

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 157/2025/DS-PT

Ngày: 01-4-2025

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 Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tăng;

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 01/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 662/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 205/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn B, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2023. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1937; (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1965; (*Có mặt*)

3.2. Bà Hồ Thị G, sinh năm 1973; (*Có mặt*)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

3.3. Ông Hồ Văn M, sinh năm 1967; (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

3.4. Bà Hồ Thị Út H1, sinh năm 1981; (*Có mặt*)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Văn B trình bày: Vào ngày 11/7/1999, bà K có nhận chuyển nhượng của ông T và bà N 01 phần đất cây lâu năm có chiều ngang 16m, chiều dài 67m, diện tích 1.072m², thuộc thửa số 1078, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 09 chỉ vàng 24kara và bà K đã giao đủ số vàng trên cho ông T và bà N. Hai bên có làm “Giấy giao kèo mua bán đất ngày 11/7/1999. Đối với toàn bộ chữ viết ở phần nội dung, chữ viết họ và tên của tất cả những người ký tên là do ông B viết. Đối với chữ ký Thao là của ông T, ông T còn ký tên thay cho bà N (Nghiep), bà G và bà X (Ú). Đối với chữ ký Kiệp là của bà K, chữ ký B và chữ viết họ, tên Trần Phong B1 là của ông B1. Đối với chữ ký P, R và G1 là của những người làm chứng ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị G1. Đối với phần đất trên thì ông T và bà N đã giao cho bà K sử dụng từ ngày ký hợp đồng cho đến năm 2008. Bà K đã nhiều lần yêu cầu ông T tách bộ sang tên nhưng ông T chỉ hứa chứ không thực hiện. Trước thời điểm ông T chết thì ông B1 có nộp thủ tục tách bộ từ ông T sang cho bà K, đang thực hiện thì ông T chết nên bà N và các con mới năn nỉ bà K để cho bà N làm thủ tục thừa kế, khi bà N được đứng tên thì sẽ sang tên qua cho bà K nhưng đến nay bà N vẫn không thực hiện. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Nay, bà K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N, bà H, bà G, bà H1 và ông M phải sang tên cho bà K phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 1999, diện tích đo đạc thực tế là 1.023,3m², thuộc thửa số 1078 (Nay là thửa số 38), tờ bản đồ số 4 (Nay là tờ bản đồ số 41), tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện do bà N đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà K không còn trình bày và yêu cầu gì khác.

- Theo ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm bà Hồ Thị H trình bày: Bà không thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của phía bà K. Bà là con ruột của ông T và bà N, còn bà N là chị ruột của bà K. Vào năm 1999, khi đó bà đã có chồng nên về bên chồng sinh sống, không còn sống chung cha, mẹ nhưng bà vẫn hay về thăm cha, mẹ. Khi về nhà bà nghe cha bà nói có bán cho bà K phần đất mặt chứ không có bán đất luôn, ông B1 là con của bà N đã múc lấy lớp đất mặt đi tạo thành 01 cái ao như hiện nay và hiện bà đang quản lý, sử dụng. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thì bà đang giữ, không có thể chấp cho ai.

Nay, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà K, vì cha và mẹ của bà chỉ bán cho bà K lớp đất mặt chứ không có bán luôn đất. Đối với vụ án này bà không có yêu cầu gì. Ngoài ra, bà không còn trình bày và yêu cầu gì khác.

- Theo ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm Hồ Thị Út H1 trình bày: Bà là em ruột của bà H, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà H. Đối với vụ án này bà không có yêu cầu gì. Ngoài ra, bà không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

- Theo ý kiến tại tờ tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt bà Hồ Thị G trình bày: Bà là con ruột của ông T và bà N, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà K thì bà không đồng ý.

Đối với bà N, ông M mặc dù đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, phiên tòa sơ thẩm và cũng không có văn bản ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 205/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K với ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị N đối với phần đất (Đất trồng cây lâu năm) có diện tích đo đạc thực tế là 1.023,3m², trong phạm vi các mốc F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, M4 trở về mốc F1, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 12/4/2022.

Bà K và bà N được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2024 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2024 và phụ lục sửa đổi, bổ sung ngày 05/9/2024 của Công ty TNHH D.

Về cây trồng có trên đất: Bà H phải có nghĩa vụ di dời 05 cây Sộp ra khỏi phần đất đã công nhận trên cho bà K.

Về chi phí tố tụng: Bà K tự nguyện chịu 4.143.000 đồng (Bốn triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và bà K đã nộp xong.

Về án phí: Bà K và bà N được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 07/10/2024, bà Hồ Thị H kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Trần Văn B trình bày: Bà Nguyễn Thị K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thỏa thuận được với bà Nguyễn Thị N về giải quyết vụ án.

+ Bà Hồ Thị H trình bày: Bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý theo yêu cầu của bà K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị H là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên của Bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị K khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị N, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ), Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Bà Hồ Thị H kháng cáo trong thời hạn nên hợp lệ. Bà Nguyễn Thị K ủy quyền cho ông Trần Văn B, thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng phù hợp nên chấp nhận. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, nên xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Bà K trình bày là có nhận chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng ông T (đã chết) và bà N (chị của bà K), diện tích 1.072m² thửa số 38 tờ bản đồ số 31, trong phạm vi các mốc F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, M4 trở về F1, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà N ngày 12/4/2022; đất tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Nay bà K yêu cầu bà N, bà H, bà G, bà H1, ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N không có văn bản ý kiến và không có kháng cáo. Đối với bà H, bà H1, bà G (con của vợ chồng ông T và bà N) không đồng ý theo yêu cầu của bà K, vì cho rằng bà N chỉ bán cho bà K phần lớp đất mặt chứ không có chuyển nhượng QSDĐ.

Xét việc thỏa thuận giữa bà K và vợ chồng ông T được thể hiện tại giấy giao kèo mua bán đất ngày 11/7/1999, nội dung như sau: Bà N đồng ý bán cho em của bà là Nguyễn Thị K số đất có chiều ngang 16m chiều dài 67m, tổng diện tích 1.072m², giá là 09 chỉ vàng 24k và kể từ đây về sau bà Nguyễn Thị K

trộn quyền sử dụng số đất nói trên. Vậy nội dung thỏa thuận là chuyển nhượng QSDĐ và giao dịch này hoàn toàn tự nguyện có sự chứng kiến của ông P, ông R, bà G1. Hai bên đã giao đất và nhận vàng xong. Thực tế sau khi nhận đất, ông B đã sử dụng canh tác lúa từ năm 1999 đến năm 2008 thì ông B đào ao nuôi cá.

Đối với bà H, bà H1 cho rằng vợ chồng ông T, bà N chỉ thỏa thuận bán phần lớp đất mặt cho bà K là chưa phù hợp, bởi vì: Theo giấy giao kèo mua bán đất ngày 11/7/1999, thể hiện nội dung cam kết của bên chuyển nhượng (vợ chồng ông T, bà N) như sau: *“Kể từ đây về sau em tôi là Nguyễn Thị K trộn quyền sử dụng số đất nói trên”*. Như vậy bà H và bà H1 cũng xác nhận vợ chồng ông T, bà N cùng tham gia thỏa thuận giao dịch với bà K, đồng thời nội dung giấy giao kèo mua bán đất ngày 11/7/1999 thể hiện ý chí của ông T và bà N là giao đất cho bà K được QSDĐ. Khi giao đất cho bà K thì ông B đã trực tiếp quản lý sử dụng canh tác lúa, sau đó đào ao nuôi cá làm thay đổi hiện trạng đất, nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh là ông T và bà N không đồng ý hoặc tranh cãi đối với việc ông B sử dụng đất không đúng thỏa thuận hoặc báo chính quyền địa phương lập biên bản theo quy định.

Nhân chứng: Ông L hoàn toàn không có trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận giữa vợ chồng ông T, bà N và bà K

Tại Công văn số 5542 ngày 26/6/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T ý kiến như sau: Giá vàng tháng 7 năm 1999 là 439.360đ/chỉ. Đất khu vực 3 hạng 1 giá 3.750đ/m². Vậy giá trị diện tích đất tranh chấp vào thời điểm năm 1999 tương đương 4.000.000đ/1.072m². Trên thực tế thì bà K nhận chuyển nhượng diện tích 1.072m² với giá 09 chỉ vàng 24k, quy thành số tiền 3.940.000đ là phù với giá trị đất nêu trên.

Qua nội dung trên cho thấy vợ chồng ông T, bà N đã thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho bà K với giá 09 chỉ vàng 24k là phù hợp. Mặt khác tại phiên tòa sơ thẩm bà H, bà H1 xác nhận phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông T và bà N, các anh chị em của bà H không có công sức gì đóng góp vào phần đất này, nên việc thỏa thuận giữa bà K và ông T, bà N chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng là phù hợp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định như sau: Giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng

thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực. Bà N đã nhận đủ 09 chỉ vàng 24k và bà N giao đất cho bà K quản lý sử dụng từ năm 1999 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là có căn cứ pháp luật, nên kháng cáo của bà H là không có cơ sở.

[3] Đối với cây trồng trên đất: Hiện trạng trên đất có 05 cây sộp thì ông B cho rằng cây tự mọc, còn bà H cho rằng cây của bà trồng nhưng hai bên đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên ông B thống nhất cho bà H được sở hữu và yêu cầu di dời là phù hợp nên chấp nhận. Ngoài ra bà H còn trình bày có nuôi cá trong ao nhưng chưa xác định còn cá hay không và bà đồng ý nếu giao đất cho bà K thì bà tự di dời, để bảo đảm việc thi hành án cần điều chỉnh cách tuyên án buộc bà N, bà H, bà H1, bà G, ông M cùng liên đới di dời cá theo quy định (nếu có).

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐồngTháp phát biểu về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị H là có căn cứ nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H (có điều chỉnh cách tuyên án). Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H phải chịu 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 167, Điều 188 và Điều 203 của Luật đất đai; Điều 116, Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 246, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Án lệ số 04/2016/AL; Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị H.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm (có điều chỉnh cách tuyên án)

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K với ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị N, đối với phần đất (Đất trồng cây lâu năm) có diện tích đo đạc thực tế là 1.023,3m², trong phạm vi các mốc F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, M4 trở về mốc F1, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 12/4/2022.

- Bà K và bà N được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, để cấp lại giấy chứng nhận cho bà K theo quy định của pháp luật.

- Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2024 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2024 và phụ lục sửa đổi, bổ sung ngày 05/9/2024 của Công ty TNHH D.

3. Buộc bà Nguyễn Thị N, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị Út H1, bà Hồ Thị G, ông Hồ Văn M cùng liên đới di dời 05 cây Sộp, tài sản khác và di dời cá trong ao theo quy định (nếu có), để giao đất cho bà Nguyễn Thị K.

4. Về chi phí tố tụng: Bà K tự nguyện chịu 4.143.000 đồng (Bốn triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và bà K đã nộp xong.

5. Về án phí:

Bà K và bà N được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0011222 ngày

07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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 Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS Tháp Mười;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng