

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG
Bản án số: 236/2025/DS-PT
Ngày: 08 - 4 -2025
V/v tranh chấp: "Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất"

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

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm

Ông Nguyễn Thanh Triều

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Quốc Nam - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 08 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 557/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 629/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Huỳnh Thị V, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: C, đường T, phường B, Q.B, TP ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn D - Đoàn Luật sư tỉnh T.

* *Bị đơn:* Đặng Thị Hương L, sinh năm 1959

Địa chỉ: B đường A, P.A, TP ., TP ..

Người đại diện theo uỷ quyền: Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 482/10/36/13 N, P.13, Q.B, TP .

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Huỳnh Ngọc H, sinh năm: 1966 (có mặt)

Địa chỉ: D Lô R, khu phố C, phường A, Q.B, TP . Hồ Chí Minh

2/ Công ty TNHH M

Địa chỉ: E, ấp E, xã T, huyện C, Tiền Giang

Người đại diện theo pháp luật: Đặng Thị Hương L, sinh năm 1959

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1960.(có mặt)

Địa chỉ: Số F T, phường T, Q.1, TP ..

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Huỳnh Thị V, sinh năm 1965

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* Anh Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà V trình bày: Trước đây, bà V là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.227,2m², thuộc thửa số 366, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00327 ngày 13/8/2010. Năm 2016 bà V có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L 1.127,2m² đất trong thửa đất nêu trên, chừa lại 100m² không chuyển nhượng. Theo giấy cam kết viết tay ngày 21/01/2016 với nội dung "...nhất trí bán cho bà L 1.127,2m² (trừ lại 100m²). Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận sẽ cùng bà V cất lại 100m² giếng trước cửa cho V sử dụng có cam kết dùng để uống...". Khi làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất thì sang tên toàn bộ thửa đất cho đơn giản về mặt giấy tờ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 tại Văn phòng C. Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V đã nhiều lần yêu cầu bà L sang tên chuyển quyền lại 100m² đất trong thửa đất số 366 nêu trên nhưng bà L cứ hẹn mà không thực hiện.

Nay, bà V yêu cầu bà L sang tên chuyển quyền lại cho bà V 100m² đất trong thửa số 366, diện tích 1.227,2m², tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa bà V yêu cầu bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp 100m² theo giá mà Hội đồng định giá đã định với số tiền 400.000.000đồng. Đối với 01 giếng khoan chị V yêu cầu chị L trả lại giá trị với số tiền 1.500.000.000đồng.

* Anh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: trước đây bà L có ký giấy cam kết viết tay ngày 21/01/2016 với bà V với nội dung bà V chuyển nhượng 1.227,2m² đất, thửa số 366, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà L nhưng chừa lại 100m². Tuy nhiên, do các bên đều không thực hiện được việc tách thửa đối với 100m² đất trong thửa 366 vì quy định theo pháp luật về đất đai không cho phép tách thửa khi chưa đủ diện tích nên sau đó bà V và ông H đã cùng chuyển nhượng hết thửa đất số 366 cho bà L và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định của pháp luật. Hiện nay, bà L đã được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất thửa số 366, diện tích 1.227,2m², tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp E, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà L cho rằng, giấy cam kết thực hiện bằng cách viết tay, chỉ có mình bà V ký, không thể hiện ý chí của hai vợ chồng bà V, ông H theo quy định về tài sản chung vợ chồng của Luật hôn nhân và gia đình nên văn bản này không hợp pháp. Bên cạnh đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 được ký kết giữa vợ chồng bà V, ông H với bà L có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, hợp đồng này đã có hiệu lực nên đã phủ định hoàn toàn đối với giấy cam kết viết tay trước kia và bà L đã được cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất số 366. Hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết ngày 25/01/2016 nếu phía bà V muốn kiện hủy hợp đồng thì cũng đã hết thời hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà V là không có cơ sở nên không đồng ý.

Bà L cũng đồng ý trả lại cho bà V 100m² đất nếu bà V thực hiện được thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Còn nếu không tách thửa được thì bà L cũng đồng ý hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất của 100m² đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía bà L thay đổi ý kiến, không đồng ý trả lại 100m² đất hoặc giá trị 100m² đất cho bà V.

* Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH M trình bày: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 đúng theo quy định của pháp luật nên yêu cầu của bà V là không có căn cứ.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang Căn cứ Điều 26; 35; 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 192, Điều 193, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 2 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, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị V.

Buộc bà Đặng Thị Hương L hoàn lại cho bà Huỳnh Thị V số tiền 400.000.000đồng (Bốn trăm triệu đồng), giá trị 100m² đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị V về việc yêu cầu bà Đặng Thị Hương L trả lại giá trị 01 giếng khoan với số tiền 1.500.000.000đồng.

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

Ngày 11/9/2024, nguyên đơn Huỳnh Thị V có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm 146/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét buộc bị đơn bà Đặng Thị Hương L thanh toán, hoàn trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất là 4.700.000.000 đồng. (bốn tỷ bảy trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

+ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ giấy cam kết ngày 21/01/2016 bà L cam kết chừa lại cho bà V 100m² và giếng nước cho bà V sử dụng. Căn cứ hợp đồng mua bán ngày 12/4/2012 công ty M do ông Huỳnh Ngọc H làm đại diện đã thỏa thuận bán giếng khoan cho bà V. Do đó, bà V hoàn toàn có đủ quyền để kiện đòi giếng khoan do bà L đang quản lý. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ giếng khoan là tài sản của công ty M hay tài sản của cá nhân bà V mà Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giếng khoan là tài sản của công ty nên không xem xét và tách ra giải quyết bằng vụ án khác nhưng phần quyết định án sơ thẩm không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu đòi giếng khoan của bà V là tước đi quyền khởi kiện của bà V.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tổ tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ giấy cam kết ngày 21/01/2016 thì các bên thỏa thuận chừa 100m² cho bà V. Tuy nhiên, việc thỏa thuận của các bên không phù hợp về điều kiện diện tích tối thiểu tách thửa nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L trả giá trị 100m² đất cho bà V là phù hợp. Đối với kháng cáo yêu cầu bà L trả giá trị tài sản gắn liền với đất (giếng nước) nhận thấy; Căn cứ giấy phép hoạt động khoáng sản số 1722/GP-BTNMT ngày 31/10/2007 của Bộ T3 thì giếng khoan mà bà V yêu cầu là tài sản của công ty M, không phải là tài sản của cá nhân bà V. Do đó, bà V yêu cầu đòi là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà V, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo bà Huỳnh Thị V thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng qui định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định; Ngày 25/01/2016 bà Huỳnh Thị V, ông Huỳnh Ngọc H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hương L thửa đất số 366 tờ bản đồ 04, diện tích 1.227,2m² tại ấp E, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng thực của Phòng C1. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà L đã giao đủ tiền chuyển nhượng và bà L đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bà V cho rằng khi chuyển nhượng diện tích 1.227,2m² thì bà L có thỏa thuận chừa lại 100m² trong diện tích 1.227,2m² cho bà (bà L có viết giấy cam kết ngày 21/01/2016) nhưng sau khi bà L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V nhiều lần yêu cầu bà L sang tên chuyển quyền lại 100m² đất nhưng bà L không thực hiện nên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị V buộc bà L trả giá trị 100m² cho bà V là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị V yêu cầu bà L giao trả diện tích 100m² cùng tài sản gắn liền với đất là (cái giếng khoan), nhận thấy:

Các bên đương sự thống nhất ngày 21/01/2016 bà V, bà L có lập giấy cam kết nội dung bà V bán cho bà L diện tích 1.127,2m² (trừ 100m²). Hai bên thỏa thuận sau khi bà L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng lại cho bà V 100m² và giếng trước cổng cho bà V sử dụng. Nhưng sau khi bà L được cấp GCN-QSDĐ thì không thực hiện được việc tách thửa đối với 100m².

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2016 giữa bà Huỳnh Thị V, ông Huỳnh Văn H2 và bà Đặng Thị Hương L đã tuân thủ quy định pháp luật về nội dung, hình thức. Việc các bên thỏa thuận chỉ chuyển nhượng 1.127,2m² chưa lại 100m² là không phù hợp về điều kiện diện tích tối thiểu tách thửa. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng và buộc bà L trả giá trị 100m² đất cho bà V là có căn cứ.

[2.3] Đối với tài sản trên diện tích 100m² đất mà bà V tranh chấp có giếng khoan. Bà V kháng cáo cho rằng bà đã mua lại giếng khoan từ công ty M theo hợp đồng mua bán ngày 12/4/2012.

Tại phiên tòa, bà V thừa nhận giếng khoan trên thửa đất tranh chấp từ khi được cấp giấy phép khai thác năm 2007 đến nay không có hoạt động khai thác do công ty không đủ kinh phí để hoạt động khai thác. Căn cứ biên bản thẩm định ngày 28/3/2024 của Tòa án huyện C thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp thể hiện trên phần đất tranh chấp có nhà bảo vệ giếng khoan.

Căn cứ hồ sơ xin cấp phép thăm dò, khai thác nước khoáng của công ty M; Giấy phép hoạt động khoáng sản số 1722/GP-BTNMT ngày 31/10/2007 của Bộ T3 *"Cho phép Công ty cổ phần M thăm dò nước khoáng thuộc địa phận ấp E, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang."*

Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm bà V trình bày thời điểm hình thành giếng khoan bằng nguồn vốn của công ty (công ty M có 03 thành viên gồm: bà V, ông H2 và ông T2). Bà V cho rằng bà đã mua lại giếng khoan của công ty M nhưng hợp đồng mua bán ngày 12/4/2012 không có các thành viên khác của công ty ký tên trong hợp đồng bán giếng khoan cho bà V. Do đó, có cơ sở xác định giếng khoan mà bà V yêu cầu là tài sản của công ty TNHH M, không phải là tài sản cá nhân của bà V. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà V và nhận định các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ án khác là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà V không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận, xét kháng cáo của bà V là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Xét Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị V. Giữ y bản án số 146/2024/DSST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các Điều 192, Điều 193, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 2 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị V.

Buộc bà Đặng Thị Hương L hoàn lại cho bà Huỳnh Thị V số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), giá trị 100m² đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị V về việc yêu cầu bà Đặng Thị Hương L trả lại giá trị 01 giếng khoan với số tiền 1.500.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Bà Huỳnh Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011713 ngày 11/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

H3 lại cho bà Huỳnh Thị V 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003716 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Đặng Thị Hương L phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thanh Triều

Lê Thị Hồng Tâm

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy