

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 390/2025/DS-PT

Ngày: 03 - 7 - 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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lâm Ngọc Tuyền**

Các Thẩm phán: Bà **Đỗ Thị Minh Nguyệt**

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thắm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 03 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 355/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về 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 125/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 409/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1950

1.2. Bà **Phạm Thị Bé B**, sinh năm 1951

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

- Người đại diện hợp pháp của ông N; bà B: Anh **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã C, tỉnh Đồng Tháp) là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền đề ngày 26/09/2022).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Lê Hoàng A**, là Luật sư văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Châu Văn T**, sinh năm 1964

- *Người đại diện hợp pháp của ông T*: Anh **Châu Minh H**, sinh năm 1983, địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã C, tỉnh Đồng Tháp) là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền đề ngày 24/4/2023).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Châu Minh H*: Ông **Trần Thanh K**, là Luật sư văn phòng Luật sư **Trần Thanh K** thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

2.2. Bà **Phạm Thị Bé S**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Anh **Châu Văn H1**, sinh năm 1980

Địa chỉ: số A T, phường "Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.2. Anh **Châu Trường S1**, sinh năm 1985

3.3. Anh **Châu Minh H**, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người đại diện hợp pháp của anh H1, anh S1*: Anh **Châu Minh H**, sinh năm 1983, địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã C, tỉnh Đồng Tháp) là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền đề ngày 25/4/2023).

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Châu Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn H1, Châu Trường S1 - anh Châu Minh H.

(Có mặt anh M, Luật sư A, anh H, Luật sư K và bà S)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Bé B là anh Nguyễn Văn M trình bày:

Bà Phạm Thị Bé S là em ruột của bà Phạm Thị Bé B, ông Châu Văn T là em rể của nguyên đơn. Ngày 27/8/1995 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà S phần đất là một liếp đất một công (1.000m²) nằm trong thửa đất số 340, tờ bản đồ số HKC4, diện tích 2.267m² nay được tách thành 2 thửa đất là thửa số 104, tờ bản đồ số 19, diện tích 862,4m² và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.443,8m² tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá là 15 chỉ vàng 24Kara, nguyên đơn đã thanh toán vàng đầy đủ cho vợ chồng T, S. Có ông T là người đại diện lập tờ giấy sang nhượng đất viết tay cho nguyên đơn để làm cơ sở. Vợ chồng ông T đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, canh tác từ năm 1995 đến nay. Trên đất hiện tại đang chuyên canh là ổi. Ngày 19/4/2022, bà Phạm Thị Bé S ngang nhiên chặt phá 24 cây ổi của nguyên đơn và tiến hành rào liếp đất ngang lại không cho nguyên đơn sử dụng.

Ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị B1 Ba yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất viết tay ngày

27/8/1995 giữa nguyên đơn với bị đơn. Ông N, bà B được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 19, diện tích 862,4m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ ông T đại diện hộ gia đình đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/10/2014 cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị B1 Ba được quyền sử dụng, sở hữu. Đối với vị trí T3 có diện tích 105,1m² nằm trong thửa đất số 105, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.443,8m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ ông T đại diện hộ gia đình đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/10/2014 thì nguyên đơn yêu cầu xin nhận bằng giá trị theo giá của Hội đồng định giá đã định với số tiền là 57.805.000 đồng. Nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu bà Phạm Thị Bé S phải bồi thường số cây ổi đã chặt phá của nguyên đơn số tiền là 6.552.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Châu Văn T là anh Châu Minh H trình bày:

Ông Châu Văn T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Tờ sang nhượng đất viết tay do ông T viết có nội dung là cầm cố đất và bị đơn xin chuộc lại với giá thị trường là 15 chỉ vàng 24K bị đơn không có sang bán đất cho nguyên đơn. Trong Tờ sang nhượng đất viết tay này đất cấp cho hộ ông T mà chỉ có 01 mình ông T tham gia ký kết là chưa phù hợp, vợ ông T là bà Bé S và các thành viên trong hộ còn lại không ai ký tên vào Tờ giấy sang nhượng đất nêu trên. Ông T xác định có nhận đủ số vàng là 24K từ nguyên đơn. Có cố 01 liếp đất chạy dài hiện tại đang nằm trong thửa đất số 104 diện tích 862,4m² tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang có diện tích thực đo theo kết quả đo của Công ty Đ là 705,1m² không tính phần diện tích ngang trong thửa đất số 104 thì của hộ gia đình ông T không có cầm cố cho nguyên đơn. Đối với yêu cầu bồi thường cây ổi thì bị đơn không đồng ý vì nguyên đơn trồng cây trên đất của bị đơn lúc trước bị đơn có thỏa thuận miệng cho trồng khi cần sẽ báo để trả lại đất nhưng bị đơn đã thông báo trước cho nguyên đơn để lấy lại đất nhưng nguyên đơn vẫn cố tình không trả đất nên bị đơn chặt các cây ổi mà nguyên đơn trồng là 21 cây ổi nhỏ mới trồng với giá là 8.000 đồng/01 cây.

Bị đơn bà Phạm Thị Bé S trình bày:

Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà thống nhất đối với phần trình bày của bị đơn ông Châu Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Văn H1 và anh Châu Trường S1 có đại diện theo ủy quyền là anh Châu Minh H:

Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất theo lời trình bày của bị đơn ông Châu Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Minh H trình bày:

Anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh thống nhất theo lời trình bày của bị đơn ông Châu Văn T.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 92; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 167, 170 Luật Đất đai, điểm b.3 khoản 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; 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.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Bé B.

- Công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất viết tay ngày 27/8/1995 giữa ông Châu Văn T và ông Nguyễn Văn N; bà Phạm Thị Bé B.

- Ông Nguyễn Văn N; bà Phạm Thị Bé B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sang tên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 19, diện tích 862,4m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ ông T đại diện hộ gia đình đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/10/2014 cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị B1 Ba được quyền sử dụng, sở hữu. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp Phạm Văn L.

+ Phía Tây giáp đường bê tông.

+ Phía Nam giáp một phần thửa đất số 105 và ông Phạm Văn C.

+ Phía Bắc giáp đất ông Phạm Văn L1.

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo)

- Buộc ông Châu Văn T và bà Phạm Thị Bé S phải có trách nhiệm trả lại giá trị đất có diện tích là 105,1m² (T3) nằm trong thửa đất số 105, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.443,8m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ ông T đại diện hộ gia đình đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/10/2014 cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị B1 Ba số tiền là 57.805.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị B1 Ba yêu cầu bà Phạm Thị Bé S phải bồi thường số cây ổi chặt phá với số tiền là 6.552.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định của pháp luật.

- Ngày 14 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Châu Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn H1, Châu Trường S1 là anh Châu Minh H có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Châu Minh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu và đề nghị: bị đơn ông Châu Văn T với bà Phạm Thị Bé S không có kháng cáo là đồng ý với bản án sơ thẩm, chỉ mình anh H kháng cáo với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với liếp đất mua có hình L được bao bởi các nương nước và ông N đã quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay, ông N đã trả đủ tiền. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Châu Minh H phát biểu và đề nghị: tờ sang nhượng đất giấy tay, không có công chứng chứng thực, chỉ có một mình ông T ký tên, đất cấp cho hộ nhưng không có thành viên trong hộ ký tên, mua là một liếp đất, không thể hiện rõ diện tích, nay nguyên đơn lại yêu cầu giao liếp đất ngang và xuôi là không đúng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án: tại phiên tòa phúc thẩm anh H kháng cáo với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, yêu cầu đất tranh chấp cấp cho hộ anh là thành viên trong hộ không có ký tên nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay hai bên thực hiện vào năm 1995, chưa tuân thủ về mặt hình thức, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất trồng cây lâu năm, Hợp đồng đã phát sinh hiệu lực. Do đó yêu cầu kháng cáo của anh H không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

Bị đơn và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[3] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Minh H đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Châu Văn T, người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn H1, Châu Trường S1 đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Ngày 14 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Châu Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn H1, Châu Trường S1 là anh Châu Minh H có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm anh Châu Minh H xã định anh kháng cáo với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không có kháng cáo với tư cách là địa diện theo ủy quyền của bị đơn ông Châu Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn H1, Châu Trường S1. Anh H kháng cáo cho rằng đất tranh chấp cấp cho hộ anh là thành viên trong hộ nhưng anh không có ký tên, nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Minh H: theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Bé B trình bày: vào ngày 27/8/1995 ông Châu Văn T có ký tên vào tờ giấy có tựa đề “Tờ sang nhượng đất” để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị B1 Ba một công đất nằm trong thửa đất số 104 có diện tích là 862,4m² và thửa đất số 105 có diện tích là 1.443,8m². Tại thời điểm ký kết ông N, bà B đã giao cho ông T đầy đủ số vàng 15 chỉ vàng 24Kara và ông T đã giao đất cho ông N, bà B sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Việc bị đơn cho rằng chỉ có cầm cố đất cho nguyên đơn không có việc chuyển nhượng và đồng ý chuộc lại diện tích đất nêu trên và hoàn trả lại cho nguyên đơn số vàng đã nhận là 15 chỉ vàng 24Kara là hoàn toàn không có cơ sở. Vì tại tờ tự khai ngày 09/01/2023 chính ông T cũng trình bày vào thời điểm 27/8/1995 tôi có sang nhượng một liếp đất vườn cho vợ chồng chị Phạm Thị Bé B, anh Nguyễn Văn N, ngoài ra bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì để phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như bị đơn cho rằng các thành viên trong hộ gia đình bị đơn không có ký tên vào tờ sang nhượng đất vào ngày 27/8/1995 vi phạm về hình thức của hợp đồng là chưa phù hợp. Theo quy định Bộ luật dân sự thì việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đã được xác lập bằng văn bản có vi phạm về hình thức nhưng nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ nên việc bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần trong hai thửa đất trên là có thật theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, từ thời điểm nguyên đơn được bị đơn giao đất năm 1995 hiện trạng của thửa đất là đất vườn trồng cây lâu năm cụ thể là cây ổi ổn định cho đến nay là một khoảng thời gian dài nguyên đơn canh tác và quản lý sử dụng đất và trong quá trình quản lý canh tác bà ông T, bà B và các thành viên trong hộ gia đình không phát sinh tranh chấp gì đối với việc sử dụng đất trên của nguyên đơn và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Thêm vào đó, bị đơn cho rằng tờ sang nhượng đất tại bút lục số 18 có trong hồ sơ vụ án có nội dung cho bị đơn xin chuộc lại cụ thể “*nếu sau này chị tôi không xài đất liếp này thì tôi nhờ chị tôi nhượng lại cho tôi, tôi*

sẽ trả lại số vàng thỏa thuận tính theo thời điểm”. Nội dung này thể hiện việc khi nguyên đơn cần sang nhượng diện tích đất tranh chấp nêu trên sẽ ưu tiên cho bị đơn trong việc mua lại thửa đất này. Hơn thế nữa, nguyên đơn cũng không đồng ý cho bị đơn chuộc lại như yêu cầu của bị đơn.

Xét về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Đối với giao dịch dân sự giữa nguyên đơn, bị đơn cụ thể là giấy tay có tựa đề “Tờ sang nhượng đất” lập ngày 27/8/1995 chưa tuân thủ quy định về mặt hình thức. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định đã giao đầy đủ số vàng chuyển nhượng đất cho bị đơn là 15 chỉ vàng 24kr và bị đơn cũng thông nhất đã nhận đầy đủ số vàng trên nên sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm và bị đơn cũng không có ý kiến tranh chấp nên căn cứ quy định tại điểm b.3 khoản 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cụ thể là tờ giấy có tựa đề “Tờ sang nhượng đất” ngày 27/8/1995 được công nhận có hiệu lực.

Anh Châu Minh H cho rằng đất tranh chấp là cấp cho hộ, anh là thành viên của hộ nhưng anh không có ký tên nên hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu. Xét nguồn gốc đất tranh chấp bà S thừa nhận là của vợ chồng bà mua của má bà vào năm 1975, tiền sang đất là của vợ chồng bà, lúc này ba con của bà đều còn nhỏ. Do đó đất tranh chấp không phải tài sản của hộ gia đình được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 33, 34, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Theo quy định tại Điều 43 Nghị định 181 việc ghi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “ Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất... Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì ghi họ, tên chủ hộ”. Phần diện tích đất tranh chấp là tài sản của ông T, bà S mua của má bà S, không phải là trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cũng không phải là tài sản chung của cả hộ gia đình. Theo quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995 về tài sản chung của hộ thì: “Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ.”. Đất tranh chấp không phải là của hộ gia đình nên “Tờ sang nhượng đất” ngày 27/8/1995 không bắt buộc phải có các thành viên trong hộ ký tên. Anh Châu Minh H cho rằng đất tranh chấp là cấp cho hộ, anh là thành viên của hộ nhưng anh không có ký tên nên hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Anh Châu Minh H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[7] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[8] Đối với ý kiến quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận chấp nhận.

[9] Đối với ý kiến quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: anh M phải chịu đối với chi phí mình yêu cầu xác minh, anh H chịu chi phí cho việc yêu cầu xem xét thẩm định và đo đạc lại, hai bên đã thực hiện xong.

[11] Về án phí: anh H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Châu Minh H.

Giữ Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - tỉnh Đồng Tháp).

Căn cứ vào Điều 92; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 167, 170 Luật Đất đai, điểm b.3 khoản 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Bé B.

- Công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất viết tay ngày 27/8/1995 giữa ông Châu Văn T và ông Nguyễn Văn N; bà Phạm Thị Bé B.

- Ông Nguyễn Văn N; bà Phạm Thị Bé B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển quyền sang tên thửa đất số 104, tờ bản đồ số 19, diện tích 862,4m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ ông T đại diện hộ gia đình đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/10/2014 cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị B1 Ba được quyền sử dụng, sở hữu. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp Phạm Văn L.

+ Phía Tây giáp đường bê tông.

+ Phía Nam giáp một phần thửa đất số 105 và ông Phạm Văn C.

+ Phía Bắc giáp đất ông Phạm Văn L1.

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo)

- Buộc ông Châu Văn T và bà Phạm Thị Bé S phải có trách nhiệm trả lại giá trị đất có diện tích là 105,1m² (T3) nằm trong thửa đất số 105, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.443,8m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ ông T đại diện hộ gia đình đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/10/2014 cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị B1 Ba số tiền là 57.805.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị B1 Ba yêu cầu bà Phạm Thị Bé S phải bồi thường số cây ổi chặt phá với số tiền là 6.552.000 đồng.

2. Về án phí: Ông T, bà S phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm anh Châu Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0015355 ngày 14/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Đồng Tháp).

3. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 5 - Đồng Tháp;
- CCTHADS Khu vực 5 - Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn (Thẩm)

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

Lâm Ngọc Tuyền