

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

Bản án số: 449/2025/DS-PT

Ngày: 22/7/2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, đòi 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 ĐỒNG THÁP

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hữu Tính**;

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng**;

Ông **Võ Thanh Bình**;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Thủy** - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà
Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 35/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực A – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐ-PT ngày 20/01/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư **Trần Thị Kim P** – Văn phòng L1 - Chi nhánh G1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (Nay là Đoàn Luật sư tỉnh Đ).

2. Bị đơn:

2.1. Dương Thanh L, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Văn G**, sinh năm 1944 (có mặt);

Địa chỉ: Số F Rạch G, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là số F Rạch G, phường M, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông **Dương Thanh L:** Luật sư Nguyễn Văn D - Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (Nay là Đoàn Luật sư tỉnh Đ) (có mặt);

2.2. **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là Khu phố F, xã V, tỉnh Đồng Tháp).

2.3. **Nguyễn Ngọc T1**, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. **Cao Thanh B1**, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

3.2. **Lê Thị M**, sinh năm 1979 (chết 09/5/2025).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị M:

3.2.1. **Hồ Thị A**, sinh năm 1936 (xin vắng mặt);

3.2.2. **Dương Thanh L**, sinh năm 1973 (có mặt);

3.2.3. **Dương Hoàng T2**, sinh năm 2022 (xin vắng mặt);

3.2.4. **Dương Ngọc Quỳnh N**, sinh ngày 02.02.2008 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

3.3. **Nguyễn Thụy Cẩm T3**, sinh năm 1984 (vắng mặt);

3.4. **Nguyễn Tuấn C**, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

3.5. **Văn phòng C2.**

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là Khu phố C, xã V, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hoàng K** - Chức vụ: Trưởng văn phòng (xin vắng mặt);

4. Người làm chứng:

4.1. **Cao Thị Diễm T4**, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Ô, Khu B, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

4.2. Lê Đăng Thanh P1, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp).

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Dương Thanh L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Nguyên ngày 12/5/2011 bà có nhờ ông Nguyễn Ngọc T1 đứng ra nhận chuyển nhượng diện tích 210m² đất lúa thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,4m², tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang của ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10320 cấp ngày 24/6/2021 mà ông T5 và bà B được cấp đổi, giá nhận chuyển nhượng 16.400.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho ông T5, bà B. Tuy nhiên, do lúc đó chưa đo đạc tách thửa kịp nên bà và ông T5, bà B có viết giấy tay có xác nhận của trưởng ấp. Bà đã nhận đất sử dụng có hàng rào ổn định.

Đến tháng 9/2021, vợ chồng ông T5, bà B chuyển nhượng diện tích còn lại cho ông Dương Thanh L nhưng lúc đó ông T5 bệnh nặng nên ông L xin để cho ông L đứng luôn rồi sau đó ông L sẽ tách sang cho bà sau, do đó ông L đứng tên luôn cả diện tích của bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10376 cấp ngày 30/9/2021 cho ông Dương Thanh L.

Sau đó, bà có yêu cầu ông L làm thủ tục sang bộ lại diện tích 210m² đất lúa thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,4m², tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang nhưng ông L không đồng ý.

Nay bà khởi kiện yêu cầu:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 210m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,4m², tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Xác định ông Nguyễn Ngọc T1 chỉ là người đứng nhận chuyển nhượng thay bà T đối với thửa đất nêu trên và bà T được liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị B với ông Dương Thanh L đối với diện tích 210m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Dương Thanh L thực hiện thủ tục sang tên phần đất 210m² từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10376 ngày 30/9/2021 do ông Dương Thanh L đứng tên cho bà T đứng tên.

Bà T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Dương Thanh L thực hiện thủ tục sang tên phần đất 260m² qua đo đạc thực tế là 216,7m² từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10376 ngày 30/9/2021 do ông Dương Thanh L đứng tên cho bà T đứng tên.

Tại đơn phản tố và các lời trình bày tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Thanh L là ông Mai Văn C1 trình bày:

Ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Vào ngày 15/7/2021 ông L có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965, cùng ngụ khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Sau khi hai bên thực hiện đúng nghĩa vụ như thỏa thuận, ông L 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 CS10376 ngày 30/9/2021 đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên khi xác lập thực hiện hợp đồng không có đo đạc thực tế mà thực hiện trích lục thửa đất nên ông L không biết diện tích đất của ông L không đủ, vừa qua Hội đồng định giá và đo đạc thẩm định đất tiến hành đo đạc thực hiện ông L mới phát hiện đất ông L bị mất 300m². Lý do là do bà Nguyễn Thị T chiếm hữu, sử dụng tài sản được lợi từ tài sản của ông L mà không có căn cứ pháp luật.

Ông L có yêu cầu phản tố yêu cầu bà T có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, hàng rào xung quanh vật kiến trúc, trả lại cho ông L 300m² đất mà bà T đã chiếm hữu sử dụng tài sản được lợi từ tài sản của ông L.

Tại bản tự khai bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Ngày 12/5/2011, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1963 dùm bà Nguyễn Thị T diện tích 210 m² đất lúa, thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang số tiền 16.400.000 đồng, có trưởng ấp là ông Lê Đặng Thanh P1 ký xác nhận làm chứng, hợp đồng giấy tay chưa ra công chứng theo quy định.

Lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T5 thế chấp ngân hàng và do ông là con rể bà T.

Ngày 15/7/2021 khi ông T5, bà B thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Dương Thanh Lâm S năm 1973, ngụ ấp T, xã Đ diện tích 3.283m² đất lúa thửa đất 176, tờ bản đồ số 28 do Văn phòng C2 chứng thực theo sổ hợp đồng 004025, trong đó có phần đất 210m² ông mua dùm bà T.

Phần đất này hiện bà T đã quản lý sử dụng xây hàng rào lưới B40 thuộc khuôn viên nhà bà T. Việc mua bán đất của ông T5 và ông L phía gia đình bà T có ngăn chặn và 02 bên có thỏa thuận khi nào ông L thực hiện xong thủ tục có giấy đỏ mua từ ông T5 sẽ cắt lại phần diện tích 210m² trả lại cho bà T, có ký giấy thỏa thuận. Do hiện nay ông T5 đã chết, ông L đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thực hiện cắt phần đất 210m² trả lại cho bà T nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông xác nhận việc nhận chuyển nhượng dùm bà T diện tích 210m², thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28 là đúng sự thật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà B nhưng bà B không đến Tòa án và cũng không gửi bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thụy Cẩm T3, anh Nguyễn Tuấn C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho chị T3, anh C nhưng chị T3, anh C không đến Tòa án và cũng không gửi bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M trình bày:

Bà là vợ ông Dương Thanh L, nay bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của ông L.

Tại biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thanh B1 trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị T, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004025, chứng nhận ngày 15/7/2021 thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo các quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản hòa giải người làm chứng chị Cao Thị Diễm T4 trình bày:

Chị có ký tên làm chứng trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2021 và chữ viết trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2021 là do chị viết tại:

“Điều 1: Tài sản đặt cọc

1. Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng nhà – đất tại địa chỉ: T đất 176 mua từ ông Nguyễn Văn T5 760m² nay bán lại cho ông L 500m² còn lại 260m²”.

Tại bản tự khai người làm chứng ông Lê Đặng Thanh P1 trình bày:

Vào năm 2019 ông có đến chứng kiến ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965, ngụ ấp B (khu phố F), thị trấn V, huyện G,

tỉnh Tiền Giang có chuyển nhượng diện tích đất tại ấp T, xã Đ, huyện G diện tích 500m², số tiền 90.000.000 đồng nhưng chưa tách sổ cho bà T. Tiếp tục đến ngày 17/9/2021 bà T có chuyển nhượng lại cho ông Dương Thanh L, ngụ cùng ấp diện tích 500m² ngoài hàng rào của bà T với số tiền 120.000.000 đồng.

Phần diện tích trong hàng rào là 210m² do ông Nguyễn Ngọc T1 địa chính xã đứng ra chuyển nhượng dùm cho bà T vào ngày 12/5/2011 (ông T1 là con rể bà T).

Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực A – Đồng Tháp), đã áp dụng: Khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 158, Điều 166, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 210m², đo đạc thực tế là 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,4m² đất trồng lúa, địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06395 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/10/2008 cho ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị B.

Xác định ông Nguyễn Ngọc T1 chỉ là người đứng nhận chuyển nhượng dùm bà Nguyễn Thị T đối với diện tích 210m², đo đạc thực tế là 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,4m² đất trồng lúa, địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06395 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/10/2008 cho ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị B.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị B với ông Dương Thanh L đối với diện tích 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10320 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2021 cho ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Dương Thanh L thực hiện thủ tục sang tên phần đất 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng

Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10376 ngày 30/9/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30/9/2021 ông Dương Thanh L.

Có sơ đồ kèm theo.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10376 ngày 30/9/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30/9/2021 ông Dương Thanh L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Thanh L yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải di dời tài sản, công trình trên phần đất diện tích 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10376 ngày 30/9/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30/9/2021 ông Dương Thanh L để trả lại quyền sử dụng đất cho ông L.

3. Bà Nguyễn Thị T và ông Dương Thanh L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Buộc ông Dương Thanh L có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền 3.000.000 đồng và chi phí đo đạc với số tiền 2.893.109 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, bị đơn ông Dương Thanh L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Dương Thanh L là ông Nguyễn Văn G tranh luận: Ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Nguyễn Ngọc T1 và ông Nguyễn Văn T5 bà Nguyễn Thị B không có liên quan bà T. Ông T5 đã chết không có tài liệu nào chứng minh chữ ký trong hợp đồng là của ông T5. Bà T không có chứng cứ nào chứng minh đã mua và giao đủ tiền cho ông T5 bà B. Hai hợp đồng đặt cọc cùng ngày 17/9/2021 có sự khác nhau, hợp đồng do bà T cung cấp có khả năng đã được viết thêm vào nội dung sau khi hai bên đã thống nhất nên có dấu hiệu giải tạo. Chị T4 là con ruột của bà T nên lời khai của chị T4 không khách quan không thể xem là nguồn chứng cứ. Bà T mua đất năm 2011 nhưng đến năm 2023 mới khởi kiện là không còn thời hiệu khởi kiện. Ông L chuyển nhượng đất hợp lệ từ vợ chồng ông T5 bà B và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn.

Luật sư Nguyễn Văn D - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Dương Thanh L tranh luận: Ông Lê Đăng Thanh P1 là trưởng ấp nên không có thẩm quyền xác nhận chữ ký, việc lập vi bằng các đoạn video và ghi âm của nguyên đơn bà T không tuân thủ theo quy định của pháp luật nên vi bằng không có giá trị pháp lý không được xem là nguồn chứng cứ. Cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông L bà M ngày 17/9/2021 do bà T cung cấp chỉ là bản photo là vi phạm Điều 94 Bộ luật tố tụng dân sự. Chưa có căn cứ vững chắc để xác định chữ ký của ông Nguyễn Văn T5 trong hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T5 bà Nguyễn Thị B với anh Nguyễn Ngọc T1, cũng như giấy xác nhận của ông Nguyễn Văn T5 có bán cho bà Nguyễn Thị T diện 210m² đất ngày 12/5/2011. Án sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T5 bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Ngọc T1 nhưng không phải ông T1 mà bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của Luật đất đai. Bị đơn ông Dương Thanh L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông T5 bà B hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ, yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông L là có căn cứ, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm giao hồ sơ cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định, trường hợp không hủy án thì chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Dương Thanh L.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T tranh luận: Tôi không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L vì tôi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T5 bà B đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác ổn định từ năm 2011 đến nay, có xây dựng hành rào cố định, đào ao nuôi cá, trồng cây, làm nhà ở. Ông L khi chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T5 bà B cũng biết việc này và xác định mua đất của ông T5 bà B từ hàng rào nhà tôi đo ra. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án của cấp sơ thẩm.

Luật sư Trần Thị Kim P - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T tranh luận: Phần đất trong hàng rào đang tranh chấp được các bên thừa nhận tại các đoạn video, đoạn ghi âm do chị T4 ghi lại khi các bên thoả thuận lúc chưa xảy ra tranh chấp đã được lập vi bằng hợp pháp phù hợp với thực tế sử dụng đất, lời khai của người làm chứng là ông P1 trưởng ấp, với các chứng cứ có trong hồ sơ là hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2021. Tại phiên toà phúc thẩm ông L không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2021 do bà T cung cấp nhưng qua kết quả giám định đã khẳng định chữ ký trong hợp đồng là của ông L. Ông L không thừa nhận giọng nói của mình trong các đoạn video do nguyên đơn cung cấp nhưng không có yêu cầu giám định nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh. Từ những lý do nêu trên đề nghị

Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung vụ án: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực A – Đồng Tháp) giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 10/9/2024, Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đ) ban hành bản án số 396/2024/DSST, đến ngày 23 tháng 9 năm 2024, bị đơn ông Dương Thanh L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M nộp đơn kháng cáo cùng biên lai thu tạm ứng án phí. Như vậy, kháng cáo của ông L, bà M còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông L, bà M (có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: bà Hồ Thị A, ông Dương Thanh L, anh Dương Hoàng T2 và chị Dương Ngọc Quỳnh N) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Dương Thanh L.

[2.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Văn T5 bà Nguyễn Thị B: Căn cứ Đơn xác nhận về việc mua bán đất lúa ngày 12/5/2011 do ông Nguyễn Văn T5 viết với nội dung: “Ngày 12 tháng 5 năm 2011, tôi có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966, CMND 310821161, ngụ ấp T, xã Đ diện tích 260m² đất lúa, tách thửa 176, tờ bản đồ số 28, số tiền 16.400.000 đồng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06395 tôi đang thế chấp với ngân hàng không thể thực hiện hồ sơ chuyển nhượng cho bà T. Cho nên chúng tôi làm đơn xin xác nhận việc chuyển nhượng nêu trên...Ngày thực hiện cam kết chuyển nhượng 12/5/2011” phù hợp với lời thừa nhận của ông Nguyễn Ngọc T1 có đứng ra nhận chuyển nhượng 260m² đất lúa từ vợ chồng ông T5 bà B thay cho bà T khẳng định giữa bà T và vợ chồng ông T5 bà B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích 260m² là do khi giao đất kéo dây đo lại nhiều hơn diện tích 210m² nên tại Đơn xác nhận về việc mua bán đất lúa và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa vợ chồng ông T5, bà B với ông T1 đều ghi diện tích chuyển nhượng là 260m².

[2.1.1]. Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T: Bà T trình bày đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T5, bà B, đã nhận đất quản lý, sử dụng từ ngày 12/5/2011 cho đến nay. Lý do chưa thực hiện việc sang tên được là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T5, bà B đang thế chấp ngân hàng. Căn cứ vào trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,7m² đất trồng lúa, địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06395 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/10/2008 cho ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị B. Đến năm 2021, ông T5 và bà B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,7m² đất trồng lúa, địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10320 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (Nay là Sở N1) cấp ngày 24/6/2021 cho ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị B. Lý do ông T5 bà B không thể thực hiện thủ tục cho bà T được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng được cấp nhật tại mục VI của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với xác nhận của ông Lê Đăng Thanh P1 - Trưởng ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp). Kết quả xem xét, thẩm định ngày 02/01/2024 thể hiện phần diện tích đất bà T nhận chuyển nhượng của ông T5, bà B có diện tích đo đạc thực tế 216,7m² đã được lên nền, xây nhà vệ sinh, trồng cây, đào ao và xây dựng hàng rào lưới B40 xung quanh liên lạc với đất của bà T nên có đủ cơ sở xác định bà T đã nhận chuyển nhượng của ông T5, bà B diện tích đất 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28 thông qua người đứng chuyển nhượng thay là ông Nguyễn Ngọc T1. Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông T5, bà B được thực hiện thông qua Tờ cam kết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T5 viết cho bà T và thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với vợ chồng ông T5, bà B không tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng bà T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T5 bà B, đã nhận đất và quản lý, sử dụng đất từ năm 2011 đến nay có cây trồng, công trình trên đất nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với vợ chồng ông T5, bà B theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và xác định ông Nguyễn Ngọc T1 là người đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho bà T.

[2.1.2]. Ông Nguyễn Văn T5 đã chết năm 2022, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị B (vợ ông T5) cũng là bị đơn trong vụ án, chị Nguyễn Thụy Cẩm T3 và anh Nguyễn Tuấn C (đều là con ruột ông T5) đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn cho thấy bà B, chị T3 và anh C đã từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông G cho rằng chữ ký của ông T5 bà B trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 và chữ ký của ông T5 trong Tờ cam kết bán đất cho bà T là giả tạo nhưng tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm không có yêu cầu giám định chữ ký nêu trên nên bị đơn đã từ bỏ quyền chứng minh của mình theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và đây là chứng cứ không phải chứng minh.

[3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T5 bà Nguyễn Thị B với ông Dương Thanh L đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,7m² đất trồng lúa, địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10320 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (Nay là Sở N1) cấp ngày 24/6/2021 cho ông Nguyễn Văn T5 bà Nguyễn Thị B được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 004025 quyền số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD:

[3.1]. Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã tuân thủ đúng quy định theo Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2]. Về nội dung: Tại phiên tòa sơ thẩm ông L thừa nhận khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T5 bà B thì trước đó ông có nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng bà T ông B1 diện tích 500m² thuộc thửa đất số 176 mà vợ chồng ông T5 bà B chuyển nhượng cho bà T và xác nhận vị trí đất chuyển nhượng từ ngoài hàng rào B40 của bà T trở về thửa đất số 176 nhưng ông L lại cho rằng vì thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa đất 176 nên ông L không biết là thửa đất 176 ông nhận chuyển nhượng của ông T5, bà B còn thiếu gần 300m², qua đo đạc thực tế là 216,7m² nằm bên trong hàng rào của bà T nên ông L yêu cầu bà T phải trả lại cho ông Lâm phần đất 216,7m² thuộc thửa đất số 176. Ông L trình bày không có thỏa thuận nào sau khi chuyển nhượng đất từ ông T5, bà B sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách sổ lại cho bà T. Để chứng minh việc ông L có thỏa thuận sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng từ ông T5, bà B sẽ làm thủ tục sang tên cho bà T phần đất trong hàng rào của bà T, bà T đã cung cấp cho Tòa án Hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2021 có nội dung tại: *“Điều 1: Tài sản đặt cọc 1. Bên A đồng ý chuyển nhượng bán cho bên B quyền sử dụng nhà – đất tại địa chỉ: T đất 176 mua từ ông Nguyễn Văn T5 760m² nay bán lại cho ông L 500m² còn lại 260m². Thông tin: Thửa đất 176. Tờ bản đồ số 28 với số tiền bán là 120.000.000 đồng”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L không thừa nhận chữ ký của ông trong hợp đồng đặt cọc do bà T cung cấp và có yêu cầu giám định, qua kết quả giám định khẳng định chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 17.9.2021 do bà T cung cấp là của ông L ký ra, phù hợp với lời thừa nhận của ông L tại phiên tòa sơ thẩm. Ông L cho rằng nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2021 mà bà T cung cấp là do bà T tự ý ghi thêm nội dung tại Điều 1 nhưng không yêu cầu giám định nội dung chữ viết tại hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2021 có phải có viết thêm nội dung hay không nên ông L đã từ bỏ quyền chứng minh của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L thừa nhận tại nội dung đoạn video có hình ảnh người nói chuyện là ông L nhưng không đồng ý nội dung trong đoạn video và ông L không thừa nhận nội

dung đoạn ghi âm về việc “ông L nói là thực hiện công chứng từ ông T5, bà B xong sẽ làm thủ tục sang tên lại cho bà T phần đất trong hàng rào của bà T” nhưng tại phiên tòa ông L không yêu cầu giám định giọng nói của L nên ông L đã từ bỏ quyền chứng minh của mình theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và đây là chứng cứ không phải chứng minh. Các đoạn video và đoạn ghi âm trên đã được bà T lập vi bằng, cung cấp cho Tòa tại cấp phúc thẩm nên xác định đây là chứng cứ hợp pháp. Như vậy, cho thấy ông L biết rõ việc bà T đã có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông T5, bà B phần đất nằm trong hàng rào B40 của bà T và ông L chỉ nhận chuyển nhượng đất của ông T5 bà B diện tích từ vị trí mí hàng rào B40 của bà T trở ra. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T5 bà Nguyễn Thị B với ông Dương Thanh L đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,7m² đất trồng lúa, địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10320 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2021 cho ông Nguyễn Văn T5 bà Nguyễn Thị B được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 004025 quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu một phần đối với diện tích 216,7m² thuộc thửa đất số 176 mà bà T đang quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự do có đối tượng không thực hiện được.

[3.3]. Hợp đồng vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận. Bà T đang quản lý, sử dụng diện tích 216,7m² đất thuộc thửa đất 176 hiện nay ông L đã chuyển mục đích thành đất cây lâu năm. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông L không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu các bên có tranh chấp sẽ được thụ lý, giải quyết bằng vụ án khác. Ông Dương Thanh L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 176 nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích 216,7m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L để bà T thực hiện việc đăng ký kê khai đối với diện tích 216,7m² đất cây lâu năm thuộc thửa đất 176. Việc vợ chồng ông T5 bà B chuyển nhượng đất cho ông L bị thiếu diện tích 216,7m² so với diện tích thỏa thuận gây thiệt hại cho ông L nếu các bên có tranh chấp sẽ được thụ lý giải quyết bằng vụ án khác.

[4]. Từ phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Dương Thanh L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M (có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: bà Hồ Thị A, ông Dương Thanh L, anh Dương Hoàng T2 và chị Dương Ngọc Quỳnh N) không được chấp nhận kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có cơ sở, phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần về việc cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng về việc xem xét đánh giá chứng cứ là bản photo không có đối chiếu bản chính là vi phạm Điều 94 Bộ luật

tổ tụng dân sự, chứng cứ là các đoạn ghi âm, video không đảm bảo theo quy định. Xét các vi phạm của cấp sơ thẩm đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm nên không cần thiết hủy án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đối với các sai phạm trên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 310 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M (có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: bà Hồ Thị A, ông Dương Thanh L, anh Dương Hoàng T2 và chị Dương Ngọc Quỳnh N); Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Tháp).

Căn cứ Khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 158, Điều 166, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T1 với ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 210m², đo đạc thực tế là 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,4m² đất trồng lúa, địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06395 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/10/2008 cho ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị B.

- Xác định ông Nguyễn Ngọc T1 chỉ là người đứng nhận chuyển nhượng dùm bà Nguyễn Thị T đối với diện tích 210m², đo đạc thực tế là 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.283,4m² đất trồng lúa, địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06395 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/10/2008 cho ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị B.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị B với ông Dương Thanh L đối với diện tích 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10320 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N1) cấp ngày 24/6/2021 cho ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị B.

- Buộc ông Dương Thanh L thực hiện thủ tục sang tên phần đất 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10376 ngày 30/9/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N1) cấp ngày 30/9/2021 ông Dương Thanh L.

Có sơ đồ kèm theo.

1.2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biên động một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10376 ngày 30/9/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N1) cấp ngày 30/9/2021 ông Dương Thanh L.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Thanh L yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải di dời tài sản, công trình trên phần đất diện tích 216,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 28, trong diện tích 3.283,4m² đất trồng cây lâu năm, tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10376 ngày 30/9/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N1) cấp ngày 30/9/2021 ông Dương Thanh L để trả lại quyền sử dụng đất cho ông L.

1.4. Bà Nguyễn Thị T và ông Dương Thanh L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.5. Buộc ông Dương Thanh L có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền 3.000.000 đồng và chi phí đo đạc với số tiền 2.893.109 đồng.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Thanh L phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009297 ngày 14/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây (Nay là Phòng Thi hành án Khu vực A – Đồng Tháp), do vậy ông L phải nộp tiếp 600.000 đồng.

- Ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị B liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Ngọc T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H lại cho bà Nguyễn Thị T 1.010.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012642 ngày 30/10/2023 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu số 0009136 ngày 18/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây (Nay là Phòng Thi hành án Khu vực A – Đồng Tháp).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Ông Dương Thanh L phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009702 ngày 23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây (Nay là Phòng Thi hành án Khu vực A – tỉnh Đồng Tháp). Vậy ông L đã nộp xong án phí phúc thẩm.

2.2. Bà Lê Thị M (những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm: bà Hồ Thị A, ông Dương Thanh L, anh Dương Hoàng T2, chị Dương Ngọc Quỳnh N) phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009701 ngày 23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây (Nay là Phòng Thi hành án Khu vực A – tỉnh Đồng Tháp). Vậy những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm: bà Hồ Thị A, ông Dương Thanh L, anh Dương Hoàng T2, chị Dương Ngọc Quỳnh N đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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.

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

Án tuyên lúc 09 giờ 15 phút ngày 22/7/2025, có mặt bà T, ông B1, ông L, ông G, luật sư P; vắng mặt luật sư D và các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- Toà phúc thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- TANDKV A – Đồng Tháp;
- Phòng THAKV A – Đồng Tháp;
- Công bố bản án CTTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2025-T

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

Trần Hữu Tính