

Bản án số: 275/2025/DS-PT

Ngày: 27-5-2025

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

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 Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Trung Dền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/3, 08/4, 06/5 và ngày 27/5/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 651/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Thị N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số A, đường L, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị N: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ: Số B, đường T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 07/5/2025).

2. Bị đơn: Lê Văn B, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ C, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn B: Ông Phan Văn B1, sinh năm 1977 (Có mặt). Địa chỉ: Số nhà B, Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng

Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/11/2024).

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

3.1. Lê Hữu L, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số D, đường T, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Lê Văn Vũ E, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Lê Văn Vũ A, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường N, Tổ B, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Lê Thị S, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường C, Tổ B, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Lê Văn T, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Lê Thị Hồng P, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3.7. Lê Thị T1, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường C, Tổ B, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ủy ban nhân dân thành phố C (Có đơn xin xét xét vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số C, đường C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C (Có đơn xin xét xét vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số A, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Nguyễn Lê Xuân T2, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

3.11. Nguyễn Phước B2, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, đường L, Tổ F, Khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:

Ngày 28/5/2002 ông Lê Minh T3, bà Nguyễn Thị Ú chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lê Xuân T2 diện tích đất 108m² đất trồng cây lâu năm, trong đó diện tích 45m² thuộc thửa 1106 và diện tích 63m² thuộc thửa 162, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C.

Ngày 17/12/2007 bà Nguyễn Lê Xuân T2 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị N diện tích đất 108m² đất trồng cây lâu năm, trong đó diện tích 45m² thuộc thửa 1106 và diện tích 63m² thuộc thửa 162, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C nêu trên, trên đất có căn nhà cấp 4, với giá 75.000.000 đồng. Bà N đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà T2 xong và bà T2 đã bàn giao nhà, đất cho bà N ngoài thực địa xong. Bà N quản lý, sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng bà N vẫn cho ông T3, bà Ú thuê lại với giá 200.000 đồng/tháng.

Ngày 14/7/2014 bà N thỏa thuận hỗ trợ bồi thường căn nhà cấp 4 trên đất cho ông T3, bà Ú với số tiền 30.000.000 đồng, để ông T3, bà Ú chuyển đi nơi khác và bà N đã giao trước số tiền 5.000.000 đồng cho ông T3, bà Ú, còn lại 25.000.000 đồng bà N đã giao cho ông T3, bà Ú xong vào ngày 30/7/2014.

Cũng trong ngày 14/7/2014, tại Ủy ban nhân dân (UBND) phường C, ông T3 đã làm Giấy ủy quyền cho bà N được quyền thay mặt ông đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, cấp nền tái định cư liên đến phần đất đã chuyển nhượng cho bà N và được toàn quyền quyết định.

Ngày 17/11/2014, ông T3 và các thành viên trong hộ gồm bà Ú, anh Lê Văn Vũ E (con), chị Lê Thị Hồng P (con), anh Lê Văn Vũ A (con) đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất cho bà N theo đúng quy định pháp luật. Nhưng trong hợp đồng chỉ ghi diện tích 45m² (đất cây lâu năm). Vì trong giấy tờ đất chỉ có 45m² (phần còn lại khoảng 63m² là nằm ngoài giấy). Bà N vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 23/11/2016, UBND thành phố C ban hành Quyết định số 837/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất 107,9m² đất trồng cây lâu năm (trong đó 45m² trong giấy và 62,9m² ngoài giấy) thuộc toàn bộ thửa 1106, tờ bản đồ số 3 cấp cho hộ ông T3 ngày 05/01/2001 (Quyết định này trực tiếp giao cho bà N). Đây chính là phần đất ông T3 đã chuyển nhượng cho bà T2 năm 2002 và bà T2 chuyển nhượng lại cho bà N năm 2007. Năm 2014 ông T3, bà Ú và các thành viên trong hộ tiếp tục đến Văn phòng công chứng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà N.

Ngày 05/12/2016 Hội đồng BTHT&TĐC thành phố Cao Lãnh ban hành Quyết định số 2309/QĐ-HĐBTHT&TĐC bồi thường hỗ trợ ông Lê Minh T3 số tiền 261.566.715 đồng (Quyết định này trực tiếp giao cho bà N). Nhưng bà N không nhận, do bà N không đồng ý với mức giá bồi thường, hỗ trợ nên đã làm đơn khiếu nại yêu cầu nâng giá (chưa được giải quyết). Hiện số tiền này chưa ai nhận vẫn đang do cơ quan Nhà nước quản lý.

Ông Lê Minh T3 chết ngày 24/02/2017. Bà Nguyễn Thị Ú chết năm 2019. Hàng thừa kế của ông T3, bà Ú gồm 08 người con: Bà Lê Thị S, ông Lê Văn T, ông Lê Hữu L, ông Lê Văn B, ông Lê Văn Vũ A, ông Lê Văn Vũ E, bà Lê Thị Hồng P, bà Lê Thị T1.

Ngày 12/10/2021, UBND thành phố C ban hành Quyết định số 2051/QĐ-UBND về việc giao cho hộ ông Lê Minh T3 01 nền tái định cư diện tích 120m², thửa đất số 155, tờ bản đồ số 28, tại Khu dân cư P - H, thuộc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Quyết định giao cho hộ ông T3).

Theo đúng thỏa thuận thì hàng thừa kế của ông T3, bà Ú phải báo cho bà N biết để các bên tiến hành thủ tục pháp lý cho bà N được nhận nền tái định cư nhưng ông Lê Văn B lại đứng ra làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nhận nền tái định cư. Khi bà N biết sự việc, bà N có đến gặp ông B trao đổi khi nào nhận được nền tái định cư, đứng tên QSD đất thì làm thủ tục chuyển nhượng sang cho bà N nhưng ông B lại không đồng ý. Lý do: Ông B không biết việc mua bán của ông T3, bà Ú với bà T2 và giữa bà T2 với bà N.

Bà N không đồng ý với lý do ông B đưa ra, vì việc mua bán giữa ông T3, bà Ú với bà T2 và từ bà T2 qua bà N thì ông B và hàng thừa kế đều biết rõ, không có ý kiến hay tranh chấp. Ông B còn trực tiếp ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho bà T2 vào năm 2002.

Số tiền bồi thường, hỗ trợ là 261.566.715 đồng và 01 nền tái định cư tranh chấp hiện do Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C quản lý.

Nay, bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/12/2007 giữa bà Trần Thị N và bà Nguyễn Lê Xuân T2, ông Nguyễn Phước B2 với diện tích đất 108m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có diện tích 45m² thuộc thửa 1106 trên đất có căn nhà cấp 4 bằng gỗ tạp và diện tích 63m² thuộc thửa 162, cùng tờ bản đồ số 03, cùng đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp trên đất có một căn nhà cấp 4, có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/11/2014 giữa bà N và hộ ông Lê Minh T3 với diện tích đất 45m² thuộc thửa 1106, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp trên đất có một căn nhà cấp 4, có hiệu lực pháp luật.

- Do toàn bộ diện tích đất bị Nhà nước thu hồi nên bà N yêu cầu công nhận cho bà N được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 261.566.715 đồng và được nhận 01 nền tái định cư diện tích 120m², thửa 155, tờ bản đồ số 28, tại Khu dân cư P - H, thuộc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn B có ông Phan Văn B1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, lý do gia đình ông B không có chuyển nhượng QSD đất cho bà T2, bà N, không nhận tiền gì của bà T2, bà N.

Nay, ông Lê Văn B yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/5/2002 giữa ông Lê Minh T3, bà Nguyễn Thị Ú và bà Nguyễn Lê Xuân T2, diện tích đất 45m², thửa 1106, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C do hộ ông Lê Minh T3 đứng tên.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/12/2007 giữa ông Nguyễn Phước B2, bà Nguyễn Lê Xuân T2 và bà Trần Thị N, diện tích đất 108m², trong đó diện tích 45m², thửa 1106, tờ bản đồ số 03 (do hộ Lê Minh T3 đứng tên) và diện tích 63m², thửa 162, tờ bản đồ số 03, cùng tọa lạc tại Phường C, thành phố C do hộ Lê Minh T3 đứng tên.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/11/2014 giữa hộ ông Lê Minh T3 và bà Trần Thị N, diện tích đất 45m², thửa 1106, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C do hộ Lê Minh T3 đứng tên.

- Áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu công nhận 02 hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/12/2007 giữa bà N và bà Nguyễn Lê Xuân T2, ông Nguyễn Phước B2 với diện tích đất 108m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có diện tích 45m² thuộc thửa 1106 trên đất có căn nhà cấp 4 bằng gỗ tạp và diện tích 63m² thuộc thửa 162, cùng tờ bản đồ số 03, cùng đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/11/2014 giữa bà Trần Thị N và hộ ông Lê Minh T3 với diện tích đất 45m² thuộc thửa 1106, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Công nhận cho ông Lê Văn B được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 261.566.715 đồng và được nhận 01 nền tái định cư diện tích 120m², thửa 155, tờ bản đồ số 28, tại Khu dân cư P - H, thuộc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc bà Trần Thị N giao trả cho ông Lê Văn B giấy chứng nhận QSD đất số O777322, sổ vào sổ GCN: 2407 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp cho hộ Lê

Minh T3 ngày 05/01/2001, hiện do bà Trần Thị N đang giữ. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu L, ông Lê Văn Vũ E, ông Lê Văn Vũ A, bà Lê Thị S, ông Lê Văn T, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị T1: Đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi văn bản trình bày ý kiến: Không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và thống nhất ông Lê Văn B được hưởng tiền bồi thường, nền tái định cư và không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố C và Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C: Đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (viết tắt bản án sơ thẩm) đã tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị Nơ .
- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2002 giữa ông Lê Minh T3, bà Nguyễn Thị Ú và bà Nguyễn Lê Xuân T2 diện tích đất 45m², thuộc thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại phường C, thành phố C, có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2007 giữa bà Nguyễn Lê Xuân T2, ông Nguyễn Phước B2 và bà Trần Thị N diện tích đất 108m², trong đó có diện tích 45m² thuộc thửa 1106 và diện tích 63m² thuộc thửa 162, cùng tờ bản đồ số 03, cùng đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2014 giữa hộ ông Lê Minh T3 và bà Trần Thị N diện tích đất 45m² thuộc thửa 1106, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị N được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 261.566.715 đồng, theo Quyết định số 2309/QĐ-HĐBTHT&TĐC, ngày 05/12/2016 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố C và bà Trần Thị N được nhận nền tái định cư diện tích 120m², thửa 155, tờ bản đồ số 28, tại Khu dân cư P - H, thuộc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo Quyết định số 2051/QĐ-UBND, ngày 12/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Văn B phải nộp 14.278.000 đồng là tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009957 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Trần Thị N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.839.000 đồng (Sáu triệu tám trăm ba mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011865 ngày 07/12/2022, 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000385 ngày 29/02/2024 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009830 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định là 15.030.000 đồng, bị đơn ông Lê Văn B phải chịu, đã nộp và chi xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn B không thống nhất bản án sơ thẩm, nên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B, áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N và buộc bà Trần Thị N trả toàn bộ án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phan Văn B1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn B trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông B, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông B, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc trưng cầu giám định các chữ ký của các con ông T3 vì khi tiếp cập bản chính hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo, ông B, anh Vũ E, anh Vũ A, bà Ú không biết chữ phải lăn tay như các tài liệu nguyên đơn cung cấp và văn bản phân chia di sản thừa kế.

- Anh Trần Đình H là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị N trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của ông Lê Văn B thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định

của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số 71/PB-VKS-DS ngày 27/5/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự và khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc bị đơn ông Lê Văn B nộp đơn kháng cáo ngày 02/10/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố C, Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; Ông Lê Hữu L, ông Lê Văn Vũ A, ông Lê Văn Vũ E, bà Lê Thị S, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Hồng P, bà Lê Thị T1, bà Nguyễn Lê Xuân T2, ông Nguyễn Phước B2 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1.] Xét kháng cáo của ông Lê Văn B yêu cầu sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 06/12/2000, ông Lê Văn N1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất cho ông Lê Minh T3 diện tích 45m², thuộc thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng LN, với giá chuyển nhượng 3.000.000 đồng. Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 03, diện tích 45m², mục đích sử dụng LN, đất tọa lạc tại

phường C, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp (gọi tắt là thửa đất số 1106) cho hộ ông Lê Minh T3 ngày 05/01/2001.

Ngày 28/5/2002, ông Lê Minh T3, bà Nguyễn Thị Ú và các thành viên trong hộ ông T3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lê Xuân T2 thửa đất số 1106 và tài sản trên đất là nhà tạm thời, với số tiền 15.000.000 đồng. Hợp đồng có người lân cận chứng kiến là ông Phan Văn X, bà Nguyễn Thị H2, ông Lê Văn N1 và có xác nhận của Ban N2, Phường C.

Cùng ngày 28/5/2002, ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị S1 và các thành viên trong hộ ông N1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lê Xuân T2 diện tích 63m², thuộc một phần thửa đất số 162, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng đất LN, đất tọa lạc tại phường C, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp (gọi tắt là thửa đất số 162) và tài sản trên đất là nhà tạm thời, với số tiền 10.000.000 đồng. Hợp đồng có người lân cận chứng kiến là ông Phan Văn X, bà Nguyễn Thị Ú và có xác nhận của Ban N2, Phường C.

Đến ngày 28/02/2006, ông Lê Minh T3 và ông Lê Văn N1 làm Tờ ủy quyền cho bà Nguyễn Lê Xuân T2 với nội dung: Phần đất chuyển nhượng cho bà T2 thuộc quy hoạch làm đường của Nhà nước nên ông T3, ông N1 chưa làm giấy chuyển nhượng QSD đất được. Ông T3, ông N1 ủy quyền toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho bà T2 được toàn quyền sử dụng. Mọi quyền lợi liên quan bà T2 được hưởng và không ai có quyền tranh chấp.

Ngày 17/12/2007, bà Nguyễn Lê Xuân T2 và ông Nguyễn Phước B2 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất các thửa đất số 162 và 1106 cho bà Trần Thị N với giá 75.000.000 đồng. Bà N đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà T2 theo biên nhận ngày 17/12/2007 và bà T2 đã bàn giao nhà, đất cho bà N quản lý, sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N cho ông T3, bà Ú thuê lại căn nhà với giá 200.000 đồng/tháng.

Ngày 14/7/2014 bà N yêu cầu ông T3, bà Ú di dời căn nhà trả lại đất và có thỏa thuận hỗ trợ di dời và bồi thường căn nhà trên đất cho ông T3, bà Ú với số tiền 30.000.000 đồng, bà N đã giao số tiền 5.000.000 đồng. Hai bên có làm biên nhận và ông T3 đến U làm Giấy ủy quyền cho bà N được toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến việc bồi thường nhà, hỗ trợ tái định cư và nhận tiền hỗ trợ đối với thửa đất số 1106. Đến ngày 30/7/2014, bà N đã giao số tiền còn lại 25.000.000 đồng cho ông T3, bà Ú.

Sau đó, ông T3, bà Ú, ông Lê Văn Vũ A, ông Lê Văn Vũ E, bà Lê Thị Hồng P ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 1106 cho bà Trần Thị N, hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 1409/SCC, quyển số 01 VPCC/HĐ-GD/2014 ngày 17/11/2014.

Ngày 23/11/2016 UBND thành phố C ban hành Quyết định số 837/QĐ-UBND về việc thu hồi QSD đất để thực hiện công trình L, Phường B - Phường

C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Thu hồi 107,9m² đất trồng cây lâu năm (trong đó 45,0m² trong giấy và 62,9m² ngoài giấy) thuộc toàn bộ thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 05/01/2001 của hộ ông Lê Minh T3 tại Phường C, thành phố C.

Ngày 05/12/2016, Hội đồng Bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố C ban hành Quyết định số 2309/QĐ-HĐBTHT&TĐC về việc bồi thường, hỗ trợ bằng tiền cho hộ ông Lê Minh T3 với tổng số tiền là 261.566.715 đồng.

Tại Công văn số 1280/UBND-TN&MT ngày 27/5/2025 của UBND thành phố C cung cấp thông tin: Theo Quyết định số 837/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 thì thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 03 của ông Lê Minh T3 được cấp giấy chứng nhận QSD đất số 2407/QSDĐ/T1 cấp ngày 05/01/20001 có phần diện tích 45,0m².

Ông B2 cho rằng không biết việc chuyển nhượng và ông T3 không có chuyển nhượng đất cho bà N nên yêu cầu giám định chữ ký của ông Lê Minh T3. Tại Kết luận giám định số 84/KL-KTHS ngày 19/01/2024 của Phòng K Công an tỉnh Đ, kết luận: Chữ ký mang tên Lê Minh T3 trên các tài liệu cần giám định là Biên nhận có nội dung nhận số tiền 5.000.000 đồng đề ngày 14/7/2014, góc dưới bên trái có nội dung nhận số tiền 25.000.000 đồng đề ngày 30/7/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2014 so với chữ ký tên Lê Minh T3 trên Giấy uỷ quyền đề ngày 14/7/2014 do cùng một người ký ra. Do đó, lời trình bày của ông B2 là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B1 yêu cầu giám định chữ ký của các con ông T3 trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/5/2002. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông B2 không có yêu cầu giám định chữ ký của các con ông T3 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/5/2002 có công chứng của chính quyền địa phương. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giám định của ông B1 là người đại diện theo ủy quyền của ông B2.

Tại Công văn số 271/CATP-QLHC ngày 25/4/2024 của Công an thành phố C xác định: Tại thời điểm từ năm 1998 đến thời điểm tháng 11/2014 hộ ông Lê Minh T3 đăng ký thường trú tại Tổ B, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp gồm Lê Minh T3 (chủ hộ), Nguyễn Thị Ú (vợ), Lê Văn T (con, tách ngày 18/8/2008), Lê Văn Vũ A (con), Lê Văn Vũ E (con), Lê Thị Hồng P (con), Lê Thị T1 (con, xóa đăng ký thường trú chuyển đi xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long), Lê Thị S (con, ngày 10/3/2008 từ ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang chuyển đến và tách ngày 18/8/2008) và 03 người cháu.

Tại Công văn số 639/CNVPĐKĐĐTĐTPCL-KTĐC ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xác định: Thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 3 (bản đồ giải thửa) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Minh T3 tương ứng với bản đồ lưới là thửa 528, tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính chính quy) hiện đã thu hồi theo Quyết định số 837/QĐ-UBND

ngày 23/11/2016 của UBND thành phố C về việc thu hồi quyền sử dụng đất để thực hiện công trình L, Phường B - Phường C để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.2.] Xét kháng cáo của ông Lê Văn B yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nơ .

Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất bà N đã quản lý, sử dụng đất đến khi Nhà nước có Quyết định thu hồi đất và hỗ trợ, bồi thường, do không đồng ý giá bồi thường và đề nghị bố trí nền tái định cư nên bà N là người khiếu nại (do ông T3 có làm Giấy ủy quyền cho bà N được toàn quyền quyết định các vấn đề có liên quan đến việc bồi thường nhà, hỗ trợ tái định cư và nhận tiền hỗ trợ). Đến khi bà N biết được hàng thừa kế theo pháp luật của ông T3 có Văn bản phân chia di sản của ông T3 được Văn phòng C1 công chứng ngày 10/01/2022, giao nền tái định cư cho ông B thì bà N khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh theo Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 1186/GXN-TA ngày 03/11/2022.

Trong vụ án bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực pháp luật để bà N được nhận tiền hỗ trợ, bồi thường và nền tái định cư. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, xác định thời hiệu khởi kiện của bà N vẫn còn.

[2.3.] Xét kháng cáo của ông Lê Văn B yêu cầu buộc bà Trần Thị Nơ C toàn bộ án phí và chi phí tố tụng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn phải nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng (chi phí giám định) là phù hợp Điều 147, Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 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.

[3] Tại phiên tòa ông Phan Văn B1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của ông B1 là không có đủ căn cứ, đồng thời ông B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của ông B không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn B.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị Nơ .

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2002 giữa ông Lê Minh T3, bà Nguyễn Thị Ú và bà Nguyễn Lê Xuân T2 diện tích đất 45m², thuộc thửa đất số 1106, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại phường C, thành phố C, có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2007 giữa bà Nguyễn Lê Xuân T2, ông Nguyễn Phước B2 và bà Trần Thị N diện tích đất 108m², trong đó có diện tích 45m² thuộc thửa 1106 và diện tích 63m² thuộc thửa 162, cùng tờ bản đồ số 03, cùng đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2014 giữa hộ ông Lê Minh T3 và bà Trần Thị N diện tích đất 45m² thuộc thửa 1106, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị N được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 261.566.715 đồng, theo Quyết định số 2309/QĐ-HĐBTHT&TĐC, ngày 05/12/2016 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố C và bà Trần Thị N được nhận nền tái định cư diện tích 120m², thửa 155, tờ bản đồ số 28, tại Khu dân cư P - H, thuộc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo Quyết định số 2051/QĐ-UBND, ngày 12/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Văn B phải nộp 14.278.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009957 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông Lê Văn B còn phải nộp tiếp số tiền 13.378.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.839.000 đồng (Sáu triệu tám trăm ba mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011865 ngày 07/12/2022, 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000385 ngày 29/02/2024 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009830 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Tổng cộng bà N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.439.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn đồng).

2.4. Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định số tiền 15.030.000 đồng, ông Lê Văn B phải chịu, đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012856 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT, KT&THA TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP. Cao Lãnh;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông

