

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 146/2025/DS-PT

Ngày 03 - 3 - 2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**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 Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Ông Võ Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Dương Kim Cương – Thư ký Tòa án, Toà
án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2025/TLPT-DS ngày 14/01/2025
về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Toà
án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2025/QĐ-PT ngày
20/01/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Chí T, sinh năm 1988 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: 2.1. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1959;

2.2. Chị Võ Thị H, sinh năm 1995;

2.3. Chị Võ Thị Ngọc H1, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Sơn H2, sinh năm
1982 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 09 tháng 8 năm 2023) (Có mặt);

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

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

3.1. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1982 (Có mặt);

3.2. Anh Võ Văn H4, sinh năm 1984 (Có mặt);

3.3. Chị Lê Thị Đ1, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

3.4. Võ Duy T1, sinh ngày 01-6-2021

Người đại diện hợp pháp của cháu T1: Anh Võ Văn H4, sinh năm 1984 (Có mặt) và chị Lê Thị Đ1, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Các bị đơn bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Ngọc H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn anh Nguyễn Chí T trình bày: Anh là cháu ruột của ông Võ Văn H5, gọi ông H5 bằng cậu, ông H5 là cha của chị Võ Thị H và chị Võ Thị Ngọc H1, là chồng bà Lê Thị Đ. Năm 2018, ông Võ Văn H5 có kê bán cho anh 4000m² đất ruộng tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, do ông H5 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, giá chuyển nhượng là 220.000.000đồng. Anh đã giao cho bà Đ nhận số tiền 20.000.000 đồng, không nhớ thời gian giao tiền.

Ngày 05/01/2019, ông Võ Văn H5 chết. Sau khi ông H5 chết, anh có yêu cầu bà Đ, chị H và chị H1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh. Ngày 07/5/2020, bà Đ, chị H và chị H1 làm giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh diện tích 4000m² với giá là 220.000.000 đồng. Anh đã giao đủ số tiền còn lại như sau:

Ngày 19/4/2018, chị H nhận 110.000.000 đồng;

Ngày 13/7/2018, chị H nhận 70.000.000 đồng;

Ngày 18/12/2018, chị H1 nhận 20.000.000 đồng.

Bà Đ có chỉ phần đất chuyển nhượng cho anh, nhưng anh chưa nhận đất canh tác, bà Đ nói là khi nào chia đất cho các con của ông H5 (chị H3 và anh H4 là con riêng của ông H5) xong thì giao đất cho anh và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh có đặt bọng trên phần đất này. Khi thỏa thuận

chuyển nhượng có nói phần đất kích thước ngang 40m, dài 100m.

Hiện tại vị trí phần đất chuyển nhượng cho anh, bà Đ đã lấy giao cho chị Nguyễn Thị H3 và anh Võ Văn H4 canh tác. Đến nay cũng chưa giao đất hoặc lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh. Nay, anh yêu cầu bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H và chị Võ Thị Ngọc H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho anh quyền sử dụng diện tích đất 4000m² tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, phần đất này có cạnh giáp đất ông Dương Văn B theo mảnh trích đo địa chính thửa đất số 129-2022 ngày 07/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T.

Người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn anh Nguyễn Sơn H2 trình bày: Do ông Võ Văn H5 bị bệnh không có tiền chăm sóc nên bà Đ có mượn tiền của anh T để trị bệnh cho ông H5 và sau đó có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T phần đất diện tích 4000m² với giá là 220.000.000 đồng. Do đất này là đất hương quả cần để lại để chia nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4000m² đất cho anh T; đồng ý trả lại cho anh T số tiền 224.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu đồng) và tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng từ khi nhận tiền đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm lần đầu là ngày 29/5/2023.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn H4, chị Lê Thị Đ1 trình bày: Bà Đ đã cho anh chị phần đất 4000m² mà anh T tranh chấp với bà Đ. Anh chị đã khai phá, san lấp mặt bằng và có xây dựng căn nhà trên đất để ở. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H3 trình bày: Bà Đ tặng cho chị và anh H4 một phần diện tích đất thuộc phần đất mà anh T tranh chấp. Chị và anh H4 đã khai phá, san lấp mặt bằng và hiện tại anh H4 đã cùng vợ ở trên phần đất này. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T.

Người làm chứng ông Võ Văn K trình bày: Ông là cháu ruột của ông Võ Văn H5, kêu ông H5 bằng bác. Trước đây, ông có nghe ông H5 và bà Đ nói chuyển nhượng cho anh Nguyễn Chí T diện tích đất 4000m² tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang để lấy tiền trị bệnh cho ông H5. Vị trí đất giáp với đất ông Dương Văn B có chiều ngang cặp lộ là 40m, dài 100m. Lúc đó, chiều dài phần đất của ông H5 ở cạnh giáp ranh với đất ông B chỉ có 100m vì phần phía sau do cha ông là ông Võ Văn H6 canh tác (ông H6 đã chết năm 2021). Vị trí đất của ông H5 và ông H6 giáp ranh có bờ đất phân ranh. Giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng/công, anh T đã giao đủ tiền, nhưng chưa nhận đất canh tác. Sau đó, phát hiện ông H5 đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất cha ông đang quản lý nên gia đình có thỏa thuận giao luôn cho bà Đ

phần cha ông quản lý, cha ông nhận phần phía sau nên phần đất ông Hai G với ông Biểu hiện N dài hơn 100m. Sau này, bà Đ nói giao cho anh T phần đất đã chuyển nhượng nhưng chiều dài hết đất, như vậy thì phần mặt tiền cấp lộ không tới 40m mà chỉ là mười mấy mét nên anh T không đồng ý và tranh chấp kéo dài đến nay. Hiện trạng lúc đó là đất trồng dâu gió và tràm.

Người làm chứng bà Trần Thị Ngọc L trình bày: Bà là chòm xóm của anh Nguyễn Chí T, bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Ngọc H1, không có quan hệ bà con. Khi ông Võ Văn H5 (chồng bà Đ) còn sống, lúc ông H5 bị bệnh, bà có nghe anh T nói ông H5, bà Đ chuyển nhượng cho anh T 04 công đất tại ấp P, xã P. Bà không nghe nói vị trí đất như thế nào.

Người làm chứng bà Võ Thị V trình bày: Bà Lê Thị Đ là bác dậu của bà, ông Võ Văn H5 (chồng bà Đ) là bác ruột của bà. Anh Nguyễn Chí T là con cô ruột của bà. Vào năm 2018, ông H5 và bà Đ có chuyển nhượng cho anh T 04 công đất tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang để lấy tiền trị bệnh cho ông H5, phần đất này có chiều ngang là 40m, chiều dài là 100m, nằm giáp ranh với đất của ông Dương Văn B. Giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng/công, anh T đã giao đủ tiền cho ông H5, bà Đ. Lúc chuyển nhượng thì ông H5, bà Đ có chỉ vị trí đất cho anh T và anh T có đặt bọng để dẫn nước vào, nhưng chưa nhận đất canh tác. Hiện trạng đất lúc đó trồng tràm và dâu gió. Sau khi ông H5 chết thì bà Đ không tiến hành giao đất cho anh T.

Người làm chứng ông Đỗ Văn T2 trình bày: Ông là chòm xóm của anh Nguyễn Chí T, bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Ngọc H1, không có quan hệ bà con. Cách nay khoảng vài năm, ông không nhớ rõ năm nào, ông Võ Văn H5 và vợ ông là bà Lê Thị Đ có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Chí T 04 công đất, chiều ngang cấp lộ là 40 m, dài 100m tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Phần đất này giáp ranh với đất của ông Dương Văn B, giá chuyển nhượng bao nhiêu 01 công và việc giao tiền như thế nào thì ông không biết rõ. Lúc đó có chỉ vị trí đất nhưng anh T chưa nhận đất để canh tác. Hiện trạng đất lúc đó trồng tràm và tràm lan.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-5-2020) giữa bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Ngọc H1 với anh Nguyễn Chí T đối với diện tích đất 4000m²

tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang trong diện tích đất 26.266m² do hộ ông Võ Văn H5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00801 QSDĐ/18/QĐ-UB, cấp ngày 17-01-2001.

Hộ ông Võ Văn H5 được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng diện tích đất 4000m² nêu trên.

Buộc bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Ngọc H1 liên đới giao cho anh Nguyễn Chí T giá trị quyền sử dụng diện tích đất 4000m² nêu trên là 1.060.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 08/2023/QĐ-BPKCTT ngày 07-11-2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Phước về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Các bị đơn bà Lê Thị Đ có đơn kháng cáo đề ngày 15/10/2024, chị Võ Thị Ngọc H1 và chị Võ Thị H cùng có đơn kháng cáo đề ngày 14/10/2024 yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Đ, chị H, chị H1 có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền 800.000.000 đồng, thời gian hai tháng khi án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tranh chấp được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Đ1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Ngọc H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2020 giữa anh Nguyễn Chí T với bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Ngọc H1. Bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Ngọc H1 có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền 800.000.000 đồng, thời gian hai tháng khi án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về chi phí tố tụng: Anh T tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Chị H, chị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, các Điều 148, 296, 300, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Hồng H7.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 138, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 27 Luật đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2020 giữa anh Nguyễn Chí T và bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Hồng H7 đối với phần đất 4.000m² tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Hồng H7 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Chí T số tiền 800.000.000 đồng.

Thời gian thực hiện hai tháng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Nguyễn Chí T có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu Lê Thị Đ, chị Võ Thị H, chị Võ Thị Hồng H7 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 08/2023/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho chị Võ Thị H, Võ Thị Hồng H7 số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người là 300.000 đồng lần lượt theo các biên lai thu số 0003593 và 0003594 cùng ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Võ Thị H, Võ Thị Hồng H7 phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H8 lại cho anh Nguyễn Chí T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003011 ngày 22/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện Tân Phước;
 - CCTHADS huyện Tân Phước;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2025-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương