

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 275 /2024/DS-PT

Ngày 20 - 5 - 2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và huỷ  
văn bản thoả thuận”

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:* Ông Huỳnh Việt Trung.

*Các Thẩm phán:*

Ông Võ Thanh Bình.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2024/TLPT-DS ngày 22/01/2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ văn bản thoả thuận”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 277/2023/DS-ST ngày 30/11/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2024/QĐ-PT ngày 01/02/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lưu Thị Đ**, sinh năm 1939.

Địa chỉ: **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Lưu Thị Đ**: Chị **Dương Thị H**, sinh năm 1973 (có mặt) (theo Giấy ủy quyền ngày 18/8/2020).

Địa chỉ: **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

- Bị đơn: Anh **Nguyễn Hoàng Thanh V**, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn anh **Nguyễn Hoàng Thanh V**: Anh **Trần Văn L**, sinh năm 1987 (có mặt) (theo Giấy ủy quyền ngày 22/11/2023)

Địa chỉ: **ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

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

1/ Chị **Phạm Thị N**, sinh năm 1979 (vắng mặt).

2/ Anh **Trần Thới V1**, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng Địa chỉ: **ấp M, xã T, huyện C, Tiền Giang.**

Chỗ ở hiện nay: **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

3/ Chị **Lê Thị Đ1**, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

4/ Anh **Lê Văn L1**, sinh năm 1970 (có mặt).

5/ Chị **Dương Thị H**, sinh năm 1973 (có mặt).

6/ Chị **Lê Thị L2**, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

7/ Chị **Võ Huỳnh Hoàng K**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: **ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

8/ **Văn phòng C1** (xin vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn C** – Trưởng văn phòng.

9/ **Ủy ban nhân dân xã H, huyện C** (xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: **Đ, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Lưu Thị Đ.**

## NỘI DUNG VỤ ÁN

\* Theo bản án sơ thẩm; chị **Dương Thị H** - đại diện ủy quyền nguyên đơn bà **Lưu Thị Đ** trình bày:

Ngày 15/02/2017 bà **Đ** có bán cho anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** phần đất diện tích 500m<sup>2</sup> trong thửa số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang** do **UBND huyện C** cấp ngày 31/5/2015 cho bà **Lưu Thị Đ** đứng tên quyền sử dụng đất với giá 270.000.000 đồng. Còn phần diện tích còn lại 227,2m<sup>2</sup> là đất cho chị **Lê Thị Đ1**, nên bà **Đ** không có bán. Nhưng khi bà **Đ** với anh **V** có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2017 thì anh **V** soạn hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và được **UBND xã H** chứng thực số 18, quyền số 01.

Đến tháng 5/2017 khi anh **V** đến đo đạc cắm ranh hết thửa đất thì gia đình mới biết và tranh chấp yêu cầu trả lại phần diện tích đất 227,2m<sup>2</sup> đã được Toà án nhân dân huyện **C** giải quyết, trong thời gian chờ Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xử phúc thẩm thì anh **V** có nhờ ông **Trần Văn T** qua thương lượng trả lại phần đất này, lúc đó chị **H** và anh **L1** đã đưa 50.000.000 đồng trả lại cho anh **V**, để anh **V** trả lại phần diện tích đất 227,2m<sup>2</sup>. Đồng thời, hai bên đồng ý đã lập tờ thoả thuận ngày 20/5/2019 giữa bà **Lê Thị Đ1**, bà **Lưu Thị Đ**, anh **Nguyễn Hoàng Thanh V**, **Dương Thị H** đã được **Văn phòng C1**, quyền số 01. Sau đó, có nhờ ông **T** qua đưa số tiền

này cho anh **V** nhưng anh **V** không nhận, sau đó ông **T** đã trả lại số tiền này cho chị **H**, do anh **V** không thực hiện theo tờ thoả thuận này mà ngày 18/6/2019 anh **V** và vợ **Võ Huỳnh Hoàng K** ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho chị **Phạm Thị N** đã được **Văn phòng C1**, quyền số 03.

Bà **Đ** yêu cầu Toà án xem xét giải quyết:

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2019 giữa anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** và vợ **Võ Huỳnh Hoàng K** với chị **Phạm Thị N** đã được **Văn phòng C1**, quyền số 03.

+ Buộc chị **N**, anh **V1**, anh **V** và chị **K** trả lại cho bà **Đ** phần đất diện tích 227,2m<sup>2</sup> trong thửa số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang**. Bà **Đ** sẽ hoàn trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho anh **V** theo thoả thuận.

+ Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của anh **V** về việc huỷ tờ thoả thuận ngày 20/5/2019 giữa bà **Lê Thị Đ1**, bà **Lưu Thị Đ**, anh **Nguyễn Hoàng Thanh V**, **Dương Thị H** đã được **Văn phòng C1**, quyền số 01

\* Anh **Trần Văn L** - đại diện theo uỷ quyền bị đơn anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** có đơn phản tố trình bày:

Ngày 15/02/2017 anh **V** với bà **Đ** ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang** với giá 270.000.000 đồng khi chứng thực tại **UBND xã H** hai bên hoàn toàn tự nguyện thống nhất giá cả được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, đã thanh toán tiền đầy đủ, giao đất. Tuy nhiên, sau khi anh **V** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà **Đ** cùng các con tố cáo, khiếu nại việc mua bán này làm ảnh hưởng đến công ăn việc làm, uy tín, danh dự.

Ngày 20/5/2019 anh **V** với bà **Đ**, bà **Đ1**, bà **H**, ông **L** có lập tờ thoả thuận gửi đến Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang để giải quyết dứt điểm, nên anh **V** đồng ý bán lại phần diện tích đất 227,2m<sup>2</sup> trong thửa số 02 lại cho bà **Đ** với giá 50.000.000 đồng, chứ không phải đồng ý trả lại như nội dung của tờ thoả thuận do anh **V** mua bán đất với bà **Đ** là hợp pháp. Sau đó, nhiều lần anh **V** điện thoại cho gia đình bà **Đ** phối hợp đo đạc để làm thủ tục, nhưng bà **Đ** không thực hiện và không trả bất cứ số tiền nào cho anh **V**, theo anh **V** xác định không có việc ông **Trần Văn T** đưa cho anh **V** số tiền 50.000.000 đồng nào là tiền của bà **Đ1** và bà **Đ** gửi trả, do hai bên không thực hiện nên Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã đình chỉ vụ án.

Sau khi có Quyết định đình chỉ vụ án của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang thì anh **V** nghĩ vụ việc đã giải quyết xong và giữa hai bên không có mâu thuẫn gì nhau, nên anh **V** đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho chị **N**, hai bên thanh toán tiền xong chị **N** đã được cấp giấy đất.

Anh **V** có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Huỷ Tờ thoả thuận giữa anh **V** với bà **Đ**, chị **Đ1**, chị **H**, anh **L** ký kết ngày 20/5/2019 do **Văn phòng C1** chứng thực số 39 quyền số 01.

+ Không đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **V** và chị **K** với chị **N** đã ký kết ngày 18/6/2019 do **Văn phòng C1** và trả lại cho bà **Đ** phần đất diện tích 227,2m<sup>2</sup> trong thửa số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Phạm Thị N** trình bày:

Ngày 18/6/2019 giữa anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** và vợ **Võ Huỳnh Hoàng K** với chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được **Văn phòng C1**, quyền số 03 với giá 800.000.000 đồng hai bên đã giao tiền và giao đất xong. Chị được cấp giấy thửa đất số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang** do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp ngày 17/10/2019 cho chị đứng tên, khi mua hai bên đã cầm ranh, không tranh chấp.

Sau khi mua đất xong thì chị đã đem phần đất thế chấp vay tiền ở **ngân hàng TMCP C2** – Phòng giao dịch **C**, hiện tại đã trả tất nợ và đã đem giấy đất về. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của anh **V** đến nay thì chị không biết việc tranh chấp thoả thuận gì về việc mua bán đất giữa bà **Đ** với anh **V**, khi Toà án có giấy triệu tập mời làm việc thì chị mới biết, nên việc chị **N** nhận chuyển nhượng đất là hoàn toàn ngay tình, đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà **Đ**, chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Đ** về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2019 giữa anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** và vợ **Võ Huỳnh Hoàng K** với chị đã được **Văn phòng C1**, quyền số 03.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Trần Thới V1** trình bày:

Anh là chồng của chị **Phạm Thị N**, anh thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của chị **N**. Anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Đ** về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2019 giữa anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** và vợ **Võ Huỳnh Hoàng K** với chị **Phạm Thị N** đã được **Văn phòng C1**, quyền số 03.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị **Dương Thị H**, anh **Lê Văn L1** trình bày:

Chị **H** và anh **L1** thống nhất với ý trình bày theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lưu Thị Đ** về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2019 giữa anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** và vợ **Võ Huỳnh Hoàng K** với chị **Phạm Thị N** đã được **Văn phòng C1**, quyền số 03; Buộc chị **N**, anh **V1**, anh **V** và chị **K** trả lại cho bà **Đ** phần đất diện tích 227,2m<sup>2</sup> trong thửa số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, huyện C trình bày:

Khi UBND xã H chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lưu Thị Đ với anh Nguyễn Hoàng Thanh V ngày 15/02/2017 số chứng thực số 18, quyền số 01 thì hai bên thoả thuận chuyển toàn bộ thửa số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 31/7/2015 cho bà Lưu Thị Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chứng thực, bà Đ và ông V hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện điền chỉ, ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Việc công chứng Tờ thoả thuận giữa bà Lưu Thị Đ, Lê Thị Đ1, Nguyễn Hoàng Thanh V, Dương Thị H là đúng theo quy định pháp luật.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 277/2023/DS-ST ngày 30/11/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã Áp dụng các Điều 133, 127, 116, 118, 166, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 166, 168 Luật đất đai; Điều 157, 165, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Đ về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hoàng Thanh V và chị Võ Huỳnh Hoàng K với chị Phạm Thị N đã được Văn phòng C1, quyền số 03, ngày 18/6/2019 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Công nhận tờ thoả thuận giữa anh Nguyễn Hoàng Thanh V với bà Lưu Thị Đ, chị Lê Thị Đ1, chị Dương Thị H do Văn phòng C1 chứng thực số 39 quyền số 01 ngày 20/5/2019 và buộc chị Phạm Thị N, anh Trần Thới V1, anh Nguyễn Hoàng Thanh V và chị Võ Huỳnh Hoàng K trả lại cho bà Lưu Thị Đ phần đất diện tích 227,2m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế có ký hiệu T-01 diện tích 227,1m<sup>2</sup>) trong sơ đồ đo đạc ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH một thành viên Đ2 trong thửa số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 17/10/2019 cho chị Phạm Thị N đứng tên, bà Lưu Thị Đ sẽ hoàn trả lại số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho anh Nguyễn Hoàng Thanh V.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hoàng Thanh V.

Huỷ tờ thoả thuận giữa anh Nguyễn Hoàng Thanh V với bà Lưu Thị Đ, chị Lê Thị Đ1, chị Dương Thị H do Văn phòng C1 chứng thực số 39 quyền số 01 ngày 20/5/2019.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà **Lưu Thị Đ** phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng do đặc số tiền 3.400.000 đồng và chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.500.000 đồng. Tổng cộng là 4.900.000 đồng (Bốn triệu chín trăm ngàn đồng).

3. Về án phí: Miễn toàn bộ số tiền án phí 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) cho bà **Lưu Thị Đ**.

Hoàn trả cho bà **Lưu Thị Đ** số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004170 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn trả cho anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004585 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 13/12/2023, nguyên đơn bà **Lưu Thị Đ** có đơn kháng cáo yêu cầu: hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo hướng buộc anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** thực hiện thỏa thuận ngày 20/5/2019.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Chị **Dương Thị H** – đại diện theo ủy quyền của bà **Lưu Thị Đ** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** và anh **Trần Văn L** – đại diện theo ủy quyền của anh **V** không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà **Đ** đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Bà **Lưu Thị Đ** kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà **Đ** là không có cơ sở để chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Phạm Thị N**, anh **Trần Thới V1**, chị **Lê Thị Đ1**, chị **Lê Thị L2**, chị **Võ Huỳnh Hoàng K**, đại diện **Văn phòng C1**, đại diện **Ủy ban nhân dân xã H**, **huyện C** vắng mặt; chị **Phạm Thị N** (Bút lục 51), chị **Lê Thị Đ1** (Bút lục 84), đại diện **Văn phòng C1** (Bút lục 87) có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà **Lưu Thị Đ**; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng không tiến hành triệu tập, lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị Đ1**, không xem xét lời trình bày của người làm chứng ông **Trần Văn T**:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Chị **Lê Thị Đ1** đã gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm **T1** khai và Đơn xin vắng mặt đề ngày 24/12/2020 (Bút lục 84 đến 86). Ông **Trần Văn T** cũng gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm Tự khai của người làm chứng ngày 21/4/2021 (Bút lục 90, 91). Căn cứ vào Điều 98 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án chỉ tiến hành lấy lời khai của đương sự khi đương sự chưa có văn bản trình bày hoặc trình bày chưa rõ ràng, đầy đủ.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng; tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không ghi tên ông **Trần Văn T** là người làm chứng trong bản án sơ thẩm, cần rút kinh nghiệm, nhưng thiếu sót này không vi phạm nghiêm trọng tố tụng vì ông **T** chỉ cung cấp **T1** khai, mà không cung cấp tài liệu, chứng cứ kèm theo.

[2.2] Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện Tờ thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2019 (Bút lục 149, 150) giữa bà **Lưu Thị Đ**, chị **Lê Thị Đ1**, chị **Dương Thị H** với anh **Nguyễn Hoàng Thanh V**:

Nội dung của **T2** thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2019 (Bút lục 149, 150) thể hiện trong thời gian chờ Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ kiện tranh chấp “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn chị **Lê Thị Đ1** với bị đơn bà **Lưu Thị Đ**, anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** thì giữa chị **Lê Thị Đ1**, chị **Dương Thị H**, bà **Lưu Thị Đ** và anh **V** đã thống nhất thỏa thuận như sau:

- Anh **V** đồng ý trả lại cho bà **Đ** 227,2m<sup>2</sup>, chỉ nhận chuyển nhượng của bà **Đ** 500m<sup>2</sup>, trong thửa đất số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Trong khoảng thời gian 07 ngày kể từ ngày ký thoả thuận chị **Lê Thị Đ1** thay bà **Đ** phải hoàn trả cho anh **V** số tiền 50.000.000 đồng, đây là tiền anh **V** mua đất của bà **Đ**.

- Vị trí 500m<sup>2</sup> đất của anh **V** chuyển nhượng nằm giáp với đất bà **L2**.

- Chị **Đ1** đồng ý thay đổi nội dung kháng cáo theo thỏa thuận trên, bà **Đ** đồng ý lập hồ sơ chuyển nhượng cho chị **Đ1** khi nhận lại 227,2m<sup>2</sup>.

Xét thấy: Việc thỏa thuận này được lập sau khi bà **Lưu Thị Đ** đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2017 (Bút lục 133, 132) với anh **Nguyễn Hoàng Thanh V** chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 02, diện tích 727,2m<sup>2</sup> cho anh **V**; sau đó do giữa chị **Đ1** và bà **Đ**, anh **V** phát sinh tranh chấp nên mới dẫn đến có văn bản thỏa thuận này. Tuy nhiên, kể từ sau khi ký Tờ thỏa thuận ngày 20/5/2019 đến hết thời hạn 07 ngày, chị **Đ1**, bà **Đ** và chị **H** đã không trực tiếp giao số tiền 50.000.000 đồng cho anh **V**; đồng thời cho đến tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/5/2019 thì chị **Đ1**, bà **Đ** và chị **H** cũng không trực tiếp giao số tiền 50.000.000 đồng cho anh **V**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị **H** – đại diện theo ủy quyền của bà **Đ** và người làm chứng ông **Trần Văn T** cho rằng ngày 25/5/2019 thì bà **Đ**, chị **Đ1** và chị **H** đã giao số tiền 50.000.000 đồng cho ông **T** để ông **T** giao lại cho anh **V**.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/5/2024, anh **V** xác định: Trước khi ký Tờ thỏa thuận ngày 20/5/2019 thì anh có gặp ông **T** trao đổi vụ việc tranh chấp giữa bà **Đ1** với anh và bà **Đ**; nhưng từ sau khi ký Tờ thỏa thuận ngày 20/5/2019 anh không có gặp hay liên hệ điện thoại gì với ông **T** về việc giao nhận tiền do bà **Đ**, bà **Đ1** và chị **H** nhờ ông **T** giao cho anh; do phía chị **Đ1**, chị **H** và bà **Đ** không đồng ý phối hợp đo đạc xác định diện tích đất mặt tiền, mặt hậu và không giao tiền cho anh, đồng thời ông **T** cũng không có đưa tiền cho anh; và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/5/2019 chị **H** và anh **L** không đồng ý thực hiện theo thỏa thuận ngày 20/5/2019; cho nên anh **V** yêu cầu Tòa án giải quyết hủy thỏa thuận này (Bút lục 76).

Tại Tờ khai của người làm chứng ngày 21/4/2021 (Bút lục 90, 91), ông **Trần Văn T** trình bày: Ông giao tiền cho anh **V** đúng thời hạn thỏa thuận nhưng anh **V** từ chối nhận tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **T** xác định ông có gọi điện thoại cho anh **V** yêu cầu gặp ông để nhận tiền của bà **Đ**, bà **Đ1** giao 50.000.000 đồng, nhưng anh **V** từ chối nhận và đề nghị hủy thỏa thuận; ông có ghi âm lại cuộc gọi. Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để ông **T** có thời gian tìm lại đoạn ghi âm nói trên, nhưng ông **T** cũng không cung cấp được cho Tòa án ghi âm đó. Anh **V** không thừa nhận khoảng thời gian từ ngày 25/5/2019 cho đến tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/5/2019 chị **H**, bà **Đ**, bà **Đ1** và ông **T** có gọi điện thoại hay liên lạc gặp gỡ yêu cầu anh nhận số tiền 50.000.000 đồng.

Bà **Đ**, chị **Đ1** và chị **H** - đại diện theo ủy quyền của bà **Đ** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 20/5/2019 có giao tiền cho anh **V**. Bà **Đ**, chị **H** – đại diện theo ủy quyền của bà **Đ** cung cấp cho Tòa án bản photo Biên nhận ngày 25/5/2019 (Bút lục 18) có nội dung thể hiện: “Chị **Đ1** giao số tiền 50.000.000 đồng cho ông **Trần Văn T**, để ông **T** giao lại cho anh **V** và ngày 09/8/2019 ông **T** đã trả lại cho bà **Đ** nhận số tiền 40.000.000 đồng” để chứng minh có giao tiền cho anh **V** nhưng anh **V** từ chối nhận. Trong khi đó, nội



dung của Tờ thoả thuận ngày 20/5/2019 không đề cập gì đến ông T; không xác định ông T sẽ là người trung gian giao nhận tiền giữa hai bên, hay có sự thoả thuận 03 bên rằng ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, chị Đ1 và chị H giao tiền cho anh V.

Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà Đ tiếp tục thực hiện Tờ thoả thuận về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2019 (Bút lục 149, 150) giữa bà Lưu Thị Đ, chị Lê Thị Đ1, chị Dương Thị H với anh Nguyễn Hoàng Thanh V.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/6/2019 (Bút lục 152 đến 154) giữa anh Nguyễn Hoàng Thanh V, chị Võ Huỳnh Hoàng K và chị Phạm Thị N đã được Văn phòng C1, quyền số 03:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/6/2019 (Bút lục 152 đến 154) được ký kết giữa anh Nguyễn Hoàng Thanh V, chị Võ Huỳnh Hoàng K với chị Phạm Thị N đã được Văn phòng C1, quyền số 03, đúng quy định pháp luật.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, anh V đã được cấp quyền sử dụng đất (được chỉnh lý biến động tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Đ (Bút lục 134)), đất không có ai tranh chấp, đã hết thời gian thoả thuận ngày 20/5/2019. Chị N đã giao tiền và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/10/2019; chị N xác định không biết việc thoả thuận giữa bà Đ với anh V.

Xét thấy: Ngày 15/02/2017 bà Lưu Thị Đ và anh Nguyễn Hoàng Thanh V ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bút lục 133, 132) toàn bộ thửa đất số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01037 do UBND huyện C cấp ngày 31/7/2015 cấp cho cá nhân bà Lưu Thị Đ đứng tên (Bút lục 134); hợp đồng được UBND xã H chứng thực số 18, quyền số 01 ngày 15/02/2017; hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng; hai bên đã giao nhận tiền và giao đất xong. Tại Công văn số 431 ngày 02/11/2023 (Bút lục 158), UBND xã H xác định: Bà Đ chuyển nhượng cho anh V toàn bộ thửa đất số 02, diện tích 727,2m<sup>2</sup>; tại thời điểm ký kết hợp đồng thì bà Đ và anh V hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện điểm chỉ, ký tên vào hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn toàn không có ai ép buộc.

Bà Đ, chị H – đại diện theo ủy quyền của bà Đ, chị Đ1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Hoàng Thanh V diện tích 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 15, trong tổng diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng và phần đất còn lại có diện tích 227,2m<sup>2</sup>

bà Đ không bán mà bà Đ cho chị Đ1. Anh V xác định hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 02, diện tích 727,2m<sup>2</sup>.

Cho nên giao dịch chuyển nhượng giữa anh V với chị N đã thực hiện là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, hoàn toàn ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/6/2019 (Bút lục 152 đến 154) giữa anh Nguyễn Hoàng Thanh V, chị Võ Huỳnh Hoàng K và chị Phạm Thị N.

[2.4] Ngoài lời khai của người làm chứng ông Trần Văn T thì bà Đ, chị H – đại diện theo ủy quyền của bà Đ và người làm chứng ông Trần Văn T không có cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà Đ. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Đ.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Đ không được chấp nhận nên bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Đ có đơn xin miễn giảm án phí với lý do là người cao tuổi. Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi và Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 277/2023/DS-ST ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 133, 127, 116, 118, 166, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 166, 168 Luật đất đai; Điều 157, 165, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Tuyên xử:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hoàng Thanh V và chị Võ Huỳnh Hoàng K với chị Phạm Thị N đã được Văn phòng C1, quyển số 03, ngày 18/6/2019 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Công nhận Tờ thỏa thuận giữa anh Nguyễn Hoàng Thanh V với bà Lưu Thị Đ, chị Lê Thị Đ1, chị Dương Thị H và anh Lê Văn L1 do Văn phòng C1 chứng thực số 39 quyển số 01 ngày 20/5/2019 và buộc chị

Phạm Thị N, anh Trần Thới V1, anh Nguyễn Hoàng Thanh V và chị Võ Huỳnh Hoàng K trả lại cho bà Lưu Thị Đ phần đất diện tích 227,2m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế có ký hiệu T-01 diện tích 227,1m<sup>2</sup>) trong sơ đồ đo đạc ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH một thành viên Đ2 trong thửa số 02, tờ bản đồ số 15, diện tích 727,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 17/10/2019 cho chị Phạm Thị N đứng tên, bà Lưu Thị Đ sẽ hoàn trả lại số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho anh Nguyễn Hoàng Thanh V.

## 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hoàng Thanh V.

Hủy tờ thoả thuận giữa anh Nguyễn Hoàng Thanh V với bà Lưu Thị Đ, chị Lê Thị Đ1, chị Dương Thị H và anh Lê Văn L1 do Văn phòng C1 chứng thực số 39 quyền số 01 ngày 20/5/2019.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Lưu Thị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng đo đạc số tiền 3.400.000 đồng và chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.500.000 đồng. Tổng cộng là 4.900.000 đồng (Bốn triệu chín trăm ngàn đồng).

## 3. Về án phí:

### 3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ số tiền án phí 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) cho bà Lưu Thị Đ.

Hoàn trả cho bà Lưu Thị Đ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004170 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Tiền Giang.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Hoàng Thanh V số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004585 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Tiền Giang.

### 3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lưu Thị Đ. Bà Đ không có nộp tạm ứng án phí.

3. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện C;
  - CCTHADS huyện C;
  - Đăng công thông tin điện tử;
  - Các đương sự;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2024-H

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

**Huỳnh Việt Trung**