thửa 41C2 cho chị K, vì ông N1 và bà S đã cho phần đất này cho chị K.

Ngày 25/11/2024, anh L, chị O, anh G, chị K thay đổi yêu cầu, không yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu nêu trên. Nay, anh L, chị O, anh G, chị K yêu cầu Tòa án giải quyết anh N trả lại cho chị K giá trị căn nhà thuộc thửa 41C2, diện tích 148,4m^2 số tiền 541.660.000 đồng; chị O yêu cầu anh N trả lại cho chị O giá trị căn nhà thuộc thửa 41C9, diện tích 78,96m^2 số tiền 320.656.000 đồng; anh G yêu cầu anh N trả lại cho anh G giá trị căn nhà thuộc thửa 41C7, diện tích 128,85m^2 số tiền 587.942.000 đồng; anh L yêu cầu anh N trả lại cho anh L giá trị căn nhà thuộc thửa 41B, diện tích 57m^2 (đã bị anh N đập bỏ), số tiền 90.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Hoàng S1 trình bày:

Trước đây, anh S1 và chị K là vợ chồng được ông N1 - cha anh S1, cho một phần đất có diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Việc cho đất chỉ bằng lời nói.

Năm 2008, anh S1, chị K ra ở riêng, do chị K dành dụm được tiền nên xây dựng căn nhà tường kiên cố trên phần đất trên.

Ngày 22/10/2023, ông N1, bà S tự ý chuyển nhượng thửa đất 41 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho anh N trong đó có căn nhà và đất của chị K. Ông N1, bà S cho đất cho vợ chồng anh từ trước nên chị K mới tiến hành xây dựng nhà kiên cố nay ông N1, bà S chuyển nhượng đất nhưng không có sự đồng ý của chị K. Phần tài sản trên đất là của chị K. Hiện nay, chị K và 04 người con còn nhỏ không có nhà ở, căn nhà này là nơi duy nhất chị K và các con sinh sống.

Anh S1 và chị K đã ly hôn và đang đi làm ăn xa nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn A trình bày:

Anh A là con rể của ông N1 và bà S, chồng của chị Dương Thị Hoàng O. Việc ông N1 với anh N sang nhượng đất như thế nào anh không biết do đi làm không có ở nhà. Trên thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 có căn nhà cấp 4 của vợ chồng anh xây dựng khoảng năm 2014 trên đất của ông N1. Việc ông N1 và gia đình bên chị O nợ nần như thế nào dẫn đến bán đất anh không biết.

Lúc bắt đầu việc sang nhượng đất giữa anh N với ông N1, ông N1 có thông báo cho chị O hay không anh không biết. Khi việc mua bán hoàn tất anh N yêu cầu ký tên vào tờ "Hợp đồng mua bán đất" ngày 06/10/2023 vì có căn nhà của vợ chồng anh trên đất. Sau đó, ông N1 thông báo với anh di dời nhà để giao đất cho anh N.

Ông N1 bán phần đất này giá bao nhiêu? Anh N giao tiền cho ông N1 trong số tiền đã giao có tiền giá trị căn nhà của vợ chồng anh hay không, anh hoàn toàn không biết. Anh với chị O không có nhận bất cứ số tiền nào từ anh N hay ông N1 hay bất cứ ai trả giá trị căn nhà của vợ chồng anh. Anh N giao cho ông N1 02 lần tiền anh không biết cũng không chứng kiến.

Do anh N chưa trả giá trị căn nhà cho vợ chồng anh nên anh N phải trả giá trị căn nhà này theo giá của Hội đồng định giá huyện Mỏ Cày B1 đã định giá theo yêu cầu của chị O. Vợ chồng anh đã di dời và giao nhà, giao đất cho anh N nên anh không có yêu cầu gì. Hiện nay, anh với chị O, anh L, anh S1 với chị K, anh G đã di dời và đã ra khỏi đất từ lâu không còn ai sinh sống hay quản lý, canh tác trên thửa đất này. Thực tế anh N đã quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất.

Do ở xa, bận công việc nên anh A yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt không khiếu nại về sau.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị B trình bày:

Chị B là vợ của anh Dương Hoàng L. Căn nhà tình thương cấp năm 2010 là cấp cho anh L. Thời điểm cấp có chị B sống trong hộ của anh L. Đối với việc tranh chấp căn nhà tình thương nêu trên chị B không có ý kiến, mọi quyết định do anh L quyết định.

Chị B yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong các phiên họp, phiên xét xử không có khiếu nại về sau.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long) đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã áp dụng Điều 167 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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 tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Thành N đối với ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S, anh Dương Hoàng S1 và chị Dương Thị Trúc K.

Buộc ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S, anh Dương Hoàng S1 và chị Dương Thị Trúc K có trách nhiệm di dời vật dụng trong nhà là 01 (một) cái tủ thiếc và 01 (một) bộ salon gồm: 01 (một) cái bàn nước, 02 (hai) cái ghế đôn, 01 (một) cái ghế dài; 02 (hai) cái ghế dựa rời ra khỏi thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để giao cho anh Phạm Thành N phần đất và 01 (một) căn nhà có diện tích 148,4m2, được ký hiệu trên hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất tại thửa 41C2, thuộc một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S di dời 04 ngôi mộ ra khỏi thửa đất số 41, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Dương Hoàng L và anh Dương Hoàng G.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Dương Thị Trúc K và chị Dương Thị Hoàng O.

Buộc anh Phạm Thành N có trách nhiệm trả cho chị Dương Thị Trúc K giá trị căn nhà tọa lạc tại thửa 41C2, số tiền là 541.660.000đ (Năm trăm bốn mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi ngàn đồng); trả cho chị Dương Thị Hoàng O giá trị căn nhà tọa lạc tại thửa 41C9 số tiền là 320.656.000đ (Ba trăm hai mươi triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Anh Phạm Thành N được quyền sở hữu căn nhà tọa lạc tại thửa 41C2, diện tích 148,4m^2 của chị Dương Thị Trúc K và căn nhà tọa lạc tại thửa 41C9, diện tích 78,96m^2 chị Dương Thị Hoàng O, cùng thuộc thửa số 41, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

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

Ngày 09/4/2025, nguyên đơn ông Phạm Thành N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Dương Thị Trúc K và chị Dương Thị Hoàng O.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông C trình bày: Chị K, chị O biết việc ông N1 bán nhà cho anh N, điều này được thể hiện thông qua việc chị O đã di dời nhà, chị K và anh S1 đã di dời hầu hết tài sản ra khỏi nhà. Hơn nữa, khi anh N yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp với chị K thì chị K trình bày là do hoàn cảnh khó khăn nên chưa di dời, không phải là chị K không biết hoặc phản đối việc chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ áp dụng Án lệ số 04/2016 để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh N.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, ông T trình bày: Chị K, chị O không có ký tên chuyển nhượng nhà, hơn nữa đồ đạc của chị K là do anh N tự ý di dời, chị K không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của anh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thành N, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long), không buộc anh N phải trả giá trị căn nhà cho chị O, chị K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Phạm Thành N; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông N1, bà S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh A, chị B và anh S1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, chỉ có nguyên đơn kháng cáo không đồng ý trả giá trị căn nhà có kí hiệu 41C1 cho chị Dương Thị Trúc K và giá trị căn nhà có kí hiệu 41C9 cho chị Dương Thị Hoàng O nên cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại nội dung này. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2.2] Xét kháng cáo của anh Phạm Thành N:

Căn cứ giấy viết tay "Hợp đồng mua bán đất" đề ngày 06/10/2023 nội dung thể hiện anh N có nhận nhận chuyển nhượng thửa đất 41, tờ bản đồ số 15 của ông N1 với số tiền 05 tỷ đồng, đã nhận trước 04 tỷ đồng, còn lại 01 tỷ đồng hẹn thanh toán vào ngày 06/12/2023. Cùng trên giấy viết tay này phần sau chữ ký của các bên có nội dung ngày 13/12/2023 tôi Phạm Thành N sinh năm 1981 có trả đủ số tiền là 01 tỷ đồng. Đồng thời, trong quá trình tố tụng, bị đơn ông N1 cũng thừa nhận trong tờ "Hợp đồng mua bán đất" ngày 06/10/2023 ghi giá ông N1 chuyển nhượng thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15 và 04 ngôi nhà trên đất với giá 05 tỷ đồng. Số tiền 05 tỷ đồng sang nhượng này anh N đã trả đủ cho ông N1, ông N1 là người nhận tiền. Từ đó, có căn cứ xác định giữa anh N và ông N1 có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất với giá 05 tỷ đồng, anh N đã trả đủ tiền cho ông N1.

Giấy viết tay nêu trên có chữ ký của ông N1 và các con gồm anh A - chồng chị O, anh S1 - chồng chị K. Đồng thời, trong quá trình tố tụng các bên đều thừa nhận hiện tại gia đình ông N1, bà S; anh A, chị O; anh S1, chị K đều không còn sinh sống tại phần đất tranh chấp mà giao cho anh N quản lý, sử dụng từ lâu. Riêng vợ chồng anh S1, chị K còn lại một số tài sản trong nhà gồm 01 cái tủ sắt, 01 bộ salon gồm: 01 bàn nước, 02 ghế đôn, 02 ghế dựa rời và 01 ghế dài. Như vậy, có căn cứ xác định mặc dù chị O, chị K không trực tiếp ký tên vào giấy chuyển nhượng đất nhưng các chị biết việc chuyển nhượng giữa anh N và ông N1 và cùng thực hiện giao dịch này thông qua việc di dời tài sản, giao đất cho anh N. Trong đó, chị O cùng chồng là anh A giao nhà cho anh N ngày 13/12/2023 đúng như cam kết; chị K cùng anh S1 cũng đã di dời các tài sản khác ra khỏi nhà, chỉ còn lại 01 cái tủ sắt, 01 bộ salon. Bản thân chị K, chị O cũng không có phản đối hay yêu cầu khởi kiện đối với anh N mà nguyên nhân tranh chấp là do chị K, anh S1 không di dời toàn bộ tài sản để giao nhà theo thỏa thuận. Khi hòa giải tại ấp T thì chị K trình bày lý do không di dời tủ và salon là do khó khăn không có nơi di dời, không phải chị phản đối giao dịch giữa anh N với ông N1, bà S.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, trừ trường hợp người được đại diện biết mà không phản đối trong một thời hạn hợp lý. Đối chiếu với quy định trên thì mặc dù ông N1 không phải là người đại diện của chị O, chị K nhưng ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là nhà trên đất, trong đó có nhà của chị O, chị K. Như đã phân tích, có căn cứ xác định chị O, chị K biết giao dịch giữa ông N1 với anh N nhưng không phản đối, đồng thời còn cùng thực hiện giao dịch nêu trên. Do đó, giao dịch này làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của chị O, chị K. Nếu hai chị cho rằng quyền lợi của mình bị ảnh hưởng thì có quyền yêu cầu ông N1 thanh toán giá trị căn nhà mà ông N1 đã nhận từ anh N.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của chị O, chị K là không phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị O, chị K về việc yêu cầu anh N trả giá trị nhà trên đất.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm cũng được điều chỉnh tương ứng, cụ thể:

Buộc ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S, anh Dương Hoàng S1 và chị Dương Thị Trúc K phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí với số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Buộc anh Dương Hoàng L phải chịu án phí số tiền 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc anh Dương Hoàng G phải chịu án phí số tiền 27.518.000đ (Hai mươi bảy triệu năm trăm mười tám nghìn đồng)

Buộc chị Dương Thị Hoàng O phải chịu 25.666.400đ (Hai mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng).

Buộc chị Dương Thị Trúc K phải chịu 16.032.800đ (Mười sáu triệu không trăm ba mươi hai nghìn tám trăm đồng).

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên anh Phạm Thành N2 không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Thành N;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long).

Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Thành N đối với ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S, anh Dương Hoàng S1 và chị Dương Thị Trúc K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S, anh Dương Hoàng S1 và chị Dương Thị Trúc K có trách nhiệm di dời vật dụng trong nhà gồm 01 (một) cái tủ thiếc và 01 (một) bộ salon gồm: 01 (một) cái bàn nước, 02 (hai) cái ghế đôn, 01 (một) cái ghế dài; 02 (hai) cái ghế dựa rời ra khỏi thửa đất số 41, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) để giao cho anh Phạm Thành N phần đất và 01 (một) căn nhà có diện tích 148,4m^2,

được ký hiệu trên hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất tại thửa 41C2, thuộc một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

[2] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S di dời 04 ngôi mộ ra khỏi thửa đất số 41, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Dương Hoàng L và anh Dương Hoàng G, chị Dương Thị Trúc K và chị Dương Thị Hoàng O về việc buộc anh Phạm Thành N phải trả giá trị các căn nhà trên đất.

[4] Về chi phí tố tụng:

Tổng cộng là 7.296.000 đồng. Buộc ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S, anh Dương Hoàng L, anh Dương Hoàng G, chị Dương Thị Trúc K và chị Dương Thị Hoàng O mỗi người phải chịu số tiền là 1.216.000 đồng. Anh L, anh G, chị K và chị O đã nộp xong. Buộc ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S mỗi người phải hoàn trả lại cho anh Phạm Thành N số tiền chi phí đo đạc, định giá và chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.216.000đ (Một triệu hai trăm mười sáu nghìn đồng).

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Dương Văn N1, bà Trần Thị Hồng S, anh Dương Hoàng S1 và chị Dương Thị Trúc K phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Buộc anh Dương Hoàng L phải chịu án phí số tiền 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003169 ngày 19/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Vĩnh Long). Anh Dương Hoàng L còn phải nộp 3.200.000đ (Ba triệu hai trăm nghìn đồng).

Buộc anh Dương Hoàng G phải chịu án phí số tiền 27.518.000đ (Hai mươi bảy triệu năm trăm mười tám nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003171 ngày 19/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Vĩnh Long). Anh Dương Hoàng G còn phải nộp 27.218.000đ (Hai mươi bảy triệu hai trăm mười tám nghìn đồng).

Buộc chị Dương Thị Hoàng O phải chịu 25.666.400đ (Hai mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003172 ngày 19/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Vĩnh Long). Chị Dương Thị Hoàng O còn phải nộp 25.366.400đ (Hai mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng).

Buộc chị Dương Thị Trúc K phải chịu 16.032.800đ (Mười sáu triệu không trăm ba mươi hai nghìn tám trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003170 ngày 19/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Vĩnh Long). Chị Dương Thị Trúc K còn phải nộp 15.732.800đ (Mười lăm triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn tám trăm đồng).

H lại cho anh Phạm Thành N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003021 ngày 11/01/2024 và 0004417 ngày 12/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Vĩnh Long).

[5.2] Án phí phúc thẩm:

H lại cho anh Phạm Thành N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009405 ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Vĩnh Long).

Trường hợp bản án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 6 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 6 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐKT, TT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Lương