

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 296/2025/DS-PT

Ngày: 19 - 6 - 2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
đòi tài sản là quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2025/TLPT- DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1527/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1969

1.2. Bà Nguyễn Thị Lệ C, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Số E ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Phạm Kim C1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Nguyễn Trung N, sinh năm

1969; Địa chỉ: Số A L, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn C2, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C2: Bà Trương Thị T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số G, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Trương Thị T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Lệ C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1992 ông P và bà C nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C2 phần đất với diện tích 1880m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 1 (nay thửa mới là thửa 31, tờ bản đồ số 1). Khi nhận chuyển nhượng đất do là chỗ anh em ruột nên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ, ông P và bà C quản lý sử dụng từ năm 1992. Năm 1995, ông C2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên do đã kê khai trước đó nhưng ông P không hay biết. Sau đó, nhiều lần ông P và bà C yêu cầu ông C2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng cho vợ chồng ông P nhưng ông C2 không thực hiện nên ông P, bà C khởi kiện yêu cầu ông C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà C đối với thửa đất 227, tờ bản đồ số 1 (nay thửa mới là thửa 31, tờ bản đồ số 1) diện tích 1880m² tọa lạc tại xã T, huyện C theo thỏa thuận bằng lời nói giữa các bên. (Đơn khởi kiện ngày 19/12/2023).

Tại bản tự khai bổ sung ngày 16/9/2024 và Biên bản hoà giải ngày 13/01/2025 của Tòa án, nguyên đơn ông P cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông P trình bày: ông Trần Văn N1 sinh năm 1942 (chết năm 2021) và bà Lê Thị S sinh năm 1943 có năm người con: ông Trần Văn C2 sinh năm 1966, ông Trần Văn P sinh năm 1969, ông Trần Văn N2 sinh năm 1973, ông Trần Văn K sinh năm 1977 và ông Trần Văn C3 sinh năm 1980. Thửa đất 227, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là một trong ba thửa đất do bà S và ông N1

tạo lập trong thời kỳ hôn và chia cho con. Việc cho đất của bà S, ông N1 đối với ba người con cụ thể như sau: cho ông Trần Văn C2 sinh năm 1966 diện tích 2400 m², ông Trần Văn P sinh năm 1969 diện tích 1880 m², ông Trần Văn N2 sinh năm 1973 diện tích 1900 m², vị trí ba thửa đất được cho nói trên liền kề nhau. Do ông C2 là anh lớn lập gia đình trước và sử dụng thửa đất 227, tờ bản đồ số 1. Sau đó ông P lập gia đình năm 1992 thì ông C2 bàn giao thửa đất 227 cho ông Trần Văn P và vợ là Nguyễn Thị Lệ C sử dụng, còn ông C2 sử dụng thửa đất giáp với thửa tranh chấp. Do ông C2 kê khai sổ mục kê đối với thửa đất trên, nên năm 1995 ông C2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P và bà C yêu cầu ông Trần Văn C2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 227, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 31, tờ bản đồ số 1) tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre theo đo đạc thực tế bao gồm các thửa 31-4, 31-5, 31-6, 31-7, 31-8, 31-9, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông P và bà C (Bản tự khai ngày 16/9/2024).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Đinh Văn N3 trình bày: ông P và ông C2 đã thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng miệng. Thửa 227, tờ bản đồ số 1 là do bà S, ông N1 cho ông C2 quản lý sử dụng trước, sau đó ông P lập gia đình bà S, ông N1 cho ông P thửa đất ông C2 đang quản lý. Ông C2 được nhận thửa 32, tờ bản đồ số 1 (thửa cũ không rõ số thửa số tờ) do bà S, ông N1 ký tặng cho là thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất khi ông P, ông C2 được cho đất. Do đó, nguyên đơn căn cứ vào việc ông P, bà C quản lý đất từ năm 1992 cho đến nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất có nguồn gốc được ông N1 và bà S cho đất ông P và ông C2 nhưng hai bên đã hoán đổi đất cho nhau.

Bị đơn ông Trần Văn C2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L và người đại diện theo ủy quyền của ông C2, bà L là bà Trương Thị Tiến trình B:

Do là chỗ anh em ông C2 cho ông P ở nhờ trên đất từ năm 1996. Khi ông P cất nhà kiên cố và trồng cây lâu năm trên đất thì ông C2 biết nhưng không ngăn cản vì là chỗ anh em. Nay ông P cho rằng có việc đổi đất cha mẹ cho là không đúng sự thật. Ông C2 cho ông P ở nhờ nay ông C2 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Văn C2 và bà Nguyễn Thị Lệ C trả lại toàn bộ thửa đất tranh chấp. Trường hợp nếu ông P và bà C chịu thương lượng thì ông C2 sẽ tự nguyện cho ông P phần đất thuộc thửa 31-4, 31-5, 31-6, 31-7, 31-8. Đối với

thửa 31-9 thì ông C2 yêu cầu ông P và bà C phải trả đất và sẽ không bồi hoàn cây trồng trên đất, vì đã tự nguyện cho phần đất 31-4, 31-5, 31-6, 31-7, 31-8. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp hiện tại ông P và bà C đang giữ là do vợ chồng ông P đã mượn của ông C2. Nay ông C2 yêu cầu trả đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp. Ông C2 và bà L thừa nhận toàn bộ nhà, vật kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu của ông P, bà C. Toàn bộ cây trồng trên đất là do ông P và bà C trồng. Ông C2 trình bày chỉ tự nguyện cho thửa đất 31-4, 31-5, 31-6, 31-7, 31-8 khi Tòa án giải quyết không buộc bị đơn bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất. Thửa đất số 31-1 diện tích 286,8 m², thửa 31-2 diện tích 16,2 m², thửa 31-3 diện tích 22,9 m² do ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Lệ C đang quản lý sử dụng ông C2 và bà L không tranh chấp.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Lệ C.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C2.

Buộc ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Lệ C có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn C2 quyền sử dụng đất thửa đất số 31-9 diện tích 1510,6 m² thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo) và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/01/1995 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41020201151..QSDĐ/40/.UB.QĐ do ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn C2 đứng tên quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn C2 và bà Nguyễn Thị Thanh L tự nguyện cho ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Lệ C được toàn quyền sử dụng các thửa đất 31-4 diện tích 74,7 m², 31-5 diện tích 136,4 m², 31-6 diện tích 15,8 m², 31-7 diện tích 6.3 m², 31-8 diện tích 411,5 m² (thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo). Phía ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Lệ C không phải hoàn giá trị đất các thửa đất trên cho ông Trần Văn C2. Ông Trần Văn C2 và bà Nguyễn Thị Thanh L không phải bồi thường giá trị cây trồng trên đất cho ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Lệ C.

Công trình kiến trúc gắn liền các thửa đất 31-4 diện tích 74,7 m², 31-5 diện tích 136,4 m², 31-6 diện tích 15,8 m², 31-7 diện tích 6.3 m², 31-8 diện tích

411,5 m² (thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 1) tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, các bên đương sự thống nhất thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Lệ C không tranh chấp, Tòa án không xem xét.

Đối với các thửa đất số 31-1 diện tích 286,8 m², thửa 31-2 diện tích 16,2 m², thửa 31-3 diện tích 22,9 m² các bên không tranh chấp, Tòa án không xem xét.

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

Ngày 24/02/2025 Toà án nhân dân huyện Châu Thành nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Lệ C. Nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Yêu cầu Toà án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (ông C1, ông N) thống nhất xác định: Ngoài đơn khởi kiện ngày 19/12/2023 nguyên đơn đã nộp tại Toà án và được Toà án thụ lý, đến nay nguyên đơn không có làm đơn rút đơn khởi kiện, không làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cũng không nhận được thông báo về việc phải sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện từ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất từ Toà án nên việc Toà án thụ lý, giải quyết vụ án với quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là không đúng. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, việc thu thập chứng cứ làm cơ sở giải quyết vụ án của Toà sơ thẩm cũng không đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Cụ thể, Toà án không thu thập hồ sơ đo đạc chính quy vào năm 2007 của thửa đất 226, 227 nay là thửa đất 32, 31 do chính ông P, ông C2 hướng dẫn đo đạc theo Đề án 301; Hồ sơ xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C2 đề ngày 11/5/2011 đối với thửa đất 31, 32. Trên cơ sở đó, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn gồm ông C1, ông N cùng yêu cầu huỷ huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C2, bà L xác định bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, ông C2 và bà L không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Lệ C; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Lệ C được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông C2, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà C đối với thửa đất 227, tờ bản đồ số 1 (nay thửa mới là thửa 31, tờ bản đồ số 1) diện tích 1880m² tọa lạc tại xã T, huyện C theo thoả thuận bằng lời nói giữa các bên. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng với đối tượng tranh chấp là thửa đất 227, tờ bản đồ số 1 (nay thửa mới là thửa 31, tờ bản đồ số 1) diện tích 1880m² tọa lạc tại xã T, huyện C nguyên đơn ông P, bà C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông P, bà C với ông C2 với lý do: ông P, bà C quản lý thửa đất trên từ năm 1992 cho đến nay, đất có nguồn gốc được ông N1 và bà S cho ông P và ông C2 nhưng hai bên đã hoán đổi đất cho nhau. Toà án sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ tranh chấp giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hai yêu cầu của nguyên đơn dựa trên hai căn cứ hoàn toàn khác nhau và thuộc hai quan hệ pháp luật tranh chấp khác nhau. Việc khởi kiện, thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự bắt buộc phải tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện đã

được Toà thụ lý về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không làm đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện từ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, cũng không nhận được thông báo nào của Toà án về việc phải sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện từ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Như vậy, nguyên đơn không có làm đơn, thực hiện thủ tục khởi kiện đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với bị đơn, cấp sơ thẩm cũng không thụ lý về quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nói trên nhưng lại xác định quan hệ tranh chấp giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm quy định Điều 5, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, tuy nhiên yêu cầu phản tố phải được xem xét song song cùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mới đảm bảo được tính đúng đắn, khách quan toàn diện khi giải quyết vụ án.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng các vi phạm của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án, đúng quy định pháp luật cần thiết phải huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành trả hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên ông P, bà C không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Huỷ huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất” giữa nguyên

đơn ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Lệ C với bị đơn ông Trần Văn C2; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Lệ C số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tiền số 0006573, 0006572 cùng ngày 25/02/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện Châu Thành;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rên

