

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 456/2025/DS-PT
Ngày 13-8-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 344/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Số A, ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số 148 ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An).

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/11/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Thái Hoàng D – Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (nay là Đoàn Luật sư tỉnh T).

- *Bị đơn:* Ông Trương Văn H, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Thu T1, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Lê Kim D1 – Văn phòng Luật sư Lê Quang H1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (nay là Đoàn Luật sư tỉnh T).

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

2. Bà Huỳnh Thị Thu T1, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

3. Cháu Trương Phúc K, sinh năm 2016.

4. Cháu Trương Phúc H2, sinh năm 2021.

Người đại diện theo pháp luật của cháu K, cháu H2: Bà Huỳnh Thị Thu T1.

5. Ông Trương Phúc H3, sinh năm 1990.

6. Ông Trương Trọng N1, sinh năm 1993.

7. Cháu Trương Khánh T2, sinh năm 2015.

8. Cháu Trương Thế A, sinh năm 2017.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T2, cháu A: Ông Trương Trọng N1.

9. Bà Trương Thị K1, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Số C, đường H, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số 35, đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An).

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Văn H là bị đơn và bà Nguyễn Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông L, Luật sư D, bà T1, ông H, Luật sư D1, bà N, ông H3, ông N1 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T do ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Bà T là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa số 712, diện tích 1.268,7m², tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện

Đ cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật số: CU 905530, cấp mới ngày 08/5/2020.

Do là chỗ họ hàng nên bà có cho ông Trương Văn H ở nhờ với diện tích khoảng 300m² và ông H có thỏa thuận sẽ mua lại phần đất trên theo giá thị trường nên bà đồng ý cho ông H xây dựng căn nhà diện tích khoảng 100m², kết cấu cột móng bê tông cốt thép, vách tường tô 02 mặt, nền lát gạch men, mái tôn được xây dựng khoảng 10 năm.

Rất nhiều lần, bà yêu cầu ông H thực hiện đúng lời hứa về việc mua bán như thỏa thuận ban đầu nhưng ông H lại không thực hiện đúng dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp. Tranh chấp đã được UBND xã tiến hành hòa giải nhưng không giải quyết được.

Bà nhận thấy việc làm trên của ông H ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc ông H phải di dời tất cả các công trình kiến trúc do ông H xây dựng trên đất của bà T có diện tích khoảng 300m² tại một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Sau đó, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà rút yêu cầu khởi kiện nêu trên, bà chỉ yêu cầu:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) theo “Giấy nhận cọc” ngày 18/11/2020 giữa bà và ông H thuộc một phần đất có diện tích khoảng 300m² tại một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông H. Ông H có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền 200.000.000đồng.

Ngày 05/12/2024, bà Nguyễn Thị T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) theo “Giấy nhận cọc” ngày 18/11/2020 giữa bà và ông H thuộc một phần đất có diện tích khoảng 300m² tại một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông H.

- Bà T yêu cầu ông H phải thanh toán cho bà số tiền chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 100m² thuộc một phần thửa đất số 712, diện tích 1.268,7m², tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo giá trị thị trường.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông H phải thanh toán cho bà T số tiền chuyển nhượng phần đất có diện tích 100m² thuộc một phần thửa đất số 712, diện tích 1.268,7m², tờ bản đồ số 10, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo giá trị thị trường, tạm định giá 500.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Trương Văn H có đơn yêu cầu phản tố như sau: Năm 1990, mẹ ông là bà Võ Thị M (sinh năm 1928, chết năm 2001) có cho ông một phần

diện tích đất khoảng 400m² (ngang 10 mét, dài 40 mét) thuộc một phần thửa đất số 712 (thửa cũ 649), tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông đã xây dựng nhà, trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1992 cho đến nay.

Năm 1997, anh ruột ông là ông Trương Hải Đ (chồng bà T) đi kê khai, đăng ký đối với toàn bộ thửa đất số 712 (thửa cũ là 649), tờ bản đồ số 10, diện tích 1.268,7m², bao gồm cả phần diện tích và căn nhà trên đất của ông nhưng ông không biết. Năm 1998, ông Đ chết. Đến năm 2020, bà Nguyễn Thị T nhận thừa kế đứng tên GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Sau đó, bà T nhiều lần yêu cầu ông phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 712 để trả lại cho bà T hoặc ông phải thanh toán cho bà T số tiền 800.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Do không am hiểu về pháp luật và mong muốn giữ lại phần đất cho cha mẹ để lại để thờ cúng ông bà nên ông đồng ý thỏa thuận đặt cọc cho bà T với số tiền 600.000.000 đồng ngày 08/01/2021, còn lại 200.000.000 đồng. Khi nào ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao số tiền còn lại nhưng bà T không thực hiện đúng cam kết. Tuy nhiên, sự thỏa thuận này ông bị ép buộc.

Nay ông H yêu cầu:

- Tuyên “Thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/11/2020 giữa ông H với bà T là vô hiệu vì thực tế quyền sử dụng đất đối với diện tích 403,8m² thuộc một phần thửa đất số 712 (thửa cũ 649), tờ bản đồ số 10 là quyền sở hữu hợp pháp của ông, ông được cha mẹ tặng cho. Ông đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1992 đến năm 2020 nhưng bà T không có ý kiến gì.

- Yêu cầu bà T trả lại cho ông số tiền đã nhận cọc 600.000.000 đồng.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông với diện tích đất 403,8m² thuộc một phần thửa đất số 712 (thửa đất cũ 649), tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu phản tố trước đây, ông yêu cầu ông Vũ Thế B1 trả đất cho ông thì ông không yêu cầu gì trong vụ án này, nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện trong một vụ án khác. Ngoài ra, ông không có bất cứ yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Hải Y và bà Trương Nguyễn Đông T3 trình bày: Các bà là con của bà Nguyễn Thị T. Các bà không có yêu cầu gì trong vụ án giữa bà T với ông H. Các bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của mẹ bà là bà T, ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà là vợ của ông H, bà thống nhất theo lời trình bày của ông H. Ngoài ra, bà có ý kiến như sau:

Vào năm 1992, mẹ chồng bà có cho vợ chồng bà một phần đất thuộc thửa đất số 712 để vợ chồng bà xây dựng nhà ở và sinh sống trên mảnh đất này. Đến năm 2020, bà Nguyễn Thị T nhiều lần mang giấy tờ soạn sẵn vào nhà bà, xúc

phạm danh dự, nhân phẩm của bà, ép buộc vợ chồng bà ký tên và đưa cho bà T 800.000.000 đồng thì bà T mới đồng ý ký tên để tách GCNQSDĐ. Bà thấy không đúng nội dung vì đất này là của mẹ cho nên bà không ký vào bất cứ giấy tờ gì. Nay bà không đồng ý hoàn toàn với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, bà có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu hủy một phần “Văn bản phân chia di sản thừa kế” của bà Nguyễn Thị T về việc liên quan đến thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Yêu cầu hủy chính lý biến động một phần đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Công nhận một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích theo Mảnh trích đo của Công ty T4 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H để ông H được đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Trọng N1, Trương Phúc H3, bà Huỳnh Thị Thu T1 trình bày: Ông bà là con của ông H và bà N, ông bà thống nhất theo lời trình bày của ông H trong vụ án này, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị E, Võ Thị N2, bà Trương Thị Thanh C và bà Trương Thị K1 trình bày: Các bà là chị em ruột của ông H. Năm 1992, cha mẹ ông bà có cho ông H một phần thửa đất 712, ông H đã xây nhà ở ổn định từ năm 1992 cho đến nay. Việc ông Trương Hải Đ đứng tên GCNQSDĐ các bà không biết. Nay các bà không có ý kiến gì trong vụ án này. Do bận công việc nên các bà xin vắng mặt trong các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn S trình bày như sau: Ông H là anh ruột thứ sáu của ông, bà T là chị dâu thứ tư của ông. Mẹ ông cho đất chồng bà T là ông Trương Hải Đ, mọi người ai cũng biết, ông H nghĩ là con Ú nên tự ý xây cất nhà, sau này biết đất đã cho ông Đ, bà T nên bà T đồng ý chuyển nhượng lại cho ông H với giá đất rẻ, ngang 09 mét, dài 42 mét. Còn phần đuôi đất, ông Vũ Thế B1 nói cho ông H nhưng thực chất đó là đất của bà T, không liên quan đến đất của ông B1. Như vậy, phần đất phía sau mặt trước ngang 10 mét, chiều dài mặt hậu 5 mét, dài 52 mét thuộc một phần thửa 613, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ là của bà T, không liên quan đến phần đất ông B1 cho ông H. Ông chỉ biết sự việc như vậy, ông không có ý kiến gì khác trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất theo Mảnh trích đo số 187-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/7/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/587/HD/TĐG LA – BDS ngày 18/12/2024 của Công ty cổ phần T5.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Trương Văn H.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trương Văn H với bà Nguyễn Thị T và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà N đối với bà T:

Công nhận hiệu lực của “Giấy nhận cọc” ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trương Văn H.

Công nhận phần đất có diện tích đất 31,1m² và 403,8m², loại đất BHK thuộc một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trương Văn H.

Vị trí và tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 187-2022 theo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/7/2022.

2. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp GCNQSDĐ và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với thửa đất số thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

3. Bà T có trách nhiệm giao bản chính GCNQSDĐ số CU 905530, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04384 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 08/5/2020 đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Trương Văn H để thi hành án.

Buộc ông Trương Văn H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 440.777.250 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông H phải di dời tất cả các công trình kiến trúc do ông H xây dựng trên đất của bà T có diện tích khoảng 300m² tại một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trương Văn H do bà Huỳnh Thị Thu T1 là người đại diện theo ủy quyền với bà Nguyễn Thị T về các yêu cầu:

Tuyên “Thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/11/2020 giữa ông H với bà T là vô hiệu.

Yêu cầu bà T trả lại cho ông số tiền đã nhận cọc 600.000.000 đồng.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị T về việc:

Yêu cầu hủy một phần “Văn bản phân chia di sản thừa kế” của bà Nguyễn Thị T về việc liên quan đến thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ.

Yêu cầu hủy chính lý biến động một phần đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 28/02/2025, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của ông Trương Văn H là bị đơn và bà Nguyễn Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà T không rút đơn khởi kiện; ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung thêm như sau:

Bà Huỳnh Thị Thu T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện của bị đơn ông Trương Văn H cùng Luật sư Lê Kim DI bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn H thống nhất trình bày:

Năm 1990, mẹ của ông H là bà Võ Thị M đã tặng cho ông một phần đất diện tích khoảng 400m² thuộc một phần thửa 712 (cũ 649), việc tặng cho là nói miệng. Từ năm 1992, ông H đã xây dựng nhà, trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định, công khai, liên tục cho đến nay. Khoảng năm 1997, ông H cũng kê khai đăng ký nhiều thửa đất nhưng không có thửa đất tranh chấp do ông H cứ tưởng là đã đăng ký cấp GCNQSDĐ rồi. Năm 2002, ông H có ký biên bản họp gia đình nhưng do bà T đưa giấy thì ông H ký chứ không biết là ký cho bà T đất. Đến năm 2019, ông H mới biết bà T đứng tên GCNQSDĐ thì ông H mới nói bà T là phần đất của ông H cấp nhầm cho bà T thì bà T không chịu và nói ký bán đất cho ông H nếu không thì ông H không được ở trong căn nhà ông H. Do chỗ chị em trong nhà nên ông H không muốn thưa kiện và ký giấy cọc mua đất ngày 18/11/2020 với bà T. Ông H cũng đã giao cho bà T 600.000.000 đồng. Nay đề thỏa thuận được êm xuôi thì ông H đồng ý trả thêm bà T 200.000.000 đồng

nhưng thời hạn từ 01 tháng đến 02 tháng mới trả được, còn không thì giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H. Bà xác định vợ chồng bà được mẹ chồng tặng cho một phần đất thuộc thửa 712 để xây dựng nhà và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng bà cũng đã trả cho bà T 600.000.000 đồng rồi, nếu không thương lượng được thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L đại diện và Luật sư Thái Hoàng D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2000, bà T cho ông H mượn đất khoảng 100m² để cất nhà bán tạp hóa. Đến năm 2019, bà T với ông H mới có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất và đã chuyển nhượng ngày 08/01/2021 với giá là 800.000.000 đồng. Ông H mới thanh toán được 600.000.000 đồng. Toàn bộ các chữ ký trong biên bản họp gia đình, giấy cọc chuyển nhượng đất đều do ông H ký và trong suốt thời gian dài nên ông H đều biết đất được cấp GCNQSDĐ cho ông Đ là đúng và không phản đối. Đối với số tiền chưa thanh toán còn lại là 200.000.000 đồng thì do ông H chậm thanh toán nên phải tính giá trị đất như bản án sơ thẩm là phù hợp. Nay để thỏa thuận thì bà T yêu cầu ông H trả số tiền còn lại và những khoản khác tổng cộng 250.000.000 đồng tại phiên tòa phúc thẩm, nếu không thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo hướng giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Về nguồn gốc đất tranh chấp, thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, có nguồn gốc của ông bà để lại cho ông Đ; sau khi ông Đ chết, bà T được gia đình thống nhất thừa kế và đã đứng tên GCNQSDĐ từ năm 2002, có biên bản họp gia đình ngày 12/9/2002 với chữ ký của ông H. Ông H không có tài liệu chứng minh mình có quyền sử dụng đất, việc xây nhà chỉ là tạm cư, không làm phát sinh quyền sử dụng hợp pháp của ông H. Từ năm 2019 đến năm 2022, ông H đã nhiều lần giao nhận tiền với bà T, tổng cộng 600.000.000 đồng trên tổng giá trị 800.000.000 đồng chuyển nhượng đất, thể hiện rõ ý chí mua đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H là có căn cứ.

Đối với việc bà T yêu cầu ông H thanh toán tiền chuyển nhượng phần còn lại theo giá thị trường: Căn cứ các giấy nhận tiền, biên nhận cọc thì giá chuyển

nhượng là 800.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán 600.000.000 đồng nên còn nợ lại 200.000.000 đồng. Theo Giấy biên nhận tiền ngày 08/01/2021 thì ông H phải thanh toán số tiền còn lại một lần khi hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền, nhưng hai bên không nói rõ thời gian ra công chứng, cũng không thoả thuận bên ông H vi phạm thời hạn thanh toán sẽ tính số tiền còn lại theo giá thị trường. Do đó, cần buộc ông H thanh toán số tiền còn lại cho bà T là 200.000.000 đồng và lãi suất chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tính từ ngày 08/01/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H trả tiếp cho bà T giá trị còn lại theo giá thị trường là không có cơ sở.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị N: Bà N cho rằng bà và chồng bà bị ép buộc khi ký các văn bản nhưng không có chứng cứ chứng minh. Các văn bản đều được lập với chữ ký đầy đủ, thể hiện sự tự nguyện và nhận thức rõ ràng của các bên tham gia. Giao dịch diễn ra trong một thời gian dài, bà N không phản đối các giao dịch giữa chồng bà và bà T. Việc ông H đã thanh toán số tiền 600.000.000 đồng cho bà T được thực hiện công khai, nhiều lần, có giấy tờ rõ ràng, chứng minh rằng giao dịch là tự nguyện. Việc bà N yêu cầu hủy hợp đồng, hủy văn bản phân chia di sản là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, không chấp nhận kháng cáo của bà N. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của ông Trương Văn H và bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Về nguồn gốc và quá trình cấp GCNQSDĐ: Các đương sự đều thống nhất thửa đất số 712 (thửa cũ 649), tờ bản đồ số 10 có nguồn gốc do cha mẹ ông Trương Văn H và ông Trương Hải Đ để lại cho ông Đ. Năm 1997, ông Đ kê khai, đăng ký và đứng tên GCNQSDĐ với diện tích 1.268,7m². Sau khi ông Đ chết năm 1998, gia đình đã họp và lập biên bản ngày 12/9/2002, có chữ ký của ông H, thống nhất giao cho bà Nguyễn Thị T (vợ ông Đ) tiếp tục thừa kế và đứng tên GCNQSDĐ. Căn cứ Điều 91, 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 95, 99 Luật Đất đai 2013, có cơ sở xác định đây là quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T.

[5] Về quá trình sử dụng và hiện trạng đất: Ông H xây dựng nhà ở và công trình phụ từ năm 1992 trên một phần diện tích đất. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022 xác định trên phần đất tranh chấp có nhà cấp 4, mái che, chuồng heo do gia đình ông H xây dựng từ năm 1992. Công văn số 624/CV-UBND xã Đ ngày 06/8/2024 xác định trên đất có nhà tồn tại từ lâu, nhưng quyền sử dụng đất thuộc bà T. Như vậy, việc ông H sử dụng đất chỉ là tạm cư trên đất của anh trai, chị dâu; việc quản lý thực tế không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp. Ông H không xuất trình được bất cứ giấy tờ nào chứng minh việc được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất. Ngược lại, biên bản họp gia đình năm 2002 có chữ ký của chính ông H, phản ánh ý chí chung của gia đình và phù hợp với quá trình cấp GCNQSDĐ cho bà T. Theo Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp một bên đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, người khác dù có quản lý, sử dụng cũng không phát sinh quyền nếu không chứng minh được giao dịch tặng cho, chuyển nhượng hợp pháp. Do đó, ông H phản tố yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất do được mẹ tặng cho là không có cơ sở chấp nhận như Bản án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[6] Về quá trình thực hiện giao dịch: Từ năm 2019 đến năm 2021, giữa bà T và ông H có nhiều văn bản: giấy cam kết ngày 22/12/2019, giấy cam kết ngày 20/5/2020, giấy nhận cọc ngày 18/11/2020, biên nhận tiền ngày 08/01/2021 để thỏa thuận mua bán đối với phần đất ông H đã xây dựng nhà. Ông H đã trả cho bà T tổng số tiền 600.000.000 đồng/800.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng tương đương $\frac{3}{4}$ nghĩa vụ hợp đồng, trong đó có số tiền 250.000.000 đồng giao trực tiếp theo giấy nhận cọc ngày 28/11/2020 và 350.000.000 đồng do con của ông H là Trương Phúc H3 chuyển khoản vào tài khoản của con gái bà T. Các giấy tờ này có chữ ký của ông H, được lập nhiều lần, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên. Việc ông H khai bị “ép buộc” nhưng không có chứng cứ chứng minh, trái lại vợ và con ông đều xác nhận việc giao nhận tiền nhiều lần, có khi trực tiếp thực hiện. Đối chiếu quy định tại Điều 117, 119, 129, 328 Bộ luật Dân sự 2015, Án lệ số 55/2022, cho thấy giao dịch đặt cọc, thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông H với bà T mặc dù không đảm bảo về mặt hình thức nhưng thực hiện được $\frac{3}{4}$ nghĩa vụ hợp đồng nên hợp pháp và ràng buộc nghĩa vụ thanh toán. Do đó, yêu cầu phản tố của ông H về việc yêu cầu tuyên bố “thỏa thuận nhận cọc” ngày 18/11/2020 vô hiệu và buộc bà T trả lại số tiền 600.000.000 đã nhận là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Ông H đã thanh toán 600.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng chưa thực hiện. Bà T yêu cầu ông H trả tiếp tiền nhận chuyển nhượng đối với phần đất chưa thanh toán theo giá thị trường. Xét thấy, theo giấy nhận cọc ngày 18/11/2020, giấy biên nhận tiền ngày 08/01/2021 thỏa thuận ông H phải thanh toán cho bà T số tiền còn lại khi hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền. Hai bên không nói rõ thời gian ra công chứng, cũng không thỏa thuận bên ông H vi phạm thời hạn thanh

toán sẽ tính số tiền còn lại theo giá thị trường. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận buộc ông H trả cho bà T với số tiền 440.777.250 đồng theo giá trị đất tại thời điểm hiện nay đối với phần chưa thanh toán là không phù hợp.

Căn cứ Điều 440, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015 (trước đó là khoản 1 Điều 710 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 2005) thì bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán đúng theo giá, phương thức, thời điểm thỏa thuận. Trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất chậm trả theo Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông H có nghĩa vụ trả cho bà T 200.000.000 đồng còn nợ và tiền lãi chậm trả chứ không phát sinh nghĩa vụ trả theo giá thị trường.

Về thời điểm chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Giữa ông H với bà T đã có nhiều văn bản thỏa thuận cam kết. Theo đó, giấy cam kết ngày 20/12/2019: “Ông H cam kết đến ngày 15/4/2020 giá đất là 100.000.000 đồng/m, sau ngày 15/4/2020 đến 31/12/2020 giá đất sẽ tăng là 120.000.000 đồng/m, ông H cam kết thanh toán dứt điểm trong thời hạn trên”. Giấy cam kết ngày 20/5/2020: “cam kết trước ngày 15/6/2020 thanh toán toàn bộ tiền đất là 100.000.000 đồng/m, sau ngày này không thanh toán sẽ áp dụng mức giá mới là 120.000.000 đồng/m”. Giấy nhận cọc ngày 18/11/2020 thỏa thuận: “Ông H đặt cọc 250.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giá đất trong chu vi nhà là 800.000.000 đồng, số tiền còn lại 550.000.000 đồng thì ông H có nghĩa vụ thanh toán trong vòng 40 ngày kể từ ngày nhận cọc”. Biên nhận tiền ngày 08/01/2021: “ông H thanh toán 350.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng thanh toán khi hai bên thực hiện công chứng hợp đồng mua bán đất”.

Như vậy, từ ngày 08/01/2021, nghĩa vụ thanh toán khoản tiền còn lại đã phát sinh, ông H phải chủ động cùng bà T thực hiện thủ tục công chứng để hoàn tất giao dịch và giao số tiền còn thiếu. Tuy nhiên, ông H không hẹn ngày công chứng, không thanh toán số tiền còn lại dẫn đến tranh chấp nên có căn cứ xác định ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 08/01/2021.

Do đó, cần buộc ông H thanh toán số tiền còn lại cho bà T là 200.000.000 đồng và lãi suất chậm trả 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả tính từ ngày 08/01/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 19/02/2025 là 04 năm 01 tháng 11 ngày với số tiền 82.269.406 đồng như đại diện Viện kiểm sát đề nghị là có căn cứ.

[8] Đối với yêu cầu độc lập của bà N: Xét thấy, bà N không phải là một bên tham gia vào việc lập “Văn bản phân chia di sản thừa kế”, theo lời khai của bà N thì việc lập “Văn bản phân chia di sản thừa kế” này là xâm phạm đến quyền lợi của ông H (không phải của bà N) và bà N xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 712 là của ông H. Với lý do trên, bà N không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế, hủy một phần chính lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 712. Vì vậy, cấp phúc thẩm cần tuyên hủy, đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu độc lập của bà N, cấp

sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[9] Từ các phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông H về nghĩa vụ thanh toán lãi chậm trả; không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu án phí, bà N được xét miễn do là người cao tuổi có yêu cầu miễn tiền án phí.

[11] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn H, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 và 483 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 129, 328, 357, 440, 501 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, 95, 99, 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 26 và 29 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Trương Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trương Văn H đối với bà Nguyễn Thị T về việc công nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận hiệu lực của “Giấy nhận cọc” ngày 18/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trương Văn H.

- Công nhận phần đất có diện tích đất 31,1m² và 403,8m², loại đất BHK thuộc một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trương Văn H.

(Vị trí và tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 187-2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/7/2022).

- Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với thửa đất số

thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

- Bà T có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 905530, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04384 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 08/5/2020 đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Trương Văn H để thi hành án.

- Buộc ông Trương Văn H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 282.269.406 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm linh sáu đồng), trong đó bao gồm 200.000.000 đồng tiền gốc chưa thanh toán và 82.269.406 đồng tiền lãi chậm trả.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông Trương Văn H phải di dời tất cả các công trình kiến trúc do ông H xây dựng trên đất của bà T có diện tích khoảng 300m² tại một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn H đối với bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu:

- Tuyên “Thỏa thuận đặt cọc” ngày 18/11/2020 giữa ông H với bà T là vô hiệu.

- Yêu cầu bà T trả lại cho ông H số tiền đã nhận cọc 600.000.000 đồng.

4. Hủy và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N khởi kiện bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu:

- Hủy một phần “Văn bản phân chia di sản thừa kế” của bà Nguyễn Thị T về việc liên quan đến thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ.

- Hủy chỉnh lý biên động một phần đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ.

- Công nhận phần đất có diện tích đất 31,1m² và 403,8m², loại đất BHK thuộc một phần thửa đất số 712, tờ bản đồ số 10, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trương Văn H.

5. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Buộc ông Trương Văn H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 33.500.000 đồng (Ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

6. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T, ông Trương Văn H và bà Nguyễn Thị N được miễn.

- H4 lại cho ông Trương Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007021 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn H không phải chịu án phí, bà Nguyễn Thị N được miễn án phí.

9. 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 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.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc