

Bản án số: 35/2025/DS-PT

Ngày 21 - 01 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất

## NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên  
tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Minh Tùng

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 21 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 512/2024/TLPT-DS  
ngày 31 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024  
của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 650/2024/QĐ-PT  
ngày 25 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Thu H: Bà  
Nguyễn Thị Kim L là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

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

3.1. Anh Tô Chí C, sinh năm 1997.

3.2. Chị Tô Kiều N, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Tô Chí C:* Chị Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số A, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N:* Bà Nguyễn Thị Kim L là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

3.3. Bà Tô Thị T2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị Thu H là bị đơn, anh Tô Chí C và chị Tô Kiều N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

(Ông T, bà H, chị T1, chị N, Luật sư L có mặt; Bà T2 có đơn xin vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Thanh T trình bày:*

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/5/2014 thì bà Võ Thị Thu H chuyển nhượng cho ông T các thửa đất gồm: Thửa đất 63, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.596m<sup>2</sup>, thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.466,5m<sup>2</sup>, thửa đất 44, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.373,9m<sup>2</sup> và thửa đất 53, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.014m<sup>2</sup>. Đến ngày 23/6/2014 ông T được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.466,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 600,0m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 866,5m<sup>2</sup>.

Trước đây Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công nhận cho bà Tô Thị U, chị Dương Thị Thanh H1 và chị Dương Thị Hải N1 được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 97,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T chưa yêu cầu nên bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm chưa giải quyết bà Võ Thị Thu H, anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N trả giá trị diện tích 97,1m<sup>2</sup> cho ông T. Vì toàn bộ thửa đất 124 ông T đã nhận chuyển nhượng của bà H và đã trả tiền đầy đủ nhưng diện tích 97,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 124 lại giao cho bà U, chị H1 và chị N1.

Nay ông T yêu cầu bà H, anh C, chị N phải có trách nhiệm liên đới trả giá trị đất diện tích 97,1m<sup>2</sup> với số tiền 282.850.000 đồng theo giá Hội đồng định giá

đã định hoặc cần trừ vào diện tích đất anh C đang tranh chấp với ông T, bà T2 trong Văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2014, phần đất Hình 1 theo Sơ đồ đo đạc.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 124 hiện do ông T đang giữ, không có thể chấp cho ai. Ngoài ra, ông T không có yêu cầu gì khác.

*- Bị đơn bà Võ Thị Thu H trình bày:*

Phần đất diện tích 97,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14 do ông T đứng tên quyền sử dụng đất trước đây Tòa án xét xử giao cho bà Tô Thị U, có nguồn gốc bà U nhận thừa kế từ ông Tô Tất T3 đã được bà Huỳnh Thị T4 và các con của ông T3, bà T4 thỏa thuận theo Văn bản thỏa thuận lập ngày 01/7/2005 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, phần đất này nằm ngoài phần đất cơ quan Thi hành án kê biên của ông Tô Văn Đ.

Bà H không đồng ý liên đới cùng với anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N trả cho ông Trần Thanh T giá trị diện tích 97,1m<sup>2</sup> giao cho bà U với số tiền 282.850.000 đồng hoặc cần trừ vào diện tích đất anh C đang tranh chấp với ông T, bà Tô Thị T2. Diện tích đất anh C yêu cầu ông T, bà T2 trả lại là diện tích đất ông T cam kết giao cho anh C theo Văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2014. Ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì khác.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tô Chí C do chị Nguyễn Thị Phương T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Phần đất anh C yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Tô Thị T2 trả lại và phần đất ông T yêu cầu trả giá trị thuộc một phần thửa đất 1062, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất 124, tờ bản đồ 14), đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc của ông Tô Tấn T5 là ông nội anh C. Ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0724/T2T và 2786/T2T do Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp ngày 24/7/1993 và 25/02/2002, tổng diện tích 14.674m<sup>2</sup>, gồm các thửa đất 1062 (nay là thửa đất 124), diện tích 865m<sup>2</sup>, loại đất thổ, thửa đất 1063, diện tích 565m<sup>2</sup>, loại đất thổ, thửa đất 1394, diện tích 5.560m<sup>2</sup>, loại đất 2L, thửa đất 1396, diện tích 2.088m<sup>2</sup> và thửa đất 1414, diện tích 5.596m<sup>2</sup>, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Ông T5 và bà Huỳnh Thị T4 sống với nhau được 05 người con gồm: Bà Tô Thị U, bà Tô Thị S, ông Tô Văn Đ, bà Tô Thị T2 và bà Tô Thị T6. Năm 2005 ông T5 chết không để lại di chúc, sau đó các con của ông Thành lập tờ thỏa thuận phân chia thừa kế. Theo Văn bản thỏa thuận được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 10/4/2005 các anh, chị, em đồng ý cho bà T4 các thửa đất 1396, thửa đất 1414 và giao cho ông Đ cha anh C các thửa đất gồm: Thửa đất 63, tờ bản đồ 25, diện tích 5.596m<sup>2</sup>, loại đất lúa, thửa đất 124, tờ bản đồ 14, diện tích 1.466,5m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất cây lâu năm, thửa đất 44, tờ bản đồ 25, diện tích 2.373,9m<sup>2</sup>, loại đất lúa và thửa đất 53, tờ bản đồ 25, diện tích 3.014m<sup>2</sup>, loại đất lúa.

Năm 2010 ông Đ chết không lâu thì Ngân hàng kê biên tài sản do ông Đ vay tiền chưa trả được. Vào thời gian đó ông T chồng bà Tô Thị T2 thỏa thuận

với Ngân hàng nhận chuyển nhượng lại phần đất của ông Đ đang bị Thi hành án kê biên. Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận ngày 02/6/2012 ông T sẽ thay gia đình anh C trả nợ Ngân hàng số tiền 746.552.500 đồng và ngược lại bà Võ Thị Thu H là mẹ anh C phải chuyển nhượng phần đất Thi hành án kê biên cho ông T.

Ngày 28/5/2014 bà H và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất 63, thửa đất 44, thửa đất 53, cùng tờ bản đồ 25 và thửa đất 124, tờ bản đồ 14. Đồng thời, ông T thỏa thuận sẽ chuyển trả lại cho anh C một cái nền nhà ngang 8m, dài 15m, Văn bản thỏa thuận được Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng, số công chứng 238, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2014. Phần đất ông Trung chuyển trả lại cho anh C tại phần đất bà T2 được chia thừa kế theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2005 theo đo đạc là phần đất Hình 1, Hình 2.

Anh C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, không đồng ý liên đới cùng với bà H, chị N trả cho ông T giá trị diện tích 97,1m<sup>2</sup> với số tiền 282.850.000 đồng hoặc giao cho ông T phần đất mà anh C đang tranh chấp với ông T, bà T2. Vì phần đất 97,1m<sup>2</sup> ông T yêu cầu anh C, bà H, chị N cùng trả giá trị thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14 có nguồn gốc là một phần của thửa đất 1062 bà U được nhận thừa kế từ ông T5, được bà T4 và các con thỏa thuận giao cho bà U theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2005, phần đất này đã được Tòa án xét xử cho bà U và đất cũng không thuộc phần đất Thi hành án kê biên của ông Đ.

Anh C yêu cầu ông T và bà T2 thực hiện Văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2014 giao trả lại phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1 và phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2 theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T ngày 23/6/2014. Ngoài ra, anh C không có yêu cầu gì khác.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tô Kiều N trình bày:*

Chị N là con của bà Võ Thị Thu H và em của anh Tô Chí C, chị N thống nhất lời trình bày của bà H, không có ý kiến gì khác.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T2 trình bày:*

Bà T2 là vợ của ông Trần Thanh T, bà T2 thống nhất ý kiến của ông T, không có ý kiến gì khác.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Thanh T.

Buộc bà Võ Thị Thu H, anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N liên đới trả cho ông Trần Thanh T số tiền 282.850.000 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Tô Chí C về việc yêu cầu ông Trần Thanh T và bà Tô Thị T2 liên đới trả cho anh C phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1 và phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124.

Buộc ông Trần Thanh T và bà Tô Thị T2 liên đới trách nhiệm trả cho anh Tô Chí C số tiền 350.150.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh T và bà Tô Thị T2 nộp 17.507.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 7.071.000 đồng theo biên lai số 0003973, ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc được chuyển thành án phí. Ông T, bà T2 còn phải nộp thêm 10.436.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Võ Thị Thu H, anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N nộp 14.142.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí anh C đã nộp 8.739.000 đồng theo biên lai số 0004002, ngày 21/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc được chuyển thành án phí. Bà H, anh C, chị N còn phải nộp thêm 5.403.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Trần Thanh T và bà Tô Thị T2 chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 2.953.290 đồng, để hoàn trả lại cho anh C, do anh C đã tạm ứng và chi xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 27/8/2024, anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp như sau:

Chị N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T số tiền 282.850.000 đồng.

Anh C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T số tiền

282.850.000 đồng và yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Tô Thị T2 thực hiện Văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2014 giao cho anh C phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1 và phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, anh C không đồng ý nhận giá trị đất vì hiện tại không có chỗ ở.

Ngày 28/8/2024, bà Võ Thị Thu H kháng cáo bản án sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T số tiền 282.850.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Võ Thị Thu H, chị Tô Kiều N trình bày: Giữ yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả giá trị diện tích 97,1m<sup>2</sup> với số tiền 282.850.000 đồng cho ông T, vì không có chuyển nhượng phần đất có nhà của bà U.

Chị Nguyễn Thị Phương T1 là người đại diện theo ủy quyền của anh Tô Chí C trình bày: Giữ kháng cáo, không đồng ý trả giá trị diện tích 97,1m<sup>2</sup> với số tiền 282.850.000 đồng cho ông T. Rút lại một phần kháng cáo đối với phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2, thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ 14 và yêu cầu ông T, bà T2 giao trả lại phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1, thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14.

Ông Trần Thanh T trình bày: Ông T không thống nhất việc bà Võ Thị Thu H, anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N không đồng ý trả giá trị diện tích 97,1m<sup>2</sup> với số tiền 282.850.000 đồng cho ông. Ông T, bà T2 đồng ý giao trả lại phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1, thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14 cho anh C quản lý, sử dụng theo Văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2014.

Luật sư Nguyễn Thị Kim L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Thu H, anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N trình bày: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho ông T trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 97,1m<sup>2</sup>.

Phần đất diện tích 97,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 124 của bà U được nhận thừa kế từ ông T5. Văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2005 hàng thừa kế của ông T5 gồm: Bà T4, bà U, bà T2, bà T6, bà S và ông Đ. Văn bản thỏa thuận sau khi ông Đ được đứng tên quyền sử dụng đất cắt cho mỗi đồng thừa kế một cái nền nhà ngang 8m, dài 15m trong đó có phần đất bà U và liền kề của bà T2, khi thỏa thuận bà U và bà T2 đang sử dụng đất, ông Đ không làm thủ tục tách thửa do đã thế chấp Ngân hàng. Khi ông Đ chết Ngân hàng khởi kiện, Thi hành án kê biên tài sản của ông Đ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Biên bản kê biên ngày 06/7/2012 là một phần thửa đất 1062, nay là thửa đất 124, phần không kê biên cũng là phần các đồng thừa kế xác định đã thỏa thuận vào năm

2005. Tại thời điểm kê biên có nhà bà U và nhà của ông T, bà T2. Trong xuyên suốt quá trình khai nhận thừa kế cho đến thời điểm cơ quan Thi hành án kê biên phần đất tranh chấp thì ông Đ và các đồng thừa kế đều xác định đây là phần đất thuộc di sản thừa kế đã được thỏa thuận bằng Văn bản tại Ủy ban nhân dân xã T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2014 là không đúng quy định. Tài sản ông Đ bị kê biên cho đến ngày 28/10/2014 mới có Quyết định giải tỏa kê biên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2014 vô hiệu, giữa ông T và bà H chưa có biên bản bàn giao đất, ông T biết thừa đất 1062, 1063 có 4 nền nhà được xác lập về việc phân chia di sản thừa kế. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm giữa anh C và ông T thỏa thuận được với nhau, ông T, bà T2 đồng ý trả lại phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> cho anh C, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên công nhận sự thỏa thuận này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, chị N, chấp nhận một phần kháng cáo của anh C, sửa bản án sơ thẩm.

Bà Võ Thị Thu H, chị Tô Kiều N, chị Nguyễn Thị Phương T1 là người đại diện theo ủy quyền của anh Tô Chí C trình bày: Thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không bổ sung gì thêm.

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

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm chị T1 là người đại diện theo ủy quyền của anh C rút lại kháng cáo đối với phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup>, yêu cầu ông T, bà T2 giao trả lại phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> cho anh C. Xét thấy, chị T1 là người đại diện theo ủy quyền của anh C rút lại kháng cáo đối với phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Ông T, bà T2 đồng ý giao trả lại phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup>, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên công nhận sự thỏa thuận là phù hợp. Bà H, anh C, chị N không đồng ý liên đới trả giá trị diện tích 97,1m<sup>2</sup> với số tiền 282.850.000 đồng cho ông T là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà H, chị N, chấp nhận một phần kháng cáo của anh C, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bà Võ Thị Thu H, anh Tô Chí C,

chị Tô Kiều N nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai chỉ có ông T, bà H, chị T1, chị N, Luật sư L có mặt; Bà T2 có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết phù hợp khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T với số tiền 282.850.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét ông T yêu cầu bà H, anh C, chị N phải có trách nhiệm liên đới trả giá trị đất diện tích 97,1m<sup>2</sup> với số tiền 282.850.000 đồng hoặc cấn trừ vào diện tích đất anh C trong Văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2014.

Xuất phát từ việc bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/5/2014 cho ông T các thửa đất gồm: Thửa đất 63, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.596m<sup>2</sup>, thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.466,5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở nông thôn 600m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 866,5m<sup>2</sup>), thửa đất 44, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.373,9m<sup>2</sup> và thửa đất 53, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.014m<sup>2</sup> được Phòng công chứng số B tỉnh Đồng Tháp công chứng. Ông T nhận chuyển nhượng các thửa đất trên theo sự tự nguyện giữa các bên được thể hiện trong Văn bản thỏa thuận ngày 02/6/2012. Đến ngày 23/6/2014 ông T được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong đó có thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.466,5m<sup>2</sup>.

Vào năm 2023 bà U khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc yêu cầu công nhận cho bà U quản lý, sử dụng phần đất diện tích 97,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ 14 mà ông T đã nhận chuyển nhượng của bà H. Do phần đất này cha mẹ của bà U cho sử dụng trước đó nhưng ông Đ chồng bà H đứng tên quyền sử dụng đất và thế chấp Ngân hàng vay tiền không có khả năng trả nợ bị kê biên phát mãi, ông T ra trả nợ cho Ngân hàng và nhận chuyển nhượng các thửa đất trên. Tại bản án sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và Bản phúc thẩm án số: 400/2023/DS-PT ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử công nhận cho bà U, chị H1, chị N1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 97,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 124.

Theo nội dung bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm, khi ông T đã trả toàn bộ số tiền mà ông Đ còn nợ Ngân hàng, ngày 28/5/2014 thì những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ đã thực hiện đúng Văn bản thỏa thuận ngày 02/6/2012 chuyển nhượng toàn bộ các quyền sử dụng đất của ông Đ đứng tên

cho ông T. Ngày 23/6/2014 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất 124, tờ bản đồ số 14. Việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật, nên việc lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H chuyển nhượng cho ông T đều đảm bảo theo đúng quy định pháp luật và đã được thực hiện xong. Bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm đã công nhận cho bà U, chị H1, chị N1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 97,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 124 do ông T đứng tên quyền sử dụng đất, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T đã trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà H trong đó có diện tích 97,1m<sup>2</sup> công nhận cho bà U là do lỗi của bà H, anh C, chị N dẫn đến thiệt hại cho ông T do ông T chưa yêu cầu bà H, anh C, chị N trả giá trị diện tích 97,1m<sup>2</sup> nên chưa xem xét mà giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu. Như vậy, ông T yêu cầu bà H, anh C, chị N trả giá trị diện tích 97,1m<sup>2</sup> với số tiền 282.850.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của anh C, chị N yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T số tiền 282.850.000 đồng và anh C yêu cầu ông T, bà T2 thực hiện Văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2014 giao cho anh C phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1 và phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, anh C không đồng ý nhận giá trị đất vì hiện tại không có chỗ ở.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Đối với anh C, chị N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 97,1m<sup>2</sup> cho ông T với số tiền 282.850.000 đồng.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm chị T1 là người đại diện theo ủy quyền anh C, chị N trình bày: Khi bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì anh C, chị N đều biết, việc chuyển nhượng đất cho ông T để trả nợ Ngân hàng. Ngoài ra, chị T1 là người đại diện cho anh C, chị N không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên kháng cáo của anh C, chị N đối với yêu cầu này là không có cơ sở như vừa phân tích nêu trên.

[2.2.2] Đối với anh C kháng cáo yêu cầu ông T, bà T2 thực hiện Văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2014 giao cho anh C phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1 và phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, anh C không đồng ý nhận giá trị đất vì hiện tại không có chỗ ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị T1 là người đại diện theo ủy quyền của anh C rút lại một phần kháng cáo đối với phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14. Xét thấy, việc rút một phần kháng cáo của anh C là tự nguyện nên đình

chỉ xét xử đối với yêu cầu này, ông T, bà T2 trả giá trị diện tích 7,1m<sup>2</sup> với số tiền 18.950.000 đồng và ông T, bà T2 được quyền sử dụng phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị T1 là người đại diện theo ủy quyền của anh C và ông T, bà T2 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Anh C yêu cầu ông T, bà T2 giao trả lại phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14. Ông T, bà T2 đồng ý giao trả lại phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14. Xét thấy, việc thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bà H, chị N là không có căn cứ chấp nhận, kháng cáo của anh C có một phần căn cứ chấp nhận. Đình chỉ một phần kháng cáo của anh C đối với phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của bà H, chị N, chấp nhận một phần kháng cáo anh C. Đình chỉ một phần kháng cáo và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, anh C, chị N là có một phần căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H, chị N không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật và kháng cáo của anh C được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 289, Điều 295, Điều 300, khoản 2, 5 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa

án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của anh Tô Chí C đối với phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thu H, chị Tô Kiều N.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Tô Chí C.

4. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

4.1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh T.

Buộc bà Võ Thị Thu H, anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Thanh T số tiền 282.850.000 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Tô Chí C.

Buộc ông Trần Thanh T, bà Tô Thị T2 có trách nhiệm liên đới trả cho anh Tô Chí C số tiền 18.950.000 đồng (Mười tám triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Trần Thanh T, bà Tô Thị T2 được quyền sử dụng phần đất Hình 2, diện tích 7,1m<sup>2</sup> gồm các mốc M2, M3, M4, M5, M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T vào ngày 23/6/2014.

4.3. Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Tô Chí C và ông Trần Thanh T, bà Tô Thị T2 như sau:

Anh Tô Chí C được quyền sử dụng phần đất Hình 1, diện tích 110,4m<sup>2</sup> gồm các mốc M1, M2, M5, M6, M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thuộc một phần thửa đất 124, tờ

bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T vào ngày 23/6/2014. Ông Trần Thanh T, bà Tô Thị T2 có nghĩa vụ giao phần đất nêu trên cho anh Tô Chí C quản lý, sử dụng.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố S thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02019 cấp ngày 23/6/2014 đối với thửa đất 124, tờ bản đồ số 14. Sau đó cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tô Chí C diện tích 110,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, phần diện tích còn lại của thửa đất 124 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T.

Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2024 và Sơ đồ đo đạc ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).*

#### 4.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh T, bà Tô Thị T2 phải chịu 17.507.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 7.071.000 đồng theo biên lai số 0003973, ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc được chuyển thành án phí. Ông T, bà T2 còn phải nộp thêm 10.436.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Võ Thị Thu H, anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N phải chịu 14.142.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí anh C đã nộp 8.739.000 đồng theo biên lai số 0004002, ngày 21/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc được chuyển thành án phí. Bà H, anh C, chị N còn phải nộp thêm 5.403.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Trần Thanh T, bà Tô Thị T2 phải chịu số tiền 2.953.290 đồng để hoàn trả lại cho anh C, do anh C đã tạm ứng và chi xong.

#### 5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Võ Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007810, ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Tô Kiều N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007815, ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh Tô Chí C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0007816, ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án 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.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Ngọc).

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

**Nguyễn Chí Dũng**