

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 27/2025/DS-PT

Ngày: 09/01/2025

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Bà Lê Thị Hồng Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Dũ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 09 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 505/2024/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: 189/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 636/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị L – sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn Văn T1 – sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

(Theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 001558 quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2024)

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

3.1. Ông Hồ Văn Q – sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

*Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Văn Q:
Bà Lê Thị L – sinh năm 1977;*

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

*(Theo giấy ủy quyền công chứng số 3442 quyền số 01/2024/TP/CC-
SCC/HĐGD ngày 06/5/2024).*

3.2. Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị L.

- Kháng Nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:***

Ngày 25/01/2022, bà L có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T 01 phần đất diện tích 1.892,1m² với giá 550.000.000 đồng/01 công nhỏ (625m²), thành tiền là 1.665.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông T trả tiền làm 02 lần, lần 1 trả 1.220.000.000 đồng, lần 2 trả 445.000.000 đồng; nhưng đến ngày 08/3/2023 ông T chỉ trả 394.000.000 đồng, còn lại 51.000.000 đồng ông T chưa thanh toán. Đất chuyển nhượng được lập hợp đồng chứng thực vào ngày 08/11/2022 tại Ủy ban nhân dân xã T, sau đó ông T đã nhận đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.892,1m², tại thửa 1055, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 02779 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 16/12/2022. Nên bà L yêu cầu ông T trả số tiền còn lại 51.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 12/6/2023, bà L có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2022 đối với phần diện tích chuyển nhượng 58m²;

Ngày 23/4/2024, bà L tiếp tục có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại 58m² đất theo bản vẽ cũ và 104,6m² đất đã đo đạc ngày 30/8/2023, tất cả diện tích yêu cầu ông T trả lại là 162,6m² và yêu cầu trả bằng tiền trị giá 162,6m² đất theo biên bản định giá là 143.088.000 đồng.

**** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn trình bày:***

Ngày 25/01/2022 âm lịch, ông T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị L, anh Q 01 phần đất do hai bên tự đóng trụ ranh và tự đo đạc ra diện tích 1.816m² với số tiền là 1.598.000.000 đồng, ông đặt cọc 1.000.000.000 đồng, số còn lại hẹn 01 năm sau mới trả. Ngày 21/3/2022, đo đất để làm hồ sơ chuyển nhượng thì ra diện tích thực tế 1.892,1m² (trong diện tích 1.892,1m² này có một phần thửa 781 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông được cấp ngày 09/3/2015), thấy diện tích đất có dư ra so với thỏa thuận ban đầu nên vợ chồng bà L, ông Q buộc ông phải trả tiền thêm, ông cũng đồng ý nhưng phải đo đạc lại. Đến ngày 08/3/2023, đo đạc lại diện tích đã chuyển nhượng, thì hai bên thống

nhat ranh giới cho địa chính xã đo ra diện tích là 1.834,1m²; hai bên thống nhất với kết quả đo đạc và ông đã trả thêm cho đủ tiền theo diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà L, ông Q là 1.614.000.000 đồng. Sau khi giao đủ tiền, ông đã nhận đất theo ranh giới các bên đã xác định và tiến hành xây dựng hàng rào, cải tạo, sử dụng. Ông Nguyễn Văn T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 02779 với diện tích 1.892,1m² vào ngày 16/12/2022, nên ông không đồng ý trả thêm tiền hoặc trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của chị L. Bản án sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị L đòi ông Nguyễn Văn T trả lại 58m² trong tổng diện tích 1.892,1m² đất tại thửa 1055, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 02779 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 16/12/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị L đòi ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất diện tích 104,6m² loại đất bãi bồi ven sông C hiện do Ủy ban nhân dân xã T, huyện T đang quản lý.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chi án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo các đương sự.

Ngày 18/9/2024, Bà Lê Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

Ngày 27/9/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện T kháng nghị đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 16/9/2024. Lý do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

- Nguyên đơn bà Lê Thị L có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn Nguyễn Văn T, đã được triệu tập hợp lệ đến lần hai nhưng vắng mặt, ông T đã biết bà L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng không có ý kiến phản đối việc rút đơn khởi kiện của bà L.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang 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 phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể 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 vụ án, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau: Đối với Kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DS ngày 27/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, tuy nhiên bà L rút đơn khởi kiện, rút kháng cáo, do đó đại diện Viện kiểm sát thay đổi kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DS ngày 27/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang theo hướng hủy bản án sơ thẩm số 189 ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Tiền Giang và đình chỉ giải quyết vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét các bên đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin vắng mặt mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

Xét Đơn kháng cáo đương sự nộp, kháng nghị Viện kiểm sát trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ tranh chấp: “ quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” là phù hợp quy định tại khoản 3,9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét quá trình giải quyết vụ án, bà L có “Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện” ngày 23/4/2024 nhưng nội dung bổ sung tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 104,6m². Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận đơn, không tiến hành các thủ tục

thụ lý bổ sung, thông báo đương sự đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu bổ sung của bà L; tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định việc bà L tranh chấp diện tích 104,6m² với ông T là thuộc về tranh chấp quyền sử dụng đất, chưa qua thủ tục tiền tố tụng, nằm ngoài phạm vi khởi kiện ban đầu nhưng phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T tuyên “*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị L đòi ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất diện tích 104,6m² loại đất bãi bồi ven sông C hiện do Ủy ban nhân dân xã T, huyện T đang quản lý*” là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự theo Khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu bổ sung việc tranh chấp quyền sử dụng đất dẫn giải quyết vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện nên chị Lê Thị L bị mất quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu về quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 104,6m².

Từ những phân tích trên, Kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DS ngày 27/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang là có căn cứ.

Tuy nhiên, quá trình xét xử phúc thẩm, bà Lê Thị L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu kháng cáo. Xét thấy Người đại theo ủy quyền của bị đơn đã biết và không có ý kiến phản đối việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Xét việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Căn cứ Điều 299, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số 189 ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang và đình chỉ giải quyết vụ án.

[4] Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí DSST và án phí DSPT theo quy định pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 148, Điều 296, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

Chấp nhận nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu kháng cáo.

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang và đình chỉ giải quyết vụ án.

2. Về án phí:

- Chị Lê Thị L phải chịu 7.154.400 đồng (bảy triệu một trăm năm mươi bốn nghìn bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí chị L đã nộp 1.275.000 đồng theo biên lai số 0008523 ngày 11/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Vậy chị L còn phải nộp tiếp 5.879.400 đồng (năm triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm đồng).

- Chị Lê Thị L phải chịu 150.000 đồng án phí DSPT, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Chị Lê Thị L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001815 ngày 18/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. H lại Lê Thị L số tiền là 150.000 đồng tạm ứng án phí DSPT.

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

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 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:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã Cai Lậy;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Nhân