

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 308/2025/DS-PT

Ngày: 16-5-2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và Yêu cầu bồi thường thiệt  
hại về tài sản”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thúy.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt;

Bà Nguyễn Ái Doan.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 777/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lê Thị P, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**2. Bị đơn:**

**2.1.** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**2.2.** Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

**3.1. Công ty Cổ phần R;**

Địa chỉ: K 1977, quốc lộ A, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Alex T – Chức vụ Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Alex T: Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**3.2. Ông Trần Quang Ý, sinh năm 1974; (vắng mặt)**

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

**3.3. Ông Trịnh Công H2, sinh năm 1962; (vắng mặt)**

**3.4. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1968; (vắng mặt)**

**3.5. Anh Trịnh Công T1, sinh năm 1990; (vắng mặt)**

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Trước ngày 07/10/2014).

**3.6. Ông Đoàn Minh C, sinh năm 1985; (vắng mặt)**

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**3.7. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1972; (vắng mặt)**

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

**3.8. Ông Nguyễn Minh H4, sinh năm 1975; (có mặt)**

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**3.9. Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1980; (vắng mặt)**

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**3.10. Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1983; (vắng mặt)**

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**3.11. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1985; (vắng mặt)**

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**3.12. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1989; (vắng mặt)**

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**3.13. Ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1968; (vắng mặt)**

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Thị P.**

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

***\* Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2023, ngày 26/9/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/9/2023, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị P trình bày:***

Ngày 22/12/2007, ông Nguyễn Quốc H1 có ký tên trong bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư có diện tích 0,22 ha tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho bà Lê Thị P với số tiền 65.000.000 đồng, bà Lê Thị P đã đặt cọc cho ông Nguyễn Quốc H1 số tiền 25.000.000 đồng. Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 được sự đồng ý của gia đình ông Nguyễn Quốc H1. Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 là giấy đúng có giáp ranh, trưởng ấp ký và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T ký xác nhận.

Ngày 26/8/2008, ông Dương Ngọc A có mời bà Lê Thị P, ông Nguyễn Quốc H1, ông Trịnh Công H2 và bà Lê Thị T4 đến tại Nông trường T 1 trao đổi về việc sang nhượng đất giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Quốc H1 liên quan đến ông Trịnh Công H2 (chủ đất cũ), ông Dương Ngọc A là Đội trưởng đội sản xuất có yêu cầu ông Trịnh Công H2 làm giấy giao lại cho ông Nguyễn Quốc H1 để ông Nguyễn Quốc H1 thực hiện nghĩa vụ làm giấy tờ sang tên phần đất trên cho bà Lê Thị P thì ông Trịnh Công H2 đồng ý, cả phiên họp đều đồng ý. Ông Trịnh Công H2 nói thêm đất ông Trịnh Công H2 đã sang cho ông Nguyễn Quốc H1 từ năm 2003 và đã chuyển hộ khẩu đi nên không còn liên quan. Nay Nông trường yêu cầu thì ông Trịnh Công H2 sẽ làm giấy giao lại cho ông Nguyễn Quốc H1 và ông Nguyễn Quốc H1 tiếp tục thực hiện làm giấy sang nhượng cho bà Lê Thị P, nhưng vì giờ quá trưa rồi (hơn 11 giờ 30) mà từ Bình Dương về nên rất mệt hẹn chiều 1 giờ 30 đến 2 giờ ông Trịnh Công H2 sẽ viết giấy này. Tất cả mọi người đều đồng ý và ra về, không có lập biên bản, chỉ trao đổi bằng miệng. Đến 13 giờ 30 phút bà Lê Thị P có mặt tại N, đến chiều không thấy ai đến chỉ có bà Lê Thị P và ông Dương Ngọc A.

Trên phần đất 0,22 ha nêu trên bà Lê Thị P đã thuê người trồng cây và chăm sóc đã nhiều năm. Trên đất đang có cây bạch đàn lá lớn.

Vào ngày 31/3/2022 toàn bộ số cây trên đất 0,22 ha bị ông Đoàn Minh C (người mua cây) đốn hết và di chuyển bằng xe Trung Quốc.

Bà Lê Thị P đến ngăn cản yêu cầu ông Đoàn Minh C không được chở cây đi nữa chờ giải quyết. Bởi vì, Cây này là của bà Lê Thị P trồng trên đất bà Lê Thị P mà ông Đoàn Minh C lại đốn là sai. Ông Đoàn Minh C nói “Ông Nguyễn Văn H kêu ông Đoàn Minh C bán số cây này nên ông Đoàn Minh C mới đốn” và ông Đoàn Minh C đã trả tiền đủ cho ông Nguyễn Văn H (theo lời ông Đoàn Minh C nói). Bà Lê Thị P báo chính quyền lập biên bản.

Bà Lê Thị P đến nhà ông Nguyễn Văn H để hỏi “ Vì sao cây bà Lê Thị P, ông Nguyễn Văn H lại kêu ông Đoàn Minh C bán” Ông Nguyễn Văn H nói: “Ông Nguyễn Văn H cho ông Đoàn Minh C không có lấy tiền”.

Nay bà Lê Thị P yêu cầu:

1. Yêu cầu buộc ông Nguyễn Quốc H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư theo thỏa thuận ngày 22/12/2007 phần đất có diện tích 0,22 ha tọa lạc tại: Tổ I, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa ông Trần Quang Ý và ông Trịnh Công H2 cũng như ông Trần Quang Ý và ông Bùi Văn Đ trên phần đất diện tích 0,22 ha, tọa lạc: Tổ I, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

3. Yêu cầu ông Nguyễn Văn H bồi thường cho bà Lê Thị P số tiền cây trên đất 0,22 ha mà ông Nguyễn Văn H đã bán cho ông Đoàn Minh C là 20.000.000 đồng.

**\* Tại phiên tòa bà Lê Thị P bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:** Bà Lê Thị P yêu cầu ông Nguyễn Văn H bồi thường thêm số tiền 10.000.000 đồng.

**\* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Quốc H1 trình bày:**

Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 mà bà Lê Thị P cung cấp cho Tòa án để kiện ông Nguyễn Quốc H1 là giả, ông Nguyễn Quốc H1 không có ký tên vào bảng thỏa thuận trên.

Ngày 22/12/2007, ông Nguyễn Quốc H1 có thỏa thuận sang nhượng phần đất 0,22 ha cho bà Lê Thị P với giá 65.000.000 đồng, bà Lê Thị P (Nguyễn Đ2) có đặt cọc trước 25.000.000 đồng, ông Nguyễn Quốc H1 có ký tên vào văn bản thỏa thuận đó. Nhưng sau đó, bà Lê Thị P không sang tên đất được nên đã yêu cầu ông Nguyễn Quốc H1 trả lại số tiền cọc 25.000.000 đồng. Ông Nguyễn Quốc H1 có trả lại cho bà Lê Thị P và chồng bà Lê Thị P là ông Nguyễn Đ2 số tiền 25.000.000 đồng và Nguyễn Đ2 có làm biên nhận với nội dung là đã nhận đủ 25.000.000 đồng, Biên nhận số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng hiện nay do ông A1 Trần giữ (ông Trịnh Công H2 nói). Sau khi ông Nguyễn Quốc H1 trả lại số tiền cọc 25.000.000 đồng cho vợ chồng bà Lê Thị P và ông Nguyễn Đ2 thì ông Nguyễn Đ2 đã trả lại bản chính Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 cho ông Nguyễn Quốc H1 thì bà Lê Thị P giật lại rách một góc và bà Lê Thị P giữ lại phần rách mà bà Lê Thị P đã giật. Ông Nguyễn Quốc H1 xác định Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 bà Lê Thị P cung cấp cho Tòa là giả.

Bà Lê Thị P cung cấp Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư có chữ ký của bà Lê Thị T4 là giả vì mẹ ông Nguyễn Quốc H1 là bà Lê Thị T4 không biết chữ. Mẹ ông Nguyễn Quốc H1 có các người con như sau: 1/ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1972, địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An; 2/ Ông Nguyễn Minh H4, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 3/ Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1978, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 4/ Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1980, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; 5/ Bà Nguyễn Ngọc M. sinh năm 1983, địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 6/ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1985, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 7/ Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1989,

địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, chồng bà Lê Thị T4 và cha mẹ của bà Lê Thị T4 đã chết.

***\* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Văn Đ đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần R trình bày:***

Bà Lê Thị P và ông Nguyễn Quốc H1 không phải là hộ nhận khoán trên phần đất 0,22 ha thuộc Đội sản xuất 1 của Nông trường T, nên không có cơ sở để tranh chấp. Biên bản xác nhận diện tích được nhận chuyển nhượng quyền bề mặt ngày 10/5/2018 giữa Nông trường với ông Trần Quang Ý là hợp pháp, bởi lẽ, người nhận khoán đất của Nông trường là ông Trịnh Công H2. Việc ông Nguyễn Quốc H1 nhận chuyển nhượng đất của ông Trịnh Công H2, Nông trường không biết. Bà Lê Thị P nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp từ ông Nguyễn Quốc H1, Nông trường cũng không biết. Vì vậy Nông trường không đồng ý theo yêu cầu của bà Lê Thị P.

***\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc M trình bày:***

Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 mà bà Lê Thị P cung cấp cho Tòa án để kiện ông Nguyễn Quốc H1 là giả, bà Nguyễn Ngọc M không có ký tên vào bảng thỏa thuận trên.

Ngày 22/12/2007, ông Nguyễn Quốc H1 có thỏa thuận sang nhượng phần đất 0,22 ha cho bà Lê Thị P với giá 65.000.000 đồng, bà Lê Thị P (Nguyễn Đ2) có đặt cọc trước 25.000.000 đồng, bà Nguyễn Ngọc M có ký tên vào văn bản thỏa thuận đó. Nhưng sau đó, bà Lê Thị P không sang tên đất được nên đã yêu cầu ông Nguyễn Quốc H1 trả lại số tiền cọc 25.000.000 đồng. Ông Nguyễn Quốc H1 có trả lại cho bà Lê Thị P và chồng bà Lê Thị P là ông Nguyễn Đ2 số tiền 25.000.000 đồng và Nguyễn Đ2 có làm biên nhận với nội dung là đã nhận đủ 25.000.000 đồng, Biên nhận nhận lại số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng hiện nay do ông A1 Trần giữ (ông Trịnh Công H2 nói). Sau khi ông Nguyễn Quốc H1 trả lại số tiền cọc 25.000.000 đồng cho vợ chồng bà Lê Thị P và ông Nguyễn Đ2 thì ông Nguyễn Đ2 đã trả lại bản chính Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 cho ông Nguyễn Quốc H1 thì bà Lê Thị P giật lại rách một góc và bà Lê Thị P giữ lại phần rách mà bà Lê Thị P đã giật. Bà Nguyễn Ngọc M xác định Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 bà Lê Thị P cung cấp cho Tòa là giả.

Bà Lê Thị P cung cấp Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư có chữ ký của bà Lê Thị T4 là giả vì mẹ bà Nguyễn Ngọc M là bà Lê Thị T4 không biết chữ. Mẹ bà Nguyễn Ngọc M có các người con như sau: 1/ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An; 2/ Ông Nguyễn Minh H4, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 3/ Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1978, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 4/ Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1980, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; 5/ Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1983, địa chỉ: Ấp H,

xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 6/ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1985, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 7/ Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1989, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, chồng bà Lê Thị T4 và cha mẹ của bà Lê Thị T4 đã chết.

**\* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày:**

Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 mà bà Lê Thị P cung cấp cho Tòa án để kiện ông Nguyễn Quốc H1 là giả.

Ngày 22/12/2007, ông Nguyễn Quốc H1 có thỏa thuận sang nhượng phần đất 0,22 ha cho bà Lê Thị P với giá 65.000.000 đồng, bà Lê Thị P (Nguyễn Đ2) có đặt cọc trước 25.000.000 đồng. Nhưng sau đó, bà Lê Thị P không sang tên đất được nên đã yêu cầu ông Nguyễn Quốc H1 trả lại số tiền cọc 25.000.000 đồng. Ông Nguyễn Quốc H1 có trả lại cho bà Lê Thị P và chồng bà Lê Thị P là ông Nguyễn Đ2 số tiền 25.000.000 đồng bà Nguyễn Thị T3 có mặt ở đó và bà Nguyễn Thị T3 có chứng kiến việc trả tiền số tiền cọc trên và ông Nguyễn Đ2 có làm biên nhận với nội dung là đã nhận đủ 25.000.000 đồng, Biên nhận nhận lại số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng hiện nay do ông A1 Trần giữ (ông Trịnh Công H2 nói). Sau khi ông Nguyễn Quốc H1 trả lại số tiền cọc 25.000.000 đồng cho vợ chồng bà Lê Thị P và ông Nguyễn Đ2 thì ông Nguyễn Đ2 đã trả lại bản chính Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 cho ông Nguyễn Quốc H1 thì bà Lê Thị P giật lại rách một góc và bà Lê Thị P giữ lại phần rách mà bà Lê Thị P đã giật, lúc đó bà Nguyễn Thị T3 có chứng kiến. Bà Nguyễn Thị T3 xác định Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 bà Lê Thị P cung cấp cho Tòa là giả.

Bà Lê Thị P cung cấp Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư có chữ ký của bà Lê Thị T4 là giả vì mẹ bà Nguyễn Thị T3 là bà Lê Thị T4 không biết chữ. Mẹ bà Nguyễn Thị T3 có các người con như sau: 1/ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An; 2/ Ông Nguyễn Minh H4, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 3/ Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1978, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 4/ Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1980, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; 5/ Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1983, địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 6/ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1985, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 7/ Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1989, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, chồng bà Lê Thị T4 và cha mẹ của bà Lê Thị T4 đã chết.

**\* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H4 trình bày:**

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Quốc H1 ông Nguyễn Minh H4 không có chứng kiến và không biết gì.

Bà Lê Thị P cung cấp Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư có chữ ký của bà Lê Thị T4 là giả vì mẹ ông Nguyễn Minh H4 là bà Lê Thị T4

không biết chữ. Mẹ ông Nguyễn Minh H4 có các người con như sau: 1/ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện T, tỉnh Long An; 2/ Ông Nguyễn Minh H4, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 3/ Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1978, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 4/ Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1980, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; 5/ Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1983, địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 6/ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1985, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; 7/ Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1989, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, chồng bà Lê Thị T4 và cha mẹ của bà Lê Thị T4 đã chết.

**\* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Ý1 trình bày:** Trước khi ông Trịnh Công H2 thanh lý hợp đồng, ông Trịnh Công H2 đã chuyển nhượng 0,22 ha cho ông Nguyễn Quốc H1 và ông Nguyễn Quốc H1 đã xây nhà tạm trên đất này để ở cùng với vợ và con; do việc riêng của gia đình ông Nguyễn Quốc H1 không sinh sống trên đất này, do vậy, ông Nguyễn Quốc H1 sang nhượng cho bà Lê Thị P, hai bên lập bằng hợp đồng thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quốc H1, tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng.

Trong thời gian này, Nông trường T thực hiện chủ trương của tỉnh “Không thực hiện phát sinh giao đất khoán” nên Nông trường không đồng ý giao khoán đất cho bà Lê Thị P; từ đây bà Lê Thị P gây áp lực cho ông Nguyễn Quốc H1 bồi thường tiền đặt cọc, nên ông Nguyễn Quốc H1 báo cho ông Trịnh Công H2 và ông Trịnh Công H2 đồng ý trả tiền sang nhượng trước đây cho ông Nguyễn Quốc H1 và từ đó, ông Nguyễn Quốc H1 trả tiền đặt cọc lại cho bà Lê Thị P là 25.000.000 đồng cộng với tiền lãi (bà Lê Thị P có ký tên trong biên bản, có chứng kiến của 02 ông Lê Văn B và ông Dương Văn H5 làm chứng nhưng 02 ông này đã qua đời, biên bản do ông Trịnh Công H2 lưu giữ). Như vậy, việc sang nhượng giữa ông Nguyễn Quốc H1 và bà Lê Thị P là vô hiệu do không được sự đồng ý của người sử dụng đất hợp pháp là Nông trường T thuộc Công ty Cổ phần R và bà Lê Thị P đã nhận lại tiền đặt cọc.

Sau khi ông Trịnh Công H2 nhận lại 0,22 ha này, ông Trịnh Công H2 đã san sửa, nâng cấp liếp để trồng cây, bơm 01 ghe cát lên nền nhà chuẩn bị xây nhà, do ông Trịnh Công H2 phải kinh doanh buôn bán ở Bình Dương nên phải sang nhượng lại cho người khác, cuối cùng ông Trần Quang Ý là người nhượng thành công được sự thừa nhận và giao khoán đất của Nông trường T.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024** của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 122, 127, 128, 689, 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 584, 585 và 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P về việc bà Lê Thị P yêu cầu ông Nguyễn Quốc H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư theo thỏa thuận ngày 22/12/2007 phần đất có diện tích 0,22 ha tọa lạc tại: Tổ I, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên bố Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư lập ngày 22/12/2007 giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quốc H1 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P về việc bà Lê Thị P yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa ông Trần Quang Ý và ông Trịnh Công H2 cũng như ông Trần Quang Ý và ông Bùi Văn Đ trên phần đất diện tích 0,22 ha, tọa lạc: Tổ I, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P về việc bà Lê Thị P yêu cầu ông Nguyễn Văn H bồi thường cho bà Lê Thị P số tiền cây trên đất 0,22 ha mà ông Nguyễn Văn H đã bán cho ông Đoàn Minh C là 20.000.000 đồng.

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

Ngày 09/10/2024, nguyên đơn Lê Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm;***

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

### ***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:***

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị P, nghe đương sự trình bày thêm tại phiên tòa phúc thẩm, qua tranh luận và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]** Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ tranh chấp giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quốc H1, Nguyễn Văn H là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại về tài sản, giải quyết theo quy định tại Điều 689, 691 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp là đúng quy định và đúng thẩm quyền giải quyết.

**[2]** Về tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến dự phiên tòa nhưng đều vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

Kháng cáo của nguyên đơn là trong thời hạn và hợp lệ, đúng quy định được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

**[3]** Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của bà Lê Thị P không đồng ý với bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà.

**[3.1]** Xét thấy: Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 22/12/2007 giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Quốc H1 đối với phần đất có diện tích 0,22 ha tọa lạc tại Tổ I, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Về nguồn gốc đất do Nông trường T giao khoán cho các hộ nhận khoán. Các hộ nhận khoán chỉ có quyền nhận khoán/quyền bề mặt trên phần đất của Nông trường. Hợp đồng khoán đất trồng cây khóm, thơm số 255 giữa ông Trịnh Công H2 và Nông trường T, tại mục 3.2 điểm c xác định được chuyển tiếp hợp đồng nhận khoán cho bên thứ ba với điều kiện bên thứ ba chấp thuận các điều kiện chuyển nhượng và được sự đồng ý của bên A (Nông trường T). Do đó phần đất đang tranh chấp 0,22ha, tại thời điểm năm 2007 ông Trịnh Công H2 là người được Nông trường Tân Lập giao khoán đất canh tác, ông Nguyễn Quốc H1 không có quyền chuyển nhượng, việc ông Nguyễn Quốc H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị P diện tích đất này là vi phạm tại a.4 điểm a mục 2.3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên vô hiệu. Do đó, bà Lê Thị P yêu cầu ông Nguyễn Quốc H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư theo thỏa thuận ngày 22/12/2007 phần đất có diện tích 0,22 ha tọa lạc tại: Tổ I, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

**[3.2]** Biên bản xác nhận diện tích được nhận chuyển nhượng quyền bề mặt ngày 10/5/2018 giữa Nông trường Tân Lập với ông Trần Quang Ý là hợp pháp. Bởi lẽ, ông Trịnh Công H2 đã thanh lý hợp đồng nhận khoán với Nông trường sau đó Nông trường xác nhận diện tích đất được nhận chuyển nhượng quyền bề mặt cho ông Trần Quang Ý. Do đó, bà Lê Thị P yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa ông Trần Quang Ý và ông Trịnh Công H2 cũng như ông Trần Quang Ý và ông

Bùi Văn Đ trên phần đất diện tích 0,22 ha, tọa lạc Tổ I, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[3.3]** Theo nhận định trên thì bà Lê Thị P không được công nhận chuyển nhượng quyền bề mặt đối với 0,22ha đất nêu trên. Theo bản xác nhận diện tích được nhận chuyển nhượng quyền bề mặt thì quyền bề mặt đối với phần đất 0,22 ha là của ông Trịnh Công H2 được Nông trường Tân Lập giao khoán, đến năm 2018 thì ông H2 chuyển nhượng lại cho ông Trần Quang Ý, các bên đã làm đúng thủ tục của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và được sự đồng ý của Nông trường T. Như vậy bà P không có quyền sử dụng trên bề mặt đất diện tích 0,22ha. Hơn nữa ông Nguyễn Văn H cũng không có quyền sử dụng trên bề mặt đất diện tích 0,22ha này và ông H cũng không liên quan gì đến các cây tràm mà ông Chí đồn, ông H cũng không có nhận tiền từ ông C. Do đó, bà Lê Thị P yêu cầu ông Nguyễn Văn H bồi thường số tiền 20.000.000 đồng là giá trị cây trên đất 0,22 ha là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị P, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

**[3.4]** Đối với số tiền 25.000.000đồng mà bà P cho rằng ông Nguyễn Quốc H1 có nhận của bà. Án sơ thẩm tuyên bằng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư lập ngày 22/12/2007 giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quốc H1 là vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót. Tuy nhiên trong vụ án này các biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm cấp sơ thẩm có hỏi bà P về số tiền 25.000.000đồng mà bà P cho rằng có đưa cho ông H1 nhưng bà P không có yêu cầu ông H1 trả lại nên cấp sơ thẩm chưa xem xét. Do đó, để đảm bảo hai cấp xét xử, cũng như tránh kéo dài thời gian giải quyết vụ án gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác, cấp phúc thẩm cũng không đặt ra để giải quyết. Nếu các đương sự thấy rằng quyền lợi của mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện trong một vụ kiện dân sự khác.

Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[4]** Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 3 Điều 296 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 122, 127, 128, 689, 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 584, 585 và 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Lê Thị P.** Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P về việc bà Lê Thị P yêu cầu ông Nguyễn Quốc H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư theo thỏa thuận ngày 22/12/2007 phần đất có diện tích 0,22 ha tọa lạc tại: Tổ I, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên bố Bảng thỏa thuận hợp đồng sang nhượng đất thổ cư lập ngày 22/12/2007 giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Quốc H1 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P về việc bà Lê Thị P yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa ông Trần Quang Ý và ông Trịnh Công H2 cũng như ông Trần Quang Ý và ông Bùi Văn Đ trên phần đất diện tích 0,22 ha, tọa lạc: Tổ I, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P về việc bà Lê Thị P yêu cầu ông Nguyễn Văn H bồi thường cho bà Lê Thị P số tiền cây trên đất 0,22 ha mà ông Nguyễn Văn H đã bán cho ông Đoàn Minh C là 20.000.000 đồng.

## **2. Về án phí:**

Bà Lê Thị P phải chịu 1.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 1.400.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0012033 ngày 04/10/2023, biên lai thu số 0012103 ngày 23/10/2023, biên lai thu số 0020068 ngày 08/5/2023, biên lai thu số 0003584 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang; Bà Lê Thị P còn phải nộp thêm 500.000 đồng.

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 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:**

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Thị Thu Thúy**