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

Bản án số: 309/2025/DS-PT
Ngày: 25/6/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê 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: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Tôn Văn Thông

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 91/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1380/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Hồ Thị Kim C, sinh năm 1986; *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp 5, xã V, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969;

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C:* Ông Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1974;

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Mai Văn R, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

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

3.1. Ông Hồ Minh T, sinh năm 1988; *(đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt)*

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

3.2. Ông Huỳnh Văn K, sinh năm 1970;

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn K:* Ông Mai Văn R, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Hồ Văn Ú, sinh năm 1966; *(đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt)*

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

* ***Người kháng cáo*:** Bà Hồ Thị Kim C là nguyên đơn trong vụ án.

**** Viện kiểm sát kháng nghị*:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

****** *Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/8/2023 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, ông Nguyễn Trọng Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:*

Năm 2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là mẹ của nguyên đơn Hồ Thị Kim C có tự ý bán phần đất có diện tích là 01 công 07 đất thuộc thửa là 317, tờ bản đố số 9, diện tích là 1724,6m^2 (thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1979m^2) với giá là 60.000.000 đồng/01 công, tổng cộng tiền bán đất nguyên thửa là 102.000.000 đồng. Bà L đưa cho bà C 50.000.000 đồng, số tiền còn lại của hợp đồng là 52.000.000 đồng, bà L hẹn qua tháng 01/2018 thì đưa đủ số tiền cho bà C. Bà C có đưa thửa đất trên cho bà L sử dụng, khi bán có lập giấy tay bán đất, lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Khi bán, bà C không có đưa sổ đỏ cho bà L. Về thực hiện thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không biết vì hợp đồng bán đất không có ghi thỏa thuận sang tên này. Bà C bán lấy tiền C tiêu cho việc riêng của bà, những người trong nhà gồm ông Hồ Văn Đ là chồng và 02 con là bà Hồ Thị Kim C và ông Hồ Minh T đều không biết.

Nguồn gốc thửa đất trên là của Nhà nước cấp cho ông Đ, đất này là của ông bà của ông Đ để lại cho ông Đ. Ông Đ được cấp quyền sử dụng đất năm 1996. Năm 2021, ông Đ chết. Phần đất này trước đây ông Đ cho bà C, cho năm nào thì không nhớ và đến năm 2022 thì bà C được cấp sổ đứng tên thửa đất này. Năm 2022, bà C đến nhận đất được cho để canh tác sử dụng thì bà L ngăn cản và bà L nói cho bà C biết là đất này bà C đã bán cho bà L, lúc này thì bà C mới biết là bà C tự ý bán đất của bà C cho bà L, bà C về hỏi thì bà C mới nói là có bán đất này cho bà L và có nhận của bà L là 50.000.000 đồng. Bà C có gặp bà L xin chuộc lại đất với giá 50.000.000 đồng đã nhận của bà L trước đây nhưng bà L không đồng ý nên bà C và bà C mới khởi kiện.

Nay bà C, bà C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất của bà C và bà L, bà C đồng ý trả lại cho bà L số tiền 50.000.000 đồng mà bà C đã nhận của bà L, yêu cầu bà L trả lại thửa đất 317, tờ bản đồ số 9, diện tích 1724,6m^2 mà bà L đang canh tác cho bà C sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không đồng ý vì đất này của bà C được ông Đ cho, bà C tự ý lấy đất của bà C bán cho bà L mà không cho bà C hay biết gì.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà C có cho ông U thuê phần đất là 01 công 09 đất thuộc thửa 290 nay là thửa 317 với giá 10.000.000 đồng và có thuê lại thửa đất trên từ ông U với giá thuê lại mỗi năm là 1.900.000 đồng, có lập giấy tay do ông U giữ và ông U nộp cho Tòa là đúng nhưng bà C cho rằng hợp đồng thuê đất và thuê lại đất của bà C với ông U có 02 năm tức là từ năm 2003 đến năm 2005 là mãn nên khi mãn hợp đồng thuê đất thì bà C đã trả cho ông U 10.000.000 đồng tiền thuê đất và trả cho ông U 02 năm tiền thuê lại đất là 3.400.000 đồng nên nay bà C không còn nợ ông U số tiền nào nên nguyên đơn không đồng ý các yêu cầu của ông U.

Nguyên đơn thống nhất kết quả định giá đã định ngày 02/8/2024 và không yêu cầu đo đạc đất mà yêu cầu dùng trích lục bản đồ thửa đất là thửa 317 theo Vlap đo năm 2014 của C nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T cung cấp để xét xử. Đất này là đất lúa nên trên đất không có tài sản gì.

** Tại đơn phản tố ngày 12/4/2024, trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa, ông Mai Văn R là đại diện ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày:*

Ngày 18/9/2017, ông Đ, bà C, ông T có bán cho bà L phần đất là 01 công 07 đất, bán với giá là 60 000.000 đồng/01 công, theo diện tích bán là 01 công 07 đất, thành tiền nguyên thửa là 102.000.000 đồng, phần đất bán thuộc thửa là 317, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1724,6m^2 (thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện

tích là 1979m^2), có lập giấy tay bán đất, giấy tay bán đất là phía bà C viết sẵn, bà L ký tên vào giấy bên mua, còn bà C, ông T ký tên bên bán, bà C làm sẵn 02 giấy bán đất, bà L đều ký tên 02 giấy, ông T, bà C ký vào giấy bà L giữ, bà L giữ một bản và bà C giữ 01 bản. Bà L có giao cho bà C, ông T số tiền 50.000.000 đồng khi hai bên ký giấy bán đất, khi giao tiền thì bà C giao thửa đất cho bà L sử dụng đến nay. Theo bà C nói cho bà L biết khi bán đất này là phần đất khoán của bà C với ông T, do ông T đang thiếu nợ nên bà C và ông T bán lấy tiền cho ông T trả nợ.

Đối với số tiền còn lại là 52.000.000 đồng thì thỏa thuận là khi nào bà C, ông T giao sổ đỏ cho bà L làm thủ tục sang tên cho bà L thì bà L sẽ đưa số tiền còn lại cho bà C. Từ khi hai bên thỏa thuận mua bán đất xong thì bà L có nhiều lần yêu cầu bà C đưa sổ đỏ để bà L sang tên và đưa tiền còn lại cho bà C nhưng bà C nói sổ đỏ thế chấp vay ngân hàng chưa chuộc sổ ra và bà C kêu bà L đưa thêm một phần tiền trong tổng số tiền còn lại của hợp đồng cho bà C để bà C đi trị bệnh nhưng bà L không đồng ý.

Đối với việc bà C làm thủ tục sang tên đất này cho bà C là bà L hoàn toàn không biết. Bà C và bà C không có gặp bà L để chuộc lại đất trả lại tiền cho bà L như đại diện nguyên đơn trình bày, cho đến năm 2024 bà C khởi kiện đòi bà L trả đất thì bà L mới biết đất này bà C đứng tên vào năm 2022 sau khi đã bán đất và giao đất cho bà L sử dụng.

Đất này là đất Nhà nước cấp khoán, mỗi người được khoán là 1.200m^2, phần đất bán là bán phần định suất của bà C với ông T. Ông T có ký tên đứng bán, khi bà C và ông T bán đất này bà C đương nhiên biết vì là người trong nhà.

Bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L phản tố yêu cầu Tòa án áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà C, ông T lập ngày 18/9/2017. Buộc bà C, ông T và bà C phải thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thửa 317, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1724,6m^2 cho bà L. Bị đơn bà L đã giao cho nguyên đơn 50.000.000 đồng tương đương 833,3m^2 đất, còn lại là 891,3m^2 bị đơn đồng ý trả tiền cho nguyên đơn theo giá của hội đồng định giá thành số tiền là 53.478.000 đồng.

Bị đơn thống nhất kết quả định giá đã định ngày 02/8/2024 và không yêu cầu đo đạc đất mà yêu cầu dùng trích lục bản đồ thửa đất là thửa 317 theo Vlap đo năm 2014 của C nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T cung cấp để xét xử. Đất này là đất lúa nên trên đất không có tài sản gì.

** Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 15/8/2024, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn U trình bày:*

Ngày 05/3/2002, ông có thuê phần đất của ông Đ, bà C là 01 công 09 đất thuộc thửa 290 nay là thửa 317, với giá là 10.000.000 đồng, thuê bạc còn, ông có giao cho bà C đủ 10.000.000 đồng. Ông không có canh tác mà cho bà C, ông Đ thuê lại thửa đất trên thời hạn là 02 năm, mỗi năm là 1.900.000 đồng, có lập giấy thuê đất. Ông Đ, bà C có đóng tiền thuê lại cho ông 02 năm là 3.400.000 đồng, sau đó thì không trả tiền thuê là 10 năm mà nói tiếp tục thuê lại nhưng không trả tiền thuê, cho đến năm 2008 thì ông có thưa ra xã ông yêu cầu bà C trả ông 10.000.000 đồng tiền thuê bạc còn và 03 năm thuê lại đất đến năm 2008 là 5.700.000 đồng. Qua hòa giải ở xã, bà C cũng đồng ý trả, sau đó ông có đến nhà gặp bà C đòi nhưng mỗi lần gặp thì bà nói bệnh sắp chết ông thấy vậy mà bỏ qua luôn, cho đến năm 2024 ông nghe nói là bà C bán đất này và tranh chấp ra Tòa nên ông mới nộp đơn ra Tòa yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C trả lại cho ông là 10.000.000 đồng tiền thuê và 19 năm tiền thuê lại đất trên là 36.100.000 đồng, tổng cộng là 46.100.000 đồng. Ông chỉ yêu cầu bà C trả, ông Đ chết và ông không yêu cầu hàng thừa kế của ông Đ cùng trả chỉ yêu cầu cá nhân bà C trả.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Hồ Minh T với bà Phạm Thị L được xác lập theo giấy bán đất đề ngày 18/9/2017 và buộc bị đơn Phạm Thị L trả lại phần đất thuộc thửa là 317, tờ bản đố số 9, diện tích là 1724,6m^2 (thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1979m^2), tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Hồ Minh T với bà Phạm Thị L được xác lập theo giấy bán đất đề ngày 18/9/2017 đối với diện tích đất 1724,6m² thuộc thửa đất là 317, tờ bản đố số 9, diện tích là 1724,6m^2 (thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1979m^2) tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Hồ Minh T với bà Phạm Thị L được xác lập theo giấy bán đất đề ngày 18/9/2017 đối với diện tích đất 1724,6m² thuộc thửa là 317, tờ bản đố số 9, diện tích là 1724,6m^2 (thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1979m^2), tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre có hiệu lực.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị L phải có nghĩa vụ trả số tiền đất chuyển nhượng còn lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh T số tiền là 53.476.000đ (Năm mươi Tệu bốn trăm bảy

mươi sáu ngàn đồng).

Sau khi thanh toán số tiền 53.476.000đ (Năm mươi Tệu bốn trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) cho nguyên đơn Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh T thì bị đơn bà Phạm Thị L được trọn quyền sử dụng phần đất có diện là 1724,6m² thuộc thửa đất 317, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1724,6m^2 (thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1979m^2), tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre và được quyền xác lập quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà Hồ Thị Kim C sang tên bà Phạm Thị L với phần đất có diện tích là 1724,6m² thuộc thửa đất 317, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1724,6m^2 (thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1979m^2), tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

(Có trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 317, tờ bản đồ số 9, do C nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T ký duyệt ngày 24/8/2023 kèm theo).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn U. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn U số tiền thuê đất bạc còn là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn U về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại cho ông U số tiền thuê lại đất là 36.100.000đ (Ba mươi sáu triệu một trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về C phí thu thập chứng cứ, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/01/2025, nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 18/02/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông T với bà L vô hiệu, buộc bà C, ông T trả cho bà L số tiền 50.000.000 đồng và bà L có nghĩa vụ giao lại thửa 317 cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre trình bày:*

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 18/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh

Bến Tre.

** Nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C trình bày:*

Nguyên đơn xin rút một phần kháng cáo đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà C với ông Hồ Văn U; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L và đồng ý trả cho bà L số tiền 50.000.000 đồng.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là ông Nguyễn Trọng Quyền trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre và yêu cầu kháng cáo của bà C.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Huỳnh Văn Khương) là ông Mai Văn Ro trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 289; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung rU kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị C với ông Hồ Văn U; Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 18/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre .

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, xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 18/9/2017 giữa bà C và bà L, nguyên đơn bà C đồng ý trả lại cho bà L số tiền 50.000.000 đồng, yêu cầu bà L trả lại thửa đất 290 nay là thửa 317, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1724,6m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà C. Bị đơn bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà C, ông T lập ngày 18/9/2017, buộc bà C,

ông T và bà C thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thửa 317, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1724,6m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà L, bị đơn đồng ý trả tiền chuyển nhượng của phần diện tích đất còn lại cho nguyên đơn theo giá của Hội đồng định giá thành số tiền là 53.478.000 đồng. Đối với yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn U về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, do tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của bà C.

[2] Xét thấy, ngày 18/9/2017 bà C, ông T và bà L có lập tờ giấy viết tay, theo đó có nội dung ông Đ, bà C và ông T đồng ý bán cho bà L một công bảy đất số tiền là 60.00.000 đồng/công và đã nhận của bà L trước số tiền 50.000.000 đồng, còn lại bao nhiêu thì ra giêng lấy đủ. Giấy viết tay không có công chứng, chứng thực là không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung của hợp đồng: mặc dù giấy viết tay ngày 18/9/2017 có ghi tên ông Đ nhưng ông Đ không có ký tên hoặc Đ chỉ trong giấy viết tay này trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317 (thửa cũ là 290), tờ bản đồ số 9, diện tích là 1724,6m^2 là do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cá nhân ông Đ nên vi phạm về mặt chủ thể của hợp đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân ông Đ nên khi ông Đ chết thì bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2022 trên cơ sở nhận thừa kế của ông Đ. Do đó, bà C, ông T không có quyền chuyển nhượng phần đất trên. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ biên bản xác minh tại địa phương để xác định thửa đất số 317 (thửa cũ là 290), tờ bản đồ số 9, diện tích là 1724,6m^2 là đất tập đoàn cấp khoán định suất cho hộ trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân ông Đ mà không thể hiện cấp cho các thành viên trong hộ, từ đó xác định bà C, ông T chuyển nhượng trong phần định suất mà mỗi người được cấp khoán là chưa đủ căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài giấy xác nhận của những người trong tập đoàn thì phía bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ gì khác để chứng minh.

[4] Theo giấy viết tay ngày 18/9/2017 và thừa nhận của các đương sự thì bà L chỉ mới giao 50.000.000 đồng là chưa được 50% giá trị hợp đồng và bà L từ khi nhận đất canh tác thì cũng không xây dựng công trình kiến trúc hay trồng cây lâu năm trên phần đất này, đồng thời các bên cũng chưa thực hiện thủ tực chuyển nhượng đất nên không thuộc trường hợp quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự, vì vậy không đủ cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2017 giữa bà C, ông T với bà L. Do giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo kết quả định giá không thay đổi nên không có chênh lệch về giá, đồng thời bà L nhận đất và khai thác hoa lợi trên đất nên không có thiệt hại xảy ra nên các bên chỉ cần hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không phải bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre và kháng cáo của bà C là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Quan Đ của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã rU của bà C; chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 18/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà C, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung rút kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị C với ông Hồ Văn U.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 18/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ các Điều 131, Điều 142, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Hồ Minh T với bà Phạm Thị L được xác lập theo giấy bán đất đề ngày 18/9/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Hồ Minh T với bà Phạm Thị L được xác lập theo giấy bán đất đề ngày 18/9/2017 đối với diện tích đất 1724.6m² thuộc thửa đất là 317, tờ bản đố số 9

(thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1979m^2), tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Hồ Minh T với bà Phạm Thị L được xác lập theo giấy bán đất đề ngày 18/9/2017 đối với diện tích đất 1724.6m² thuộc thửa là 317, tờ bản đố số 9 (thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1979m^2), tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị C, ông Hồ Minh T phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đã nhận chuyển nhượng là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho bà Phạm Thị L.

Buộc bị đơn Phạm Thị L trả lại phần đất thuộc thửa là 317, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1724.6m^2 (thửa cũ là 290, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1979m^2), tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Hồ Thị Kim C.

(Có trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 317, tờ bản đồ số 9, do C nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T ký duyệt ngày 24/8/2023 kèm theo).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn U. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn U số tiền thuê đất bạc còn là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn U về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại cho ông U số tiền thuê lại đất là 36.100.000đ (Ba mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng).

5. C phí thẩm định và định giá tài sản: 1.100.000đ (Một triệu một trăm nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị L phải chịu toàn bộ C phí thẩm định và định giá này. Do nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong nên bà Phạm Thị L phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.100.000đ (Một triệu một trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C và bà Nguyễn Thị C phải liên đới nộp số tiền án phí có giá ngạch là 3.000.000đ (Tệu đồng) nhưng được khấu trừ số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004001 và số 0000250, cùng ngày 15/01/2024 của C cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre. Bà Hồ Thị Kim C, bà Nguyễn Thị C còn phải liên đới nộp số tiền 2.400.000đ (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng) tại C cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn bà Phạm Thị L phải nộp số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001097 ngày 15/01/2024 của C cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Ông Hồ Văn U phải nộp án phí cho yêu cầu không được chấp nhận là 36.100.000đ x 5% = 1.805.000đ (Một triệu tám trăm lẻ năm nghìn đồng). Ông U được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.152.500đ (Một triệu một trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002460 ngày 29/8/2024 của C cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre. Ông Hồ Văn U phải nộp thêm tiền án phí là 653.000đ (Sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng) tại C cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Kim C không phải nộp. Hoàn trả 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho bà C theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007267 ngày 24/01/2025 của C cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành, 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 Bến Tre (1b);
- TAND huyện T (1b);
- C cục THADS huyện T (1b);
- Phòng TT, KT và THA; VP (3b);
- Các đương sự (5b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt