

Bản án số: 10/2025/DS-PT
Ngày 08 - 01 - 2025

V/v “tranh chấp đòi nhà và đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc.

Ông Lâm Triệu Hữu.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 377/2024/TLPT - DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc: “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 396/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn E, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn E là: Anh Trần Hoàng P, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số H, khu E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn N, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn N là: Chị Trần Thị Lệ T, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số A, đường C, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ chỗ ở hiện nay: Số E, K, phường A quận B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

1. Ông Cù Văn L, sinh năm 1967 (có văn bản xin vắng mặt).

2. Bà Lê Thị B, sinh năm 1961 (có mặt).

3. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1966 (có mặt).

4. Anh Lê Hoàng A, sinh năm 1982 (vắng mặt).

5. Chị Phan Thị Ngọc B1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người làm chứng*:

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bà Lê Thị T1, 71 tuổi. Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Bà Lê Thị H, 80 tuổi. Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

4. Anh Lê Hoàng T2, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Trong đơn khởi kiện ngày 26/5/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lê Văn E trình bày:

Vào năm 1992 nguyên đơn có chuyển nhượng của bị đơn Lê Văn N một công đất ruộng thuộc thửa đất số 844 (1081 cũ), tờ bản đồ số 1 (2 cũ) có tổng diện tích 2.020m², loại đất lúa, tọa lạc ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá 05 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay hiện bị thất lạc. Ông đã giao đủ vàng cho ông N và nhận đất sử dụng đến nay.

Đến ngày 30/02/2000 ông có chuyển nhượng lại ông Cù Văn L diện tích đất 301m² với giá 06 chỉ vàng 24k, ông L quản lý sử dụng và được cấp quyền sử dụng đất.

Đến năm 2011 ông kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo chương trình đất chính quy (V)

Đến ngày 01/4/2022 ông có yêu cầu ông N làm thủ tục sang tên thì ông N không đồng ý cho rằng trước đây đã ký tên rồi bây giờ không ký tên nữa, nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông E khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tách thửa 48, tờ bản đồ số 7 diện tích theo đo đạc thực tế 507,2m².

- Tại bản tự khai ngày 08/7/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp cho bị đơn ông Lê Văn N trình bày: Ông Lê Văn N là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 1081 và 1136, tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 2.520m² (tư liệu cũ), tọa lạc ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Lê Văn N đứng tên quyền sử dụng đất cấp ngày 23/3/1991; cập nhật biến động ngày 02/12/2009 và ngày 02/6/2022. Ông N chuyển nhượng cho bà Phan Thị M 1.000m² bằng giấy tay, phần diện tích còn lại ông N sử dụng khai thác và thế chấp bảo lãnh cho ông Lê Văn C tại Ngân hàng C1 – Phòng giao dịch huyện T. Ngoài ra ông N không có

chuyển nhượng cho bất kỳ ai, ông E cho rằng phía ông N có chuyển nhượng cho ông E 1.000m² là không có thật.

Ông E khởi kiện ông N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 844 (1081 cũ), tờ bản đồ số 1 (2 cũ), theo bản đồ địa chính chính quy là tách thửa 48, tờ bản đồ số 7 diện tích theo đo đạc thực tế 507,2m² phía ông N không đồng ý, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn E.

- *Tại bản tự khai ngày 11/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 trình bày:* Bà là vợ ông Lê Văn N và là em ruột ông Lê Văn E, bà không có yêu cầu độc lập đứng về phía ông Lê Văn N.

- *Tại bản tự khai ngày 08/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cù Văn L trình bày:* Vào năm 2000 ông có chuyển nhượng phần đất của ông Lê Văn E diện tích đất 301m² với giá 06 chỉ vàng 24k, sau đó ông chuyển nhượng cho bà Cù Thị H1 và được cấp quyền sử dụng đất. Nay ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng A trình bày:* Anh là con ông Lê Văn E và bà Lê Thị B. Vào năm 2009 ông E, bà B có tặng cho anh phần đất lúa diện tích khoảng 1.000m², hiện nay là thửa 48 và tách 336, đến khoảng năm 2020 thì ông E, bà B lấy lại một phần đất thuộc thửa 48, diện tích 507,2m², phần còn lại thửa 336 diện tích 520,9m² do anh Lê Hoàng A đứng tên quyền sử dụng đất. Nay anh không tranh chấp gì thửa 48 để cho bà B, ông E sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào Điều 30 Luật đất đai 1993; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 100, 167, 188 Luật đất đai 2013; điểm b, khoản 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn E.

Công nhận cho ông Lê Văn E, bà Lê Thị B được sử dụng thửa đất số 48 diện tích 507,2 m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước và sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất, thửa đất tọa lạc ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 24/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V kèm theo). Buộc ông Lê Văn N, Lê Thị N1 có nghĩa vụ giao trả thửa 48 cho ông Lê Văn E và Lê Thị B sử dụng.

Ông Lê Văn E, bà Lê Thị B có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 26/7/2024 bị đơn ông Lê Văn N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Giữa người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn E là anh Trần Hoàng P. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N là chị Trần Thị Lệ T và ông N có mặt. Cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt là bà Lê Thị B, bà Lê Thị N1 thỏa thuận được với nhau toàn bộ các vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án như sau:

Ông Lê Văn E, bà Lê Thị B và anh Lê Hoàng A có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1 thửa đất số 48, tờ bản đồ số 7, diện tích 507,2m², mục đích sử dụng LUC. Tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ông N và bà N1 được sở hữu toàn bộ cây trồng trên thửa 48.

Ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn E và bà Lê Thị B số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Ông Lê Văn E đồng ý chịu nộp toàn bộ số tiền 2.430.134đ. Ông E đã nộp tạm ứng xong số tiền 2.430.134đ nên không phải nộp thêm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1 đồng ý chịu nộp toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000đ. Tuy nhiên,

ông N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Nên miễn tiền án phí cho ông N 14.000.000đ. Bà N1 tự nguyện đồng ý chịu nộp 14.000.000đ.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn E là anh Trần Hoàng P. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N là chị Trần Thị Lệ T và ông N có mặt. Cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt là bà Lê Thị B, bà Lê Thị N1 tại phiên tòa. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn. Do sửa án sơ thẩm nên đương sự có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- *Về thủ tục*: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung*:

[1] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm: Giữa người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn E là anh Trần Hoàng P. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N là chị Trần Thị Lệ T và ông N có mặt. Cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt là bà Lê Thị B, bà Lê Thị N1 thỏa thuận được với nhau toàn bộ các vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án như sau:

Ông Lê Văn E, bà Lê Thị B và anh Lê Hoàng A có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1 thửa đất số 48, tờ bản đồ số 7, diện tích 507,2m², mục đích sử dụng LUC. Tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ông N và bà N1 được sở hữu toàn bộ cây trồng trên thửa đất số 48.

Ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn E và bà Lê Thị B số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Ông Lê Văn E đồng ý chịu nộp toàn bộ số tiền 2.430.134đ. Ông E đã nộp tạm ứng xong số tiền 2.430.134đ nên không phải nộp thêm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1 đồng ý chịu nộp toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000đ. Tuy nhiên, ông N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Nên miễn tiền án phí cho ông N 14.000.000đ. Bà N1 tự nguyện đồng ý chịu nộp 14.000.000đ.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2024/DS-ST, ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn E là anh Trần Hoàng P. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N là chị Trần Thị Lệ T. Cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị B, bà Lê Thị N1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2024/DS-ST, ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: Điều 30 Luật đất đai 1993; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 100, 167, 188 Luật đất đai 2013; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Ông Lê Văn E, bà Lê Thị B và anh Lê Hoàng A có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1 thửa đất số 48, tờ bản đồ số 7, diện tích 507,2m², mục đích sử dụng LUC. Tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ông N và bà N1 được sở hữu toàn bộ cây trồng trên thửa đất số 48. (có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp đề ngày 24/5/2023 kèm theo).

Ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ông Lê Văn N và bà Lê Thị N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn E và bà Lê Thị B số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi

hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Ông Lê Văn E đồng ý chịu nộp toàn bộ số tiền 2.430.134đ. Nhưng được trừ vào số tiền ông E đã nộp tạm ứng 2.430.134đ, nên ông E không phải nộp thêm.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn N.

Buộc bà Lê Thị N1 nộp 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL:01b;
- TAND H Trà Ôn: 01b;
- Chi cục THADS H Trà Ôn: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

Nguyễn Văn Trường