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

Bản án số: 323/2025/DS-PT
Ngày: 28/7/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Ông Vũ Thế Phương.

2/ Ông Nguyễn Xuân Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Đặng Hoàng Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 28/7/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 237/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 265/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Quốc V, sinh năm 1967.

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Lê Quốc V (văn bản ủy quyền ngày 25/5/2022).

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp G, xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Công Đ1, sinh năm 1975.

2. Bà Lê Kim D, sinh năm 1978.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Nguyễn Công Đ1 (văn bản ủy quyền ngày 16/7/2025).

HKTT: Ấp E, xã P, huyện Đ (nay là xã P), tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Ấp F, xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1953.

2. Bà Đỗ Thị Đ2, sinh năm 1956.

Cùng Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Huỳnh Kim Á, sinh năm 1977.

4. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1995.

5. Anh Nguyễn Văn L1, sinh năm 1997.

6. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 2001.

- Người đại diện theo ủy quyền của anh T, anh L1, anh T1: Bà Huỳnh Kim Á, sinh năm 1977 (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2025; 17/7/2025).

Cùng HKTT: Tổ 8, ấp F, xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

Cùng địa chỉ liên lạc: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

6. Ông Võ Văn P, sinh năm 1965.

Địa chỉ: K. H, thị trấn Đ, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Đồng Nai.

7. Anh Trần Văn N, sinh năm 1984.

8. Chị Hoàng Hoài T2, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

Ông V, bà Đ, ông Đ1, ông L, bà Á, ông N, bà T2 có mặt; bà Đ2, ông P vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

- *Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, tại phiên tòa, đồng nguyên đơn do ông Lê Quốc V đại diện trình bày:*

Vào ngày 10/01/2010, vợ chồng ông N1, bà Á có sang nhượng cho ông P diện tích đất có chiều ngang 22m, chiều dài hết đất khoảng 50-60m tại xã T nay là thửa 6, 8, 9 tờ bản đồ 18 và thửa 226, 232, 233, 234 tờ bản đồ số 19 với giá 42.000.000 đồng, có ba phía đều giáp đất ông L, một phía giáp đường. Thực tế diện tích đất trên được cấp quyền sử dụng đất cho ông L, bà Đ2 và ông L, bà Đ2 nhờ ông N1, bà Á viết giấy sang nhượng giùm (bán giùm và mang tiền về cho ông L, bà Đ2). Vì ngày 10/01/2010 thì ông N1 và bà Á đang ra nhà ông P để nhượng diện tích đất 20m ngang chiều dài cũng hết đất cũng thuộc quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đ1, bà D mà sau này ông Đ1, bà D cũng bán lại cho vợ chồng ông. Việc sang nhượng thực hiện tại nhà ông P, không có ai chứng kiến.

Đến ngày 25/01/2010, ông P tiếp tục sang nhượng cho ông Đ1 diện tích đất nêu trên với giá 45.000.000 đồng. Đến ngày 05/02/2010, ông Đ1 tiếp tục sang

nhượng diện tích đất nêu trên (22m ngang mà ông L bà Đ2 nhờ ông N1, bà Á bán giùm) cùng với diện tích đất 20m ngang (của anh N1, chị Á) nằm liền kề (tổng là 42m ngang) cho vợ chồng ông với giá 300.000.000 đồng. Tại thời điểm các bên chuyển nhượng đất đều cam kết đất không có tranh chấp.

Sau khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Đ1 thì đã thực hiện việc cắm ranh mốc và được ông L chỉ ranh mốc, ông L cũng đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để thực hiện việc tách thửa, sang tên. Tuy nhiên khi ông chưa kịp thực hiện thì ông L mượn lại giấy chứng nhận nói là để điều chỉnh giấy tờ, xong việc sẽ trả lại cho ông để sang tên. Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu ông L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc tách thửa, sang tên nhưng ông L không đưa với lý do đã thế chấp vay ngân hàng.

Do đó, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Công Đ1 và bà Lê Kim D tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 05/02/2010 đối với 22m chiều ngang, chiều dài hết đất tại xã T qua đo đạc thực tế có tọa độ 1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1 có diện tích là 1.165,8m^2.

- *Bị đơn ông Nguyễn Công Đ1 trình bày*:

Ông và ông N1 là bạn bè chơi với nhau, ông N1 làm thuê lái xe cải tiến cho ông. Vào thời điểm trước năm 2010 thì ông Đ1 buôn bán vật liệu ở xã T có thuê đất của ông Phạm Phú L2, đến năm 2010 thì ông Đ1 trả lại mặt bằng cho ông L2 thì ông N1 có giới thiệu ông Đ1 mua đất của cha ruột là ông L thì ông đồng ý mua 22m ngang với giá 2.000.000đ/m ngang, tổng cộng là 44.000.000 đồng, có bớt cho ông 2.000.000 đồng nên còn lại 42.000.000 đồng. Khi ông N1 và bà Á đến viết giấy mua bán và lấy tiền thì ông Đ1 đang đi bán vật liệu nên ông Đ1 có nhờ ông P (là anh rể, khi đó nhà ông P còn ở trong xã T, cách nhà ông L, bà Á, ông N1 khoảng 2-3km) đứng ra làm giấy tờ và giao tiền giùm nên mới có giấy mua bán giữa ông N1, bà Á với ông P. Sau đó ông P mới làm giấy bán lại cho ông Đ1 để ông Đ1 đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đ1 chứ thực chất ông P không mua diện tích đất này. Sau khi viết giấy tay và giao tiền khoảng 2-3 ngày thì ông Đ1 cùng với ông N1 đến gặp ông L lấy sổ đỏ để đi làm giấy tờ sang tên thì ông L có đưa sổ đỏ gốc cho ông Đ1. Thời gian đó ông Đ1 bận buôn bán chưa có thời gian đi làm thủ tục sang tên và bán lại cho ông V bà Đ có viết giấy tay. Ông Đ1 đã giao lại sổ đỏ của ông L cho ông V, bà Đ để đi làm thủ tục sang tên, còn diễn biến sau đó vì sao đến nay ông V, bà Đ chưa sang tên quyền sử dụng đất được thì ông Đ1 không rõ. Sau khi ông Đ1 bán lại cho ông V, bà Đ thì ông Đ1 cùng với ông V, bà Đ và em trai của ông V đến gặp ông L để đóng cọc xác định ranh giới diện tích đất mua thì ông L đứng trên rẫy cầm cây nhỏ và chỉ rõ ranh phần đất rẫy phía trên là của ông L còn phần đất ruộng phía dưới là bán cho ông Đ1.

Do việc mua bán đất với ông L và chuyển nhượng đất cho ông V bà Đ là có thật nên ông Đ1 và bà D đồng ý với yêu cầu khởi của ông V, bà Đ về việc yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 05/02/2010 đối với 22m đất chiều ngang và dài hết đất (khoảng 50-60m) tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (qua đo đạc thực tế thuộc một phần thửa 232, 234 tờ 19 và thửa 2 tờ 18 tại xã T). Đồng thời ông cũng yêu cầu ông L, bà Đ2, bà Á cùng với các con là anh T, anh L1, anh T1 cùng có trách nhiệm với vợ chồng

ông thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông V, bà Đ. Hiện tại ông V, bà Đ là người quản lý sử dụng diện tích đất nêu trên.

- *Bị đơn bà Lê Kim D trình bày*: thống nhất với lời khai của ông Đ1. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn P*: thống nhất lời trình bày của bị đơn và ý kiến của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T, anh L1, anh T1, bà Huỳnh Kim Á trình bày*:

Năm 2010, vợ chồng bà Á có bán cho ông P quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng bà. Trước khi vợ chồng bà ra nhà ông P để làm giấy tờ đất thì ông L có dặn bằng miệng (không lập thành bản) với ông N1 là bán hộ cho ông L 22m ngang với chiều dài hết đất là một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông L. Sau khi làm giấy tờ bán phần đất của vợ chồng bà thì ông N1 làm giấy bán 22m đất của ông L dặn bán và kêu bà ký tên vô chứ bà không đứng ra bán. Sau đó, ông P bán lại cho ông Đ1 bà D, rồi ông Đ1 bà D bán lại cho ông V bà Đ. Sau khi làm giấy tờ từ nhà ông P về thì vợ chồng bà đã giao đủ số tiền bán 22m đất của ông L là 42.000.000 đồng cho ông L. Giá bán đất là 2.000.000đ/01m ngang, tổng cộng là 44.000.000 đồng nhưng bớt cho ông P 2.000.000 đồng nên còn lại 42.000.000 đồng. Khi ông L dặn bán và giao tiền thì chỉ có vợ chồng bà và ông L chứ không có ai khác chứng kiến.

Do việc ông L nhờ ông N1 đứng ra bán cho ông P 22m ngang chiều dài hết đất thuộc quyền sử dụng của ông L là có thật nên bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà Đ về việc yêu cầu yêu cầu ông Nguyễn Công Đ1 và bà Lê Kim D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 05/02/2010 đối với 22m đất chiều ngang và dài hết đất (khoảng 50-60m) tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Hiện tại ông V, bà Đ là người quản lý sử dụng diện tích đất nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N và bà Hoàng Hoài T2 thống nhất trình bày*:

Ông bà xác định quyền sử dụng đất thửa 90, 26, 127, 129, 130, 529 tờ 24 cũ (nay là thửa 234, 232 tờ 19 mới) tại xã T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 206849 cấp ngày 11/12/2007 mà anh N nhận chuyển nhượng của ông L, bà Đ2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 02/11/2021 là tài sản chung của vợ chồng. Ông bà thống nhất chỉ nhận chuyển nhượng thửa 234 tờ 19 mới, và đồng ý sẽ giao lại thửa 232, tờ 19 cho Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L*:

Ông xác định con trai ông là Nguyễn Văn N1 có bán cho ông P diện tích đất theo mặt đường liên xã là 20m theo chiều dài mặt đường, trong đó có 16m của ông N1 và 04 m là do ông L cho thêm. Ông hoàn toàn không nhờ ông N1, bà Á bán cho ông P diện tích đất có chiều dài theo mặt đường là 22m như nguyên đơn và bị đơn trình bày. Toàn bộ diện tích đất hiện nay thuộc các thửa 90, 26, 127, 129, 130, 529 tờ 24 (cũ) xã T là cấp cho vợ chồng ông. Hiện nay các thửa đất trên đã chuyển

nhượng cho người khác, ông không liên quan đến việc tranh chấp đất của các bên, hiện nay ông đang chấp hành bản án phạt tù nên ông đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Đ2*:

Bà và ông Nguyễn Văn L là vợ chồng, nhưng đã không sống chung từ lâu. Quyền sử dụng đất thuộc các thửa 90, 26, 127, 129, 130, 529 tờ 24 (cũ) xã T là của vợ chồng bà. Bà không tranh chấp và thống nhất theo ý kiến của ông Nguyễn Văn L.

Do sức khỏe yếu nên bà đề nghị giải quyết vắng mặt vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 31-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai) đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 227, 228, 262 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 210 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Án lệ 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc V -bà Nguyễn Thị Đ.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 232, tờ 19 xã T, huyện Đ giữa ông Lê Quốc V -bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Công Đ1-Lê Kim D có mốc tọa độ (1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1) có diện tích là 1.165,8m^2 theo bản vẽ đo đạc hiện trạng số 2526/2022 ngày 06/9/2022 của Công ty TNHH T4.

Ông Lê Quốc V -bà Nguyễn Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt diện tích 1.165,8m^2 có mốc tọa độ 1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1 thuộc một phần thửa 232 tờ 19 xã T.

Ông Lê Quốc V -bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với có diện tích là 1.165,8m^2, có mốc tọa độ 1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1 thuộc một phần thửa 232, tờ 19 xã T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/02/2025, ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Hủy toàn bộ bản án , không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L không rút đơn kháng cáo; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tống đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về thủ tục tố tụng: Ngày 13/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của TAND huyện Định Quán. Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS thì kháng cáo trong hạn luật định. Vì vậy, kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về đường lối:

Thửa đất số 90, 126, 127, 129, 130, 529, tờ bản đồ đồ 24 thuộc ấp F, xã T, diện tích 7.820,0m^2 nay có số thửa mới là 230, 231, 232, 234, 226 có nguồn gốc do ông L nhận sang nhượng của ông Phạm Văn L3 năm 2001 được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ số AH 206849 cho ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Thị Đ2 vào ngày 11/12/2007 (BL 286, 290, 271-282, 89-91, 209-210).

Căn cứ bản vẽ đo hiện trạng số 2526/2022 ngày 06/9/2022 thì diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 232, 234, 346 tờ bản đồ 19 xã T được cấp giấy CNQSDĐ cho ông L (thửa 232, 234), bà Huỳnh Thị Kim Á (thửa 346) có diện tích 1.165,8m^2. (BL 110)

Xét giấy biên nhận ngày 10/01/2020 giữa ông N1, bà Á và ông P về việc sang nhượng diện tích đất có chiều ngang 22m, dài hết đất với giá 42.000.000 đồng, nhận thấy việc mua bán không thể hiện có hợp đồng mua bán theo quy định pháp luật, ông N1 bà Á cũng không phải chủ sở hữu hợp pháp của diện tích đất ông bà bán.

Ông L, bà Đ2 là chủ sở hữu hợp pháp diện tích đất tranh chấp trên trình bày ông không nhờ ông N1, bà Á bán đất vào thời gian đó nhưng bà Á xác định rằng vào thời điểm đó ông L là người nhờ vợ chồng bà chuyển nhượng giúp, ông L đã nhận số tiền 42.000.000 đồng (vì quan hệ cha con nên không làm giấy biên nhận).

Người biết việc, làm chứng là ông Phạm Phú L2, ông Nguyễn Chí C đều xác nhận vào thời điểm ông L bán đất cho ông Đ1, bà D thì không có chứng kiến trực tiếp nhưng có nghe việc ông L bán đất cho ông Đ1, bà D, sau đó ông Đ1 bà D bán đất cho ông V, bà Đ. Ông L là người chỉ ranh cho ông V đóng cọc mốc diện tích đất có chiều ngang 22m, dài khoảng 50-60m và quản lý đất, đến khi đất tăng giá thì xảy ra tranh chấp (BL 68, 115).

Tuy ông L không thừa nhận việc nhờ ông N1, bà Á bán đất cho ông P nhưng căn cứ vào các chứng cứ thu thập được có đủ cơ sở xác định có việc ông L nhờ bán đất là có thật, ông L đã nhận tiền thể hiện ở việc chính ông L là người chỉ ranh đất để giao đất cho ông V. Bên cạnh đó thời điểm tháng 5/2021, phía ông Đ1 đã có yêu cầu hòa giải với ông L về thửa đất mua của ông L nhưng ông L không có ý kiến gì, đất đang tranh chấp mà ông L lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2, ông N2

xác định quyền sử dụng thửa đất 90, 26, 127, 129, 130, 529 tờ bản đồ 24 cũ (nay là thửa 234, 232 tờ bản đồ 19 mới) mà ông N2 nhận chuyển nhượng từ ông L, bà Đ2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2021, ông chỉ nhận chuyển nhượng thửa 234 còn thửa 232 là đứng tên giúp ông L, ông N2 đề nghị Tòa án giải quyết thửa 232, tờ bản đồ 19 theo quy định pháp luật ông không có ý kiến gì. Nên cần công nhận việc mua bán đất giữa ông L và ông P (BL 176-179, 200).

Vì vậy, thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất các bên chỉ sang nhượng bằng giấy tay, giao dịch chuyển nhượng của các bên không tuân thủ về hình thức theo Điều 502 BLDS nhưng vợ chồng ông V, bà Đ là người thứ ba ngay tình đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng và nhận đất nên cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà D và ông V, bà Đ ngày 05/02/2010 đối với diện tích 1.165,8m^2 thuộc một phần thửa 232, tờ bản đồ 19, xã T huyện Đ là phù hợp.

Từ những phân tích trên nhận thấy kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L không có căn cứ để xem xét nên không chấp nhận. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của TAND huyện Định Quán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L thuộc trường hợp kháng cáo quá hạn, nhưng đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, chấp nhận. Ông L là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua là ông Võ Văn P, bà Đỗ Thị Đ2 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai vẫn tiến hành xét xử.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

Nguồn gốc thửa đất thửa 230, 231, 232, 234, 226 tờ bản đồ số 19 xã T là của ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Thị Đ2, đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 206829 ngày 11 tháng 12 năm 2007 (số thửa cũ: thửa 90, 126, 127, 129, 130, 529 tờ 24 xã T).

Theo nguyên đơn, bị đơn thì quá trình vợ chồng ông L sử dụng đã bán cho nhiều người theo chiều ngang mặt tiền đường, trong đó có một phần thửa 232 tờ bản đồ số 19 xã T có chiều dài theo mặt đường là 22m được ông L–bà Đ2 nhờ con trai là ông Nguyễn Văn N1 (đã chết năm 2014) chuyển nhượng cho ông Võ Văn P vào

tháng 01 năm 2010 với giá chuyển nhượng là 42.000.000 đồng, ông P tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công Đ1 và bà Lê Kim D. Do không sử dụng, nên ông Đ1 bà D tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Quốc V và bà Nguyễn Thị Đ. Tất cả các lần chuyển nhượng, các bên chỉ làm giấy tờ viết tay, không thực hiện công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, nhưng các bên đã thực hiện thanh toán toán bộ số tiền chuyển nhượng.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2022, thửa đất nguyên đơn tranh chấp hiện nay là đất trống, không có cây trồng lâu năm, có tứ cận: Tây giáp đường nhựa; Đông giáp thửa 02, tờ 18; Nam giáp thửa 232 tờ 19; Bắc giáp thửa 346, tờ 19 xã T.

Theo kết luận định giá của Hội đồng định giá huyện Định Quán ngày 21/10/2022, xác định giá trị đất tranh chấp trị giá là 2.000.000 đồng/mét ngang.

Theo bản vẽ đo đạc hiện trạng số 2526/2022 ngày 06/9/2022 của Công ty TNHH T4 đo đạc theo chỉ dẫn của nguyên đơn thì diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 232, 234, 346 tờ 19 xã T, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L (thửa 232, 234) và bà Huỳnh Kim Á (thửa 346) bao gồm các mốc có tọa độ (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1) có tổng diện tích là 1.273,1m^2. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 232, tờ 19 được giới hạn bởi các mốc tọa độ (1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1) có diện tích là 1.165,8m^2. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và trong phạm vi yêu cầu khởi kiện nên được xem xét.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L xác định, không chuyển nhượng bất kỳ thửa đất nào cho ông P nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qua xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 10/01/2010, vợ chồng bà Huỳnh Kim Á, ông Nguyễn Văn N1 (là con của ông Nguyễn Văn L) lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Võ Văn P diện tích đất ngang 22m, dài hết đất thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 19 xã T với giá 42.000.000 đồng. Điều này được bà Huỳnh Kim Á là vợ ông Nguyễn Văn N1 (đã chết) thừa nhận trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Đến ngày 25/01/2010, ông Võ Văn P bán lại cho ông Nguyễn Công Đ1 với giá 45.000.000 đồng. Ngày 05/02/2010, ông Nguyễn Công Đ1 bán lại cho ông Lê Quốc V (ông V mua tổng cộng 42m chiều ngang với giá 300.000.000 đồng).

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ1, ông V đã tiến hành đóng cọc xác định ranh mốc. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2022 (BL68), anh Nguyễn Chí C là người làm chứng xác định là người trực tiếp đóng cọc bê tông xi măng trước sự chỉ dẫn của ông L, ông Đ1 và ông V vào năm 2010, sau khoảng 2-3 năm thì kéo dây kẽm gai mặt tiền và hai bên.

Tại Biên bản xác minh ngày 01/11/2022 (BL115), ông Phạm Phú L2 là Trưởng ấp F cho biết: *Theo thông tin tại địa phương thì ông L, bà Đ2 bán đất cho ông Đ1, bà D, sau đó ông Đ1 bán lại cho ông V, bà Đ và đã nhận tiền là có thật. Ông L đã chỉ ranh cho ông V cắm mốc và quản lý đất. Đến khi đất tăng giá thì mới xảy ra tranh chấp*.

Tại Biên bản xác minh ngày 11/5/2023 (BL 135), anh Nguyễn Văn G là con của ông Nguyễn Văn L cho biết: *Hiện gia đình chỉ quản lý sử dụng phần đất có căn nhà hiện bà Đ2 và các con sinh sống, còn phần đất từ* ***bờ đá*** *đến hết đất còn lại thì ông L, bà Đ2 đã bán hết trong quá trình sử dụng đất, bán* ***dần dần từ cách đây mấy chục năm*** *để lo cho gia đình và chữa bệnh cho bà Đ2*.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2023 (BL 137), ông Nguyễn Văn L xác định: *Từ năm 2001 thì ông đã bán dần đất để chữa bệnh cho bà Đ2, chỉ còn lại phần đất có nhà của con gái là chị D1 và nhà của vợ chồng ông đang ở. Diện tích đất chuyển nhượng được mô tả như sơ họa kèm theo. Tính từ mép bờ đá chạy theo đường nhựa 30m thì ông đã bán cho ông Phùng Văn B nhưng chưa sang tên; 62m mặt tiền kế tiếp là đất của ông N1 đã bán cho ông Bảy H. Do đất của ông N1 có ao nên ông N1 có lấy 16m và xin ông L 4m để bán cho ông P tổng 20m mặt tiền kế tiếp. 68m mặt tiền kế tiếp là đất của ông đã bán cho bà D1 không rõ họ tên; 13m tiếp theo thì ông bán cho ông H1 không rõ họ tên; 25m còn lại ông cho em ruột là Nguyễn Văn T3. Giữa đất bán cho ông V và bà D1 thì có 19m bán cho anh N2 (hiện đang giữ 01 sổ đỏ).*

Như vậy, theo như ông L thì toàn bộ đất tính từ bờ đá đến đất của ông L hiện còn, ông L đã bán hết cho người khác.

Theo sơ đồ kèm theo Biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2023 (BBL 136) do chính ông L là người vẽ và được ông L thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm thì phần đất của ông L tính từ **bờ đá** (ranh trùng với lời khai của anh G – con của ông L) đã bán cho những người sau: Ông B chiều ngang 30m; ông Bảy H 62m; ông V 20m; anh N2 19m; bà D1 48m; ông H1 13m; ông T3 25m và tới đất của ông Nguyễn Văn L.

Tại Bản tự khai ngày 08/12/2022 (BL 200) và Biên bản làm việc ngày 13/11/2023 (BL172), anh Trần Văn N và vợ là chị Hoàng Hoài T2 xác định vợ chồng anh chỉ nhận chuyển nhượng thửa 529, 130, 129 cũ, nay là thửa 234 tờ bản đồ số 19 mới nên đồng ý giao lại thửa 232, tờ bản đồ số 19 cho Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Qua xem xét Bản vẽ đo đạc hiện trạng số 2526/2022 ngày 06/9/2022 của Công ty TNHH T4 thì phần đất tranh chấp giữa ông Lê Quốc V, bà Phạm Thị Đ3 với các đương sự chỉ thuộc thửa 232, không thuộc thửa 234 tờ bản đồ số 19 xã T.

Qua các tài liệu đã viện dẫn nêu trên, thì diện tích đất các đương sự tranh chấp nằm ở vị trí diện tích đất ông L khai đã bán cho ông N, nhưng ông N thì xác định không mua diện tích đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L thừa nhận việc cho vợ chồng ông N1 04m chiều ngang để vợ chồng ông N1 bán cho ông Võ Văn P cũng chỉ nói miệng với nhau, không lập văn bản, giấy tờ. Khi Hội đồng xét xử hỏi về việc con trai của ông Nguyễn Văn L là anh Nguyễn Văn G xác định đã bán đất từ lâu (cách đây mấy chục năm) thì ông L khai nại rằng trước đây đã bán cho ông Q (ông L không xác định được năm sinh, địa chỉ), sau đó ông Q lại bán ngược lại cho ông L và việc mua bán này cũng chỉ bằng miệng, không có giấy tờ gì. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, ông L thừa nhận chỉ nhờ ông N đứng tên giúp 19m chứ chưa chuyển nhượng cho ông N, nhưng 19m này ông đã chuyển nhượng cho người khác vào khoảng năm 2021 (ông

không nhớ họ, địa chỉ). Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2023, ông L cho rằng không còn liên quan gì đến đất tranh chấp nên xin được vắng mặt; và tại đơn kháng cáo, ông L trình bày vợ chồng ông quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp liên tục, ổn định, không tranh chấp với ai.

Từ lời khai của ông Nguyễn Văn L tại phiên tòa phúc thẩm, có thể thấy việc mua bán, tặng cho quyền sử dụng đất trước đây giữa ông L và những người khác chỉ thực hiện bằng miệng, không lập thành văn bản. Đối chiếu lời khai của ông L tại phiên tòa và lời khai của ông L trong biên bản lấy lời khai, ý kiến của ông L trong Đơn kháng cáo lại không thống nhất. Điều này chứng tỏ lời khai của ông L có mâu thuẫn và không đáng tin cậy.

Từ những phân tích, viện dẫn nêu trên, có đủ căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1) có diện tích là 1.165,8m^2 theo Bản vẽ đo đạc hiện trạng số 2526/2022 ngày 06/9/2022 của Công ty TNHH T4, thuộc một phần thửa 232, tờ bản đồ số 19 xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai đã được ông Nguyễn Văn L bán từ lâu. Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, ông L không thừa nhận đã bán cho ông P, nhưng việc đã bán đất giữa các bên là có thật. Ông L đã nhận tiền thể hiện ở việc chính con dâu và cháu nội của ông L thừa nhận và sau đó, chính ông L là người chỉ ranh đất để giao đất cho ông V. Ông Nghĩa là người mua đất của ông L cũng xác định chỉ mua thửa số 234 tờ 19 xã T, không mua thửa 232 tờ bản đồ số 19 xã T. Do đó, căn cứ lời khai của các đương sự trong vụ án, căn cứ lời khai của những người làm chứng, các biên bản xác minh, có căn cứ xác định ông Võ Văn P là người mua đất của ông Nguyễn Văn L thông qua vợ chồng bà Huỳnh Kim Á, ông Nguyễn Văn N1 là con trai và con dâu của ông L, sau đó ông P bán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Công Đ1 và vợ chồng ông Đ1 bán lại cho vợ chồng ông Lê Quốc V. Ông V là người mua lại cuối cùng và sử dụng từ năm 2010 tới nay. Theo như ông Phạm Phú L2 thì chính ông L là người chỉ ranh cho ông V cắm mốc, đến khi đất tăng giá mới xảy ra tranh chấp. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, khi xảy ra tranh chấp, ông Lê Quốc V đã làm đơn khiếu nại về việc tranh chấp đất đai đến chính quyền địa phương để đề nghị giải quyết theo quy định. Theo văn bản số 71/BC-UBND ngày 08/11/2021 của UBND xã T (BL 19) thì ông Nguyễn Văn L cố tình không chấp hành theo giấy mời của UBND xã T.

Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía ông Nguyễn Văn L mặc dù đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng việc giao dịch chỉ bằng miệng hoặc giấy tay giấy sang nhượng. Tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện thanh toán tiền cho phía bị đơn, người chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L cũng đã thực hiện nhận tiền là 42.000.000 đồng và đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay chưa được công chứng chứng thực, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà Đ3 đối với một phần diện tích đất thuộc

thửa 232, tờ 19 gồm các mốc tọa độ (1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1) có diện tích là 1.165,8m^2, là có cơ sở.

Ông L kháng cáo cho rằng ông không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, công nhận quyền, lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông đối với thửa 232, tờ bản đồ số 19 tại ấp F, xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, như phân tích ở trên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông L và kể cả anh Nguyễn Văn G là con của ông L đều thừa nhận toàn bộ quyền sử dụng đất kéo dài từ bờ đá đến phần đất còn lại của ông L (trong đó có phần đất đang tranh chấp) đã được ông L bán hết từ cách đây mấy chục năm để lo cho gia đình và chữa bệnh cho bà Đ2. Ông L cũng thừa nhận trước đây việc mua bán, tặng cho quyền sử dụng đất chỉ thực hiện bằng miệng, không có giấy tờ gì (tặng cho vợ chồng ông N1 4m chiều ngang và việc bán cho ông Q). Ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh ông L vẫn đang còn sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 31-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai).

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và chi phí định giá là 8.000.000 đồng do nguyên đơn nộp, do đây là căn cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải nộp. Nguyên đơn không kháng cáo nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Về án phí DSPT: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông L là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên miễn án phí DSPT cho ông L.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 31-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai).

2/ Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 227, 228, 262 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 210 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Án lệ 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc V -bà Nguyễn Thị Đ.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 232, tờ 19 xã T, huyện Đ giữa ông Lê Quốc V -bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Công Đ1-Lê Kim D có mốc tọa độ (1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1) có diện tích là 1.165,8m^2 theo bản vẽ đo đạc hiện trạng số 2526/2022 ngày 06/9/2022 của Công ty TNHH T4.

Ông Lê Quốc V -bà Nguyễn Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.165,8m^2 có mốc tọa độ (1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1) thuộc một phần thửa 232 tờ 19 xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

Ông Lê Quốc V -bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với có diện tích là 1.165,8m^2, có mốc tọa độ (1, 2, 3, 10, 9, 6, 7, 8, 1) thuộc một phần thửa 232, tờ 19 xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

2. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 8.000.000 đồng do đồng nguyên đơn nộp, ông V đã nộp đủ.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Công Đ1-bà Lê Kim D nộp án phí DSST là 300.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông Lê Quốc V số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (biên lai thu tiền số 0003495 ngày 07/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán, nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Đồng Nai).

- Miễn án phí DSPT cho ông Nguyễn Văn L.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND Khu vực 7 – Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 7 – Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án DS KV 7 - ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung