

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 589/2025/DS-PT

Ngày 21 - 8 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng

CNQSD đất, vay 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 Nguyễn Tân Tăng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

Ông Nguyễn Chí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Điều, Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025, về việc “V/v tranh chấp về dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 384/2025/QĐ-PT ngày 05/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 436/2025/QĐ-PT ngày 27/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn Ý, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện T, (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Ý:

Anh Lê Văn L, sinh năm 1993. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 20/6/2024.

Địa chỉ: Số A L, khóm C, thị trấn M, huyện T, (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Văn C, sinh năm 1956;

2.2. Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1961;

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

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

3.1. Chị Lê Thị X, sinh năm 1982;

3.2. Anh Lê Văn L1, sinh năm 1983;

3.3. Anh Lê Văn C1, sinh năm 1986;

3.4. Chị Lê Thị Đ, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện T, (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Anh Dương Văn Â, sinh năm 1991;

3.6. Chị Dương Thị B, sinh năm 1987;

3.7. Chị Dương Thị Bé H, sinh năm 1994;

3.8. Anh Dương Thanh C2, sinh năm 1984;

3.9. Anh Dương Văn Minh K, sinh năm 1998;

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà T, **anh Â, chị B, chị H, anh C2, anh K**: Luật sư Võ Phát T1 – Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

3.10. Ngân hàng TMCP N1 - Phòng G.

Địa chỉ: Số A, đường H, thị trấn M, huyện T, (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Ủy ban nhân dân xã T.

Đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Kim T2. Chức vụ: Chủ tịch.

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

** Người kháng cáo:* Ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T là bị đơn; Anh Dương Văn Â, bà Dương Thị B, bà Dương Thị Bé H, anh Dương Thanh C2, anh Dương Văn Minh K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông C, bà T, anh Â, bà B, anh C2, anh K. Anh L, chị H, anh Â, chị X, anh L1, anh C1, chị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Ủy ban nhân dân huyện T, Ngân hàng vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lê Văn Ý, người đại diện hợp pháp là anh Lê Văn L trình bày:*

Nguyên vào ngày 10/11/2011, ông Ý có mua của vợ chồng ông Dương Văn C diện tích đất ruộng là 9,8 công tầm cát, đất tọa lạc ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng là 2 cây vàng 24kara/1 công đất. Tổng giá chuyển nhượng là 19,9 cây vàng 24kara.

Tính đến ngày 19/01/2012, ông Ý đã đưa cọc trước cho vợ chồng ông C là 11 cây vàng 24kara, phần còn lại khi hoàn thành xong thủ tục thì tôi sẽ giao đủ (kèm Biên nhận). Khi ra xã làm thủ tục thì ông Ý mới phát hiện trên giấy tờ ông C chỉ đứng tên 4,8 công, còn 5 công còn lại ông C mua của cha mẹ nhưng do ông Dương Văn H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy mà ông Ý và ông C để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích 4,8 công ở UBND xã M để nhờ xã làm thủ tục sang tên tách bộ qua cho ông Ý. Thế nhưng, sau đó ông C lại tự ý đến UBND xã M nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4,8 công để đi thế chấp vay tiền của ngân hàng.

Kể đến, phần diện tích 5 công đất, ông H1 sang tên qua cho bà Dương Bích T3 đứng tên. Từ đây đã phát sinh tranh chấp giữa ông Ý và bà T3. Hiện đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết tuyên phần diện tích 05 công đất ông Ý mua của ông C trước đây thuộc sở hữu của ông Ý.

Thế nhưng, phần diện tích còn lại 4,8 công ông C đang đứng tên lại cứ chần chừ, né tránh việc thực hiện nghĩa vụ sang tên qua cho ông Ý. Trong khi ông Ý đã trả đủ số vàng nhận chuyển nhượng và cũng đã trực tiếp canh tác, sử dụng phần diện tích 4,8 công đất này từ ngày 10/11/2011 đến nay.

Ngày 05/9/2014, vợ chồng ông C, bà T và ông Ý có thỏa thuận với nhau, phần tiền 25.000.000 đồng mà ông C, bà T đã nợ ông Lê Văn T4, ông Ý sẽ trả nợ thay cho vợ chồng ông C, bà T; sau này thì vợ chồng ông C, bà T sẽ trả lại số tiền trên cho ông Ý, thỏa thuận này được ghi nhận tại Tờ cam kết ngày 05/9/2014 và ông Ý đã thực hiện đúng như thỏa thuận giữa hai bên, thế nhưng đến nay vợ chồng ông C, bà T vẫn chưa trả lại tôi số tiền trên cho ông Ý.

Ngoài ra, ông C còn mượn của ông Lê Văn Ý số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) vào ngày 08/03/2022(AL) và hứa hẹn sau 04 tháng - tức đến ngày 08/07/2022(AL) sẽ trả lại ông Ý số tiền trên giữa hai bên không thỏa thuận lãi suất. Tuy nhiên, đến hạn trả tiền thì ông C không thực hiện đúng thỏa thuận.

Nay ông Ý yêu cầu tạm tính lãi suất từ ngày 08/7/2022(AL) đến ngày khởi kiện 18/01/2024 (AL) là $18 \text{ tháng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 10.000.000 \text{ đồng} = 1.494.000 \text{ đồng}$. Tổng gốc và lãi là $10.000.000 \text{ đồng} + 1.494.000 \text{ đồng} = 11.494.000 \text{ đồng}$ (Mười một triệu, bốn trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Tôi yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 18/01/2024(AL) đến khi vụ án được giải quyết xong với mức lãi suất là 0,83%/tháng.

Nhận thấy việc ông C cố tình lẩn tránh nghĩa vụ sang tên, tách bộ cho ông Ý và đồng thời ông C cứ trì trệ việc trả tiền cho ông Ý là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Lê Văn Ý.

Nay tại phiên Tòa ông Lê Văn Ý yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười xem xét, giải quyết:

Công nhận hiệu lực của Tờ chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa ông Lê Văn Ý với hộ ông Dương Văn C với diện tích 4,8 công tầm cắt, nay thuộc thửa đất số 682, 676 cùng tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế $5.613,2\text{m}^2$; đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; do hộ ông Dương Văn C đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời buộc hộ ông Dương Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa cho ông Lê Văn Ý đối với diện tích $5.613,2\text{m}^2$ nói trên.

Buộc ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn Ý số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). ông Lê Văn Ý yêu cầu tính lãi suất kể từ ngày 27/02/2024 đến ngày 27/8/2024 (là 6 tháng) với mức lãi suất là 0,83%/tháng.

Buộc ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn Ý nợ gốc là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và tiền lãi suất từ ngày 05/8/2022 (dương lịch) đến ngày 05/8/2024 (dương lịch) là 24 tháng với mức lãi suất là 0,83%/tháng.

** Bị đơn ông Dương Văn C trình bày:*

Vào ngày 10/11/2011, ông và vợ là bà Trần Thị Kim T có bán cho ông Lê Văn Ý diện tích đất là 9,8 công tầm cắt, với giá chuyển nhượng là 2 cây vàng 24kara, tổng cộng là 19 cây 9 chỉ vàng 24kara, nhưng ông Ý chỉ giao cho ông 11 cây vàng 24kara, phần còn lại 8,9 thì ông Lê Văn Ý cùng vợ là bà X1 đưa cho ông Lê Văn T4 và bà Dương Bích T3 8,9 cây vàng mà không giao cho vợ chồng

ông. Ngoài ra, ông Ý thực hiện không đúng theo hợp đồng là giao vàng trễ hạn, ông không nhận đủ 19 cây 9 vàng 24kara và trong hợp đồng mua bán không có chữ ký của các con của ông, vì đất ông bán cho ông Lê Văn Ý là đất hộ các con của ông phải đồng ý và ký tên. Nay, ông Lê Văn Ý yêu cầu hộ gia đình ông tách giấy chứng nhận thì ông không đồng ý, đối với số tiền 25.000.000 đồng mà ông Ý yêu cầu ông phải trả thì ông không đồng ý vì ông không có mượn số tiền này của ông Lê Văn T4, việc ông Ý trả cho ông T4 thì ông không biết và không có liên quan gì đến ông. Đối với số tiền ông Ý yêu cầu ông trả 10.000.000 đồng theo biên nhận thì ông đồng ý trả nhưng không đồng ý trả lãi.

** Tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Kim T trình bày:*

Vào ngày 10/11/2011, bà cùng chồng là Dương Văn C có bán cho ông Lê Văn Ý diện tích đất là 9,8 công tầm cắt, với giá chuyển nhượng là 2 cây vàng 24kar, tổng cộng 19 cây 9 chỉ vàng 24kara, vợ chồng bà đã nhận 11 cây, phần còn lại 8,9 cây thì ông Ý giao cho ông T4, bà T3; nên ông Ý chưa giao đủ vàng cho bà. Ngoài ra, khi ký kết hợp đồng thì phần đất bán cho ông Ý là đất hộ gia đình, các con của bà không biết và không có ký tên bán đất. Cho nên, việc ông Ý yêu cầu tách giấy chứng nhận cho ông Ý các thửa đất mà bà và ông C bán cho ông Ý thì bà không đồng ý. Đối với số tiền 25.000.000 đồng mà ông Ý trả cho ông T4, bà T3 thì bà không đồng ý trả lại cho ông Ý, vì bà không có liên quan. Đối với số tiền 10.000.000 đồng mà ông Ý yêu cầu thì bà đồng ý trả cho ông Ý nhưng không đồng ý trả lãi.

** Tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Anh Dương Văn Á, Dương Thị B, Dương Thị Bé H, Dương Thanh C2, Dương Văn Minh K trình bày: Việc ông Lê Văn Ý yêu cầu hộ ông Dương Văn C tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các anh, chị không đồng ý, vì: Khi cha mẹ anh Dương Văn Á, Dương Thị B, Dương Thị Bé H, Dương Thanh C2, Dương Văn Minh K bán đất cho ông Ý diện tích 9,8 công đất với giá là 2 cây vàng 24kara, với số vàng là 19,9 cây vàng 24kara, nhưng ông Ý chỉ giao cho ông Dương Văn C 11 cây vàng 24kara, còn lại 8,9 cây thì ông C chưa giao nên ông Ý đã thực hiện không đúng theo hợp đồng. Ngoài ra, khi mua bán thì anh Dương Văn Á, Dương Thị B, Dương Thị Bé H, Dương Thanh C2, Dương Văn Minh K là các con của ông C không hay biết và không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng vì đất này là đất hộ gia đình, nên anh Dương Văn Á, Dương Thị

B, Dương Thị Bé H, Dương Thanh C2, Dương Văn Minh K không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Ý về việc yêu cầu tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Chị Lê Thị Đ, Lê Thị X, anh Lê Văn L1, anh Lê Văn C1 có đơn vắng mặt phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và phiên tòa tại Tòa án nhân dân các cấp, lý do bận công việc. Mọi quyết định của Tòa án các cấp không thắc mắc khiếu nại và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 (V), Phòng giao dịch huyện G trình bày:*

Ông Dương Văn C có thể chấp thửa đất cổ 682, 676 cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Trong vụ kiện tranh chấp giữa ông Lê Văn Ý và ông Dương Văn C, phần đất tranh chấp có diện tích nhỏ (diện tích 5.403,0m²) nên không ảnh hưởng đến số tiền vay và quyền lợi của ngân hàng. Do đó, ngân hàng xin không tham gia vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:*

Không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân. Ủy ban nhân dân Huyện sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án nhân dân khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

** Tại Quyết định Bản án sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ý.
2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa ông Lê Văn Ý với hộ ông Dương Văn C đối với diện tích 4,8 công đất (diện tích đo đạc thực tế 5.613,2m²), loại đất lúa, thuộc thửa đất số 682, 676, cùng tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
3. Buộc hộ ông Dương Văn C (gồm: Dương Văn C, Trần Thị Kim T, Dương Văn Á, Dương Thị B, Dương Thị Bé H, Dương Thanh C2, Dương Văn Minh K) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn

Ý, đối với diện tích 5.613,2m² (đất lúa) thuộc thửa đất số 682, 676 cùng tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Buộc ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn Ý số tiền 25.000 đồng và tiền lãi 25.000.000 đồng x 0,83% x 6 tháng = 1.245.000 đồng; tổng cộng gốc và lãi là 26.245.000 đồng.

5. Buộc ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn Ý số tiền là 10.000.000 đồng và tiền lãi 10.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 24 tháng = 1.992.000 đồng; tổng cộng gốc và lãi là 11.992.000 đồng.

Ông Lê Văn Ý được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.613,2m² (đất lúa) thuộc thửa đất số 682, 676 cùng tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Về chi phí tách bộ sang tên và chi phí kê khai đăng ký quyền sử dụng đất ông Lê Văn Ý tự chịu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 9 năm 2024, ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T, anh Dương Văn A, bà Dương Thị B, bà Dương Thị Bé H, anh Dương Thanh C2, anh Dương Văn Minh K có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: Không chấp nhận **toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 5.613,2m², thuộc thửa đất số 682, 676, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Xem xét tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T và ông Lê Văn Ý.**

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà T, **anh A, chị B, chị H, anh C2, anh K** trình bày: Ông C, bà T, anh C2, chị B, anh A, chị H, anh K có một phần căn cứ bởi vì: Về phía ông Ý chưa trả xong vàng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận. Việc chuyển giao nghĩa vụ trả vàng chuyển nhượng đất và số tiền 25.000.000 đồng chưa rõ ràng. Án sơ thẩm buộc hộ ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả 25.000.000 đồng vốn, lãi là chưa hợp lý, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo

của ông C, bà T, anh C2, chị B, anh A, chị H và anh K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà T, **anh A, chị B, chị H, anh C2, anh K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông C, bà T, **anh A, chị B, chị H, anh C2, anh K** kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 273, 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ngày 10/11/2011, ông Dương Văn C và vợ là bà Trần Thị Kim T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S (chết ngày 03/7/2012) và chồng là ông Lê Văn Ý, diện tích 10 công tằm cắt đất ruộng, giá 20 chỉ vàng 24k/01 công tằm cắt, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất hai bên có lập “Tờ chuyển quyền sử dụng đất”, ông C, bà T, bà S, có anh Dương Văn C3, anh Dương Văn Minh K là con của ông C, bà T và các nhân chứng ông Trương Thanh S1, ông Trần Văn N, ông Phạm Văn B1- Trưởng ban N2 ký tên.

[3] Theo ông Ý, đến ngày 19/01/2012 ông Ý và bà S có thanh toán cho ông C và bà T được 11 lượng vàng 24k cho ông C và bà T nhận và đến ngày 14/01/2013, ông Ý đã giao cho ông Lê Văn T4 là em rể của ông C nhận 08 lượng vàng 24k và 53.000.000 đồng. Ông C và bà T đã giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho gia đình ông Ý quản lý sử dụng từ năm 2011 cho đến nay.

[4] Về phía ông C và bà T thừa nhận có nhận của ông Ý tổng cộng 11 lượng vàng 24k, số vàng còn lại ông Ý chưa trả, nên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Ý.

[5] Xét thấy, tại phiên tòa ông C xác định diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 9,8 công tầm cắt, giá 19,9 lượng vàng 24k. Theo hồ sơ thể hiện phần đất ông C, bà T chuyển nhượng cho bà S và ông Ý thuộc thửa đất số 683, diện tích 6.500m² (đo đạc thực tế 6.755m²), thửa đất số 676, diện tích 2.450m², thửa đất số 682, diện tích 2.953m² (đo đạc thực tế 5.613,2m²), cùng tờ bản đồ số 2, đất trồng lúa nước tại ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

[6] Do thửa đất số 683, trước đó vào năm 1999 ông C nhận chuyển nhượng của mẹ ruột là cụ Lê Thị T5, nhưng chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định, đợi khi nào con của ông C trưởng thành sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho con ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cụ T5 chuyển nhượng đất cho ông C, thì thửa đất số 683 do ông Dương Văn H1 là em ruột của ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, do gia đình ông C gặp khó khăn về kinh tế, nên ông C chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 683 cho vợ chồng em gái ông C là bà Dương Bích T3 và ông Lê Văn T4. Ông C nhận đặt cọc của bà Bích T3 và ông T4 là 02 lượng vàng 24kara và một số tiền nợ trước đó. Một thời gian sau, do vàng tăng giá, nên bà T3 và ông T4 thay đổi không đồng ý chuyển nhượng đất, nên bà T3 và ông T4 kêu ông C bán phần đất thửa đất số 683 cho người khác, để trả lại 02 lượng vàng cọc và số tiền nợ mà ông C nợ bà T3 và ông T4, nên bà T3 và ông T4 là người giới thiệu vợ chồng Lê Văn Ý và Nguyễn Thị S mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất số 683.

[7] Đến khoảng năm 2013 và năm 2014, bà T3 có yêu cầu ông C trả lại phần vàng đã nhận cọc là 02 lượng vàng và tiền mà ông C đã nợ của bà T3 và ông T4 và đồng thời yêu cầu ông C phải chuyển giao quyền và nghĩa vụ phần vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa nhận của vợ chồng ông Ý là 8,9 lượng vàng 24k, để cho bà T3 và ông T4 nhận để trừ lại số vàng và tiền mà trước đây ông C đã nợ của bà T3 và ông T4. Về phía bà T3 và ông T4 hứa nhận xong vàng sẽ chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông Lê Văn Ý đứng tên, nên ông Dương Văn C đã đồng ý. Ngày 14/01/2013, bà T3 và ông T4 đã nhận của ông Ý 50 chỉ vàng 24k và ngày 27/01/2014, ông T4 nhận tiếp 39 chỉ vàng 24k (gồm 30 chỉ vàng 24k và 27.900.000 đồng tương đương 09 chỉ vàng 24k), nhưng sau khi nhận đủ số vàng xong thì bà T3, ông T4 không đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 683, nên xảy ra tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C cho rằng không có chuyển nhượng đất cho ông Ý, mà ông C chuyển nhượng đất cho bà S, bà S chưa trả đủ vàng chuyển nhượng đất là vi phạm hợp đồng, nên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông Ý.

[8] Tuy nhiên, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 399/2023/DS-PT ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã xét xử....Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa ông C, bà T với ông Ý, bà S đối với diện tích 6.500m² (đo đạc thực tế 6.775m²) thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 2...và Công nhận thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa ông C, bà T với ông Ý và ông T4, bà T3, về việc chuyển giao nghĩa vụ trả số vàng còn nợ là 89 chỉ vàng 24k, từ ông C, bà T sang ông Ý, để ông Ý thực hiện nghĩa vụ trả cho ông T4 và bà T3 thay cho ông C và bà T.

[9] Như vậy, ông Ý đã trả xong toàn bộ số vàng chuyển nhượng đất cho ông C và bà T.

[10] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa vợ chồng ông Lê Văn Ý, bà Nguyễn Thị S với vợ chồng ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T đối với thửa đất số 676, 682. Mặc dù vi phạm về mặt hình thức, nhưng thực tế vợ chồng ông Lê Văn Ý, bà Nguyễn Thị S đã trả đủ số vàng chuyển nhượng cho ông C, bà T (được ông C thừa nhận có nhận 11 lượng vàng 24k) và ông C, bà T đã giao đất cho gia đình ông Lê Văn Ý quản lý, sử dụng từ năm 2011 cho đến nay, nên ông Ý yêu cầu ông C và bà T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 676, 682 cho ông Ý. Án sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011 giữa ông Ý với hộ ông C đối với thửa đất số 676, 682 là có căn cứ.

[11] Đối với anh C3, chị B, anh A, chị H, anh K cho rằng thửa đất số 676, 682 cấp cho hộ gia đình các anh, chị là con của ông C, bà T là thành viên trong hộ nhưng khi chuyển nhượng đất các anh, chị không có ký tên Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011. Riêng anh C3 thừa nhận có ký tên vào Tờ chuyển nhượng đất ngày 10/11/2011. Xét thấy, năm 1995, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 676, 682 và đến năm 2019 hộ ông C được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các anh, chị không có chứng cứ chứng minh là có công đóng góp tạo lập thửa đất số 676, 682. Ông C, bà T đã chuyển nhượng đất và đã nhận vàng của ông Ý. Số vàng chuyển nhượng đất ông C nhận để trả nợ chung của gia đình và phục vụ nhu cầu thiết yếu trong gia đình. Ông Ý quản lý sử dụng đất từ năm 2011, các

anh, chị đều biết nhưng không phản đối hoặc tranh chấp gì. Điều đó, chứng tỏ các anh, chị mặc nhiên thừa nhận việc ông C, bà T3 chuyển nhượng đất cho gia đình ông Ý, nên việc anh C3, chị B, anh Â, chị H, anh K kháng cáo là không có căn cứ.

[12] Xét kháng cáo của ông C, bà T không đồng ý trả cho ông Ý số tiền 25.000.000 đồng. Xét thấy, theo Tờ cam kết ngày 05/9/2014 có nội dung như sau: Tôi Dương Văn C, vợ Trần Thị Kim T ngụ ấp D, xã M, T, Đồng Tháp có thiếu ông Lê Văn T4 ngụ tại ấp E, xã M, T, Đồng Tháp số tiền là 25.000.000 đồng. Nay ông Lê Văn Ý đã trả thế cho tôi, vợ chồng tôi hẹn tới Đông Xuân năm 2014-2015, vợ chồng chúng tôi trả lại cho ông Lê Văn Ý. Về phía ông Ý đã trả nợ cho ông T4 thay ông C, bà T, nhưng ông C và bà T chưa trả lại số tiền trên cho ông Lê Văn Ý 25.000.000 đồng. Ông C, bà T cho rằng không có thỏa thuận việc ông Ý trả thay số tiền 25.000.000 đồng cho ông Lê Văn T4 và không thừa nhận chữ ký trong Tờ cam kết ngày 05/9/2014, nhưng ông C, bà T không yêu cầu giám định chữ ký Tờ cam kết ngày 05/9/2014. Án sơ thẩm xử buộc ông C và bà T trả cho ông Ý số tiền 25.000.000 đồng và lãi là có căn cứ.

[13] Xét, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà T, **anh Â, chị B, chị H, anh C3** và anh K là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

[14] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà T, **anh Â, chị B, chị H, anh C3, anh K** là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T, anh Dương Văn Â, chị Dương Thị B, chị Dương Thị Bé H, anh Dương Thanh C2, anh Dương Văn Minh K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[16] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[17] Do kháng cáo của ông C, bà T, anh Â, chị B, chị H, anh C2, anh K không được chấp nhận, nên ông C, bà T, anh Â, chị B, chị H, anh C2, anh K phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông C, bà T là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ vào Điều 12, 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, Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông C, bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T, anh Dương Văn A, chị Dương Thị B, chị Dương Thị Bé H, anh Dương Thanh C2, anh Dương Văn Minh K.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thập Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Về án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Dương Văn C, bà Trần Thị Kim T được miễn án phí phúc thẩm.

+ Anh Dương Văn A, bà Dương Thị B, bà Dương Thị Bé H, anh Dương Thanh C2, anh Dương Văn M K mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của anh Dương Văn A, bà Dương Thị B, bà Dương Thị Bé H, anh Dương Thanh C2, anh Dương Văn Minh K là 300.000 đồng theo biên lai số 0011132, số 0011129, số 0011131, số 0011133, số 0011130 cùng ngày 01/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thập Mười, được trừ vào tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- TAND Khu vực 10, tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực 10, tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tạng