

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 474/2025/DS-PT

Ngày: 24/7/2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; Đòi tài sản”

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 Võ Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Bà Lâm Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4
năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi
tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 207/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm
2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án
khu vực 3 - tỉnh Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2025/QĐ-PT ngày
04 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Phạm Văn P, sinh năm 1963 (chết năm 2025)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1.1- Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1965

1.2- Phạm Thị Kim T, sinh năm 1995

1.3- Phạm Hữu T, sinh năm 1997

1.4- Phạm Thị Thương T, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Ấp T T, xã T H, tỉnh Đồng Tháp

2. Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

Nay là: Ấp T T, xã T H, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Nguyễn Hữu T, sinh năm 1996

Địa chỉ: Số 0 ấp , xã T H T, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

Nay là: Ấp , xã H T, tỉnh Đồng Tháp

Là người đại diện theo uỷ quyền của ông P và bà T (Văn bản uỷ quyền ngày 01/8/2022)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số ấp N L B, xã L B N, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Nay là: Số ấp N L B, phường K H, tỉnh Tây Ninh

* Bị đơn: Phạm Văn H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

Nay là: Ấp T T, xã T H, tỉnh Đồng Tháp

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị Bé G, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

Nay là: Ấp T T, xã T H, tỉnh Đồng Tháp

2. Trương Thanh T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số C V G, phường , thành phố T A, tỉnh Long An

Nay là: Số C V G, phường L A, tỉnh Tây Ninh

3. Nguyễn Thị Loan P, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số N D, phường , thành phố T A, tỉnh Long An

Nay là: Số N D, phường L A, tỉnh Tây Ninh

4. Phạm Văn Đ, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số /1 khu phố C, thị trấn T H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

Nay là: Số /1 khu phố C, xã C T, tỉnh Đồng Tháp

5. Văn phòng công chứng Lưu Lâm Phú H (trước đây là Văn phòng công chứng A B, Văn phòng công chứng Lâm Văn P)

Địa chỉ: Số /5 Quốc lộ 1A, ấp C H, xã T C N, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

Nay là: Số /5 ấp C H, xã C T, tỉnh Đồng Tháp

6. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: Số L L, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

Nay là: Số L L, phường M T, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn T - Chức vụ: Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (phụ trách quản lý và điều hành Sở tài nguyên và môi trường)

Người đại diện uỷ quyền: Ông Đỗ Văn C - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Phạm Văn P, Nguyễn Thị Mỹ T

Anh T, chị T, ông T có mặt tại phiên toà; các đương sự còn lại vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Hữu T có ý kiến trình bày:

Ông P và bà Mỹ T yêu cầu Toà án buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị Bé G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 2.164,2m² thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 3, toạ lạc ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Ông P và bà Mỹ T được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 03/2/2018 tại Văn phòng Công chứng A B giữa ông Phạm Văn H với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Thanh T đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 3 diện tích 2.189m² toạ lạc ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang mà ông P và bà Mỹ T đang quản lý, sử dụng. Sổ công chứng số 538, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08/10/2018 tại Văn phòng Công chứng A B giữa ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Loan P với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn Đ đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 3 diện tích 2.189m² toạ lạc ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang mà ông P bà T đang quản lý, sử dụng. Sổ công chứng số 5219, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố vô hiệu một phần văn bản thoả thuận tài sản riêng ngày 27/5/2015 giữa ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị Bé G đối với phần thoả thuận liên quan đến thửa đất số 281, tờ bản đồ số 3 diện tích 2.189m² toạ lạc ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang mà ông P bà T đang quản lý, sử dụng. Sổ công chứng số 161, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

* Theo biên bản hoà giải ngày 26/4/2019 bị đơn ông Phạm Văn H có ý kiến trình bày:

Ông H có ý kiến sẽ giao lại cho nguyên đơn ông P và bà T 6,3 cây vàng theo giá hiện tại và tiếp tục sử dụng đất vì ông H là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H không đồng ý nhận 100.000.000 đồng và chuyển nhượng đất cho ông P và bà T như ông P và bà T trình bày tại buổi hoà giải vì ông H xác định không có làm giấy tờ mua bán chuyển nhượng đất cho ông P và bà T.

* Theo bản tự khai ngày 08/10/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bé G trình bày:

Ngày 25/5/2011, vợ chồng chị là Nguyễn Thị Bé G và Phạm Văn H có làm giấy tay thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn P và Nguyễn Thị Mỹ T 2.000m² đất ruộng tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00693 ngày 22/01/2009 do UBND huyện Châu Thành cấp cho anh Phạm Văn H đứng tên. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng)

Tại thời điểm này, anh H đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay ngân hàng nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P và bà T được. Ông H có hứa với ông P, bà T khi nào chuộc giấy đất về thì anh H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông P, bà T đúng theo quy định pháp luật.

Chị Bé G và anh H đã nhận của anh P, chị T tổng cộng 2 lần tiền là 160.000.000 đồng (lần 1: 85.000.000 đồng, lần 2: 75.000.000 đồng) và đã giao 2.000m² đất cho anh P, chị T quản lý sử dụng đến nay. Anh H có nhận thêm của anh P chị T 10.000.000 đồng hay không thì chị Bé G không biết rõ. Số tiền còn lại 30.000.000 đồng khi nào anh H làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông P và bà T thì anh H sẽ nhận đủ. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất nêu trên anh H trả nợ và tiêu xài cá nhân chị Bé G không biết rõ.

Chị Bé G và anh H đã chuộc giấy đất từ ngân hàng về và sau đó anh H tự ý đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiếp tục thế chấp để vay của người khác chị Bé G không hay biết. Năm 2013, chị Bé G và anh H đã ly hôn. Việc anh H thế chấp giấy tờ đất cho ai không liên quan gì đến chị Bé G.

Chị Bé G xác nhận việc chị Bé G và anh H có làm giấy tay thoả thuận chuyển nhượng 2.000m² đất cho ông P, bà T là đúng sự thật, anh H đã giao đất và đã nhận tiền của ông P, bà T. Vì vậy, anh H phải thực hiện đúng theo thoả thuận là chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông P và bà T đúng theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên toà ngày 25/7/2024 và bản ý kiến ngày 01/10/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Thanh T chị Nguyễn Thị Loan P trình bày:

Anh T mua thửa đất số 281, tờ bản đồ số 3 diện tích 2.189m² tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang của ông H vào ngày 03/02/2018 có làm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng A B, anh T đã được ghi nhận chuyển nhượng tại trang 4 của giấy chứng nhận QSDĐ do Phạm Văn H đứng tên. Sau đó anh T chị P tiếp tục chuyển nhượng cho Phạm Văn Đ vào ngày 08/10/2018, anh Đ đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do anh Đ đứng tên. Do đó việc mua bán giữa anh và anh H, anh Đ thực hiện đúng qui định pháp luật, hiện anh

Đ là người đứng tên giấy chứng nhận, anh T chị P không có yêu cầu gì trong vụ án vì đã nhận đủ tiền và làm thủ tục sang tên cho ông Đ.

* Theo đơn khởi kiện, biên bản hoà giải ngày 10/10/2024 và tại phiên toà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Văn Đ có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 08/10/2018 ông Đ và vợ chồng Trương Thanh T, Nguyễn Thị Loan P có đến Văn phòng công chứng A B tại số /5 quốc lộ 1A, ấp C H, xã T C N, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang để làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với số CC: 5219. Ông Đ đã giao tiền đầy đủ với số tiền tổng cộng là 420.000.000 đồng.

Sau khi hoàn tất mọi thủ tục pháp lý đã được cấp giấy cho Phạm Văn Đ, sinh năm 1972, địa chỉ /1 khu phố C, thị trấn T H, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số: 281, tờ bản đồ số: 3, diện tích: 2189,0m², mục đích sử dụng: đất lúa (nay là cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/01/2019, số vào sổ: CS 01210, quyết định: CQ 861276.

Sau đó đến khoảng tháng 06/2019 thì phát hiện ông P, bà T canh tác (trồng lúa) trên thửa đất của ông Đ cho đến nay.

Nay ông Đ yêu cầu ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị Loan P, ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị Mỹ T liên đới giao cho ông Đ thửa đất số 281, tờ bản đồ số 03, diện tích đo đạc thực tế 2164,2 m² mục đích sử dụng đất lúa (nay là cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận ngày 04/01/2019, số vào sổ: CS 01210, quyết định: CQ 861276 do ông Đ đang đứng tên để ông Đ quản lý sử dụng. Yêu cầu giao đất trong thời hạn 05 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật do đất này nguyên đơn đang trồng lúa.

* Theo văn bản ngày 20/12/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lưu Lâm Phú H (trước đây là Văn phòng công chứng A B, Văn phòng công chứng Lâm Văn P) trình bày:

Nguyên vào ngày 03 tháng 02 năm 2018, Văn phòng công chứng A B có nhận yêu cầu công chứng của ông Phạm Văn H và ông Trương Thanh T đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 03, diện tích 2189m², tọa lạc tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do ông Phạm Văn H đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00693 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/01/2009.

Việc công chứng hợp đồng trên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng, cụ thể sau khi nhận yêu cầu công chứng cùng đầy đủ các giấy tờ gồm: bản chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân hộ khẩu của hai bên là ông H và ông T, Giấy xác nhận độc thân của ông H, văn bản thoả thuận tài sản riêng. Khi kiểm tra hồ sơ, công chứng viên đã cho các bên đọc lại và giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên tham gia ký hợp đồng. Tại thời điểm công chứng viên ký vào hợp đồng công chứng thì Văn phòng Công chứng chưa nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn kê

biên quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, công chứng viên hoàn thành việc công chứng.

Vì vậy, Văn phòng công chứng Lâm Văn P đề nghị Toà án không công nhận việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 538 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2018 của Văn phòng công chứng A B tỉnh Tiền Giang (nay là Văn phòng công chứng Lâm Văn P)

Bên cạnh đó vào ngày 08 tháng 10 năm 2018, Văn phòng công chứng A B (nay là Văn phòng công chứng Lâm Văn P) có nhận yêu cầu công chứng của ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị Loan P và ông Phạm Văn Đ đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 03, diện tích 2189m², tọa lạc tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do ông Trương Thanh T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00693 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/01/2009 (đã được cập nhật thông tin chủ sử dụng trên trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Việc công chứng hợp đồng trên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng, cụ thể sau khi nhận yêu cầu công chứng cùng đầy đủ các giấy tờ gồm: bản chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân hộ khẩu của hai bên là ông T, bà P, ông Đ, giấy đăng ký kết hôn của ông T và bà P. Khi kiểm tra hồ sơ, công chứng viên đã cho các bên đọc lại và giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên tham gia ký hợp đồng. Tại thời điểm công chứng viên ký vào hợp đồng công chứng thì Văn phòng Công chứng chưa nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn kê biên quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, công chứng viên hoàn thành việc công chứng.

Vì vậy, Văn phòng công chứng Lâm Văn P đề nghị Toà án không công nhận việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5219 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2018 của Văn phòng công chứng A B tỉnh Tiền Giang (nay là Văn phòng công chứng Lâm Văn P)

* Tại phiên toà ngày 25/7/2024, ông Đỗ Văn C là người đại diện theo uỷ quyền của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang trình bày:

Trước đây phía nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị Mỹ T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án xem xét kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn Đ, do đó Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang có uỷ quyền cho ông Đỗ Văn C là Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành tham gia quá trình giải quyết vụ án để trình bày ý kiến của Sở tài nguyên và môi trường, nhưng hiện tại phía người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu này, do đó ông Đỗ Văn C không có yêu cầu gì thêm đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo qui định pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 207/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ

luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 131, 133, 155, 166, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị Mỹ T

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Văn Đ

Buộc ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị Loan P, ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị Mỹ T có nghĩa vụ giao thừa đất số 281, tờ bản đồ số 03 có diện tích 2164,2 m² tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cho ông Phạm Văn Đ. Thực hiện giao đất trong thời hạn 05 tháng khi bản án có hiệu lực pháp luật với tư cận:

Đông bắc giáp đường bê tông

Tây nam giáp Phạm Văn L

Tây bắc giáp Bùi Văn H

Đông nam giáp Phạm Lê Anh T

(Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 10/3/2022)

2. Bị đơn ông Phạm Văn H hoàn lại cho ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị Mỹ T 6,3 lượng vàng 24K, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 11/12/2024 nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị Mỹ T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông T tham gia bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Theo quy định về thời hiệu 02 năm tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, do không có ai yêu cầu nên phải được công nhận hợp đồng và có giá trị pháp lý. Diện tích đất ông H được cho riêng nhưng đã có sự thoả thuận nhập vào là tài sản chung vợ chồng, đất đang tranh chấp giữa ông P với ông H nhưng chuyển nhượng cho ông T là trái quy định pháp luật, có sự vi phạm tố tụng không tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà giải quyết hậu quả là không đúng quy định, ông T có nhiều phân tích khác đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng giữa ông P với ông H không được xem là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H chuyển nhượng cho anh T là

không có vi phạm để tuyên bố vô hiệu, các yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ để xem xét. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Do bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt và được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do nên tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[II]- Về nội dung vụ án: Ngày 25/5/2011 giữa ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị Bé G có làm giấy thoả thuận với vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị Mỹ T giao 2.000m² đất ruộng tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do ông Phạm Văn H đứng tên quyền sử dụng. Theo nội dung Giấy thoả thuận thể hiện: *...Anh H và chị G giao 02 công ruộng cho anh P và chị T sử dụng và nhận lại 200.000.000 đồng (tương đương 6,3 cây vàng tại thời điểm). Khi nào có tiền thì anh H chị G nhận lại theo giá trị số vàng đã quy ước....* Sau đó ông P có đưa và ông H đã nhận số tiền 160.000.000 đồng, ông H giao đất cho ông P sử dụng. Ngày 03/2/2018 ông Phạm Văn H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trương Thanh T được chứng thực, ông T đứng tên quyền sử dụng. Ngày 08/10/2018 ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Loan P chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ, ông Đ đứng tên quyền sử dụng thửa đất 281, diện tích 2.189m² ngày 04/01/2019 cho đến nay.

[II.1]- Nguồn gốc đất tranh chấp có số thửa 281, diện tích 2.189m² tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/01/2009 cho ông Phạm Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, trên cơ sở do ông Phạm Văn T là cha ruột tặng cho cá nhân ông H. Trong năm 2011 giữa ông H với bà Bé G là vợ chồng có làm giấy tay thoả thuận với ông P và bà T thoả thuận giao đất với nội dung nêu trên, trong thời gian này quyền sử dụng đất đã được ông H thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Châu Thành. Như vậy, xét về giao dịch giữa ông H với ông P và bà T không được xem là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do nội dung Giấy thoả thuận ngày 25/5/2011 thể hiện chỉ là giao 02 công ruộng để nhận 200.000.000 đồng, với điều kiện khi nào ông H có tiền sẽ nhận lại đất và trả giá trị theo số vàng đã quy ước; đồng thời, mặc dù ông P đã nhận đất canh tác và giao tiền cho ông H, nhưng trong thời điểm thoả thuận này đất đã được ông H thế chấp tại Ngân hàng thì ông H đã bị hạn chế quyền định đoạt, không có quyền chuyển nhượng; còn xét về quan hệ vợ chồng thì ông H với bà G trong năm 2011 là vợ chồng, nhưng diện tích đất là của riêng ông H do được cha mẹ tặng cho, ông H đứng tên cá nhân; bà G thừa nhận không có liên quan trong việc giao đất và nhận tiền của ông H, bà G không tranh chấp; trong thời gian từ năm 2011 đến năm 2018 khi ông H chuyển

nhượng đất cho ông T thì trong năm 2013 ông H với bà G ly hôn, năm 2015 giữa ông H với bà G có lập văn bản thoả thuận tài sản riêng, xác nhận thửa đất tranh chấp là của cá nhân ông H, không phải là tài sản chung vợ chồng của ông H với bà G.

[II.2]- Như vậy, xét về thời gian, các căn cứ pháp lý cho thấy giữa ông P và bà T với ông H không có xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy thoả thuận ngày 25/5/2011 không được xem là hợp đồng chuyển nhượng do không thể hiện nội dung chuyển nhượng và không được cho phép chuyển nhượng (do đất đang thế chấp tại Ngân hàng). Đến năm 2018 ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông T trên cơ sở tự nguyện thoả thuận được chứng thực là đúng theo quy định pháp luật do đất đã được xóa thế chấp, ông H với bà G đã ly hôn và có văn bản xác nhận là tài sản riêng của ông H; sau khi ông T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, ký kết chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ là đúng theo quy định của pháp luật, ông Đ đứng tên thửa đất 281, diện tích 2.189m² tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/01/2019 cho đến nay là đúng theo quy định pháp luật.

[II.3]- Xét về yếu tố lỗi trong giao dịch cho thấy lỗi của cả ông P và ông H, khi lập giấy thoả thuận ngày 25/5/2011 ông P phải biết được diện tích đất đang thế chấp tại Ngân hàng thì không thực hiện được thủ tục chuyển tên quyền sử dụng, trong thời gian tranh chấp từ năm 2011 cho đến khi tranh chấp ông P không yêu cầu ông H thực hiện làm thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng nhằm đảm bảo quyền lợi cho mình; còn ông H khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T không thực hiện theo cam kết là giao trả giá trị vàng cho ông P để lấy lại đất như theo thoả thuận trước đây. Ông T và ông Đ là người thứ ba ngay tình, không có lỗi trong thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Từ đó, xem xét yêu cầu khởi kiện của ông P và bà T yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông T, giữa ông T với ông Đ là vô hiệu, để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với ông H là không không có cơ sở, không có căn cứ pháp luật để tuyên bố vô hiệu; cũng như tuyên bố vô hiệu Văn bản thoả thuận tài sản riêng ngày 27/5/2015 giữa ông H với bà G, do đây là sự thoả thuận phù hợp pháp luật của cá nhân ông H với bà G. Ông H có nghĩa vụ giao trả 6,3 cây vàng 24k cho ông P và bà T là phù hợp, không xem xét công sức đóng góp của ông P và bà T do không có yêu cầu.

[III]- Từ những phân tích, căn cứ pháp lý nêu trên: Án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, theo yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đông yêu cầu ông Trương Thanh T, bà Nguyễn Thị Loan P cùng liên đới giao trả diện tích đất cho anh là không phù hợp, do giữa anh Đ với ông T và bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông T và bà P không có quản lý canh tác diện tích đất này mà do ông P và bà T canh tác sử dụng, do đó không chấp nhận buộc ông T và bà P liên đới giao trả đất cho anh Đ, cần thiết sửa một phần bản án sơ thẩm.

[III]- Các ý kiến và căn cứ đề nghị của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xem xét không có cơ sở để chấp nhận.

Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông P là người cao tuổi đã chết nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[IV]- Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 123, 131, 133, 155, 166, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn P (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà T, các anh chị T, T, T) và bà Nguyễn Thị Mỹ T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 207/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án khu vực 3 - tỉnh Đồng Tháp)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị Mỹ T.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ

2.1- Buộc ông Phạm Văn P có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Mỹ T, Phạm Thị Kim T, Phạm Hữu T, Phạm Thị Thương T và bà Nguyễn Thị Mỹ T có nghĩa vụ giao thửa đất số 281, tờ bản đồ số 03 có diện tích 2164,2 m² tại ấp T T, xã T H Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cho ông Phạm Văn Đ. Thực hiện giao đất trong thời hạn 05 tháng khi bản án có hiệu lực pháp luật, với tứ cận:

Đông bắc giáp đường bê tông

Tây nam giáp Phạm Văn L

Tây bắc giáp Bùi Văn H

Đông nam giáp Phạm Lê Anh T

(Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 10/3/2022)

2.2- Buộc ông Phạm Văn H hoàn lại cho ông Phạm Văn P (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà T, các anh chị T, T, T) và bà Nguyễn Thị Mỹ T 6,3 lượng vàng 24k.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Mỹ T phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012263 ngày 13/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, nên xem như thi hành xong về án phí phúc thẩm.

4. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 3;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Giàu