

Bản án số: 101/2025/DS-PT

Ngày 07 - 3 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng 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 Nguyễn Tấn Tạng  
Ông Đinh Chí Tâm

**- 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.

Ngày 07 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 621/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11  
năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024  
của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 740/2024/QĐ-PT  
ngày 18 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thúy K, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Bạch Phú Q, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bạch Phú Q: Ông  
Nguyễn Hoàng G là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp Phú Thọ B, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông Đinh Văn X, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Dương Xuân H, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Bà Dương Thúy K là nguyên đơn; Ông Bạch Phú Q là bị đơn trong vụ án.

(Bà K, ông Q, Luật sư G có mặt; Ông T, ông L, ông X, ông H vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thúy K trình bày:*

Vào năm 2018 bà K và ông Bạch Phú Q có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 3.857m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế 3.741,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 1043, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá 250.000.000 đồng, có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 07/11/2018, ông Q đặt cọc số tiền 125.000.000 đồng.

Bà K đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Q và giao đất ngoài thực địa cho ông Q quản lý, sử dụng. Phần đất này ông Q đã nuôi cá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/01/2019, nhưng đến nay ông Q chưa thanh toán số tiền còn lại 125.000.000 đồng.

Nay bà K yêu cầu ông Q trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 125.000.000 đồng.

- *Bị đơn ông Bạch Phú Q trình bày:*

Ngày 07/11/2018 ông Q và bà Dương Thúy K có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 5.000m<sup>2</sup>, thửa đất 1043, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá 250.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông Q đặt cọc cho bà K 125.000.000 đồng, do ông Dương Xuân H cha bà K ký thay hợp đồng đặt cọc. Bà K cam kết sẽ hoàn thành các thủ tục sang tên trong thời hạn 30 ngày diện tích 5.000m<sup>2</sup>, ông Q thanh toán số tiền còn lại, đến nay bà K chưa hoàn thành mà chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.857m<sup>2</sup>, thửa đất 1043, tờ bản đồ số 4.

Nay ông Q không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà K, ông Q phản tố yêu cầu bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2018 phần diện tích còn lại 1.143m<sup>2</sup>, thửa đất 1042, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất 906, tờ bản đồ số 9) do ông Đinh Văn X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Q trả đủ số tiền còn lại 125.000.000 đồng cho bà K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn X trình bày:*

Ông X không đồng ý yêu cầu của ông Bạch Phú Q, ông X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, không nhận chuyển nhượng đất của bà Dương Thúy K. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/6/2022.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Trước đây giữa ông T và bà Dương Thúy K có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, việc chuyển nhượng đất đã hoàn thành, ông và bà K không có tranh chấp gì trong vụ án này.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Năm 2022 ông L và ông Đinh Văn X có hùn nhận chuyển nhượng phần đất của ông Bạch Phú Q tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, ông Q đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L không có tranh chấp gì trong vụ án này.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Xuân H trình bày:*

Vào ngày 07/11/2018 ông Bạch Phú Q có giao cho ông H số tiền 125.000.000 đồng, ông Q nói tiền nhận chuyển nhượng đất tại T, do bà Dương Thúy K không có ở nhà, nên ông nhận thay cho bà K. Ngoài ra, ông không biết gì khác.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thúy K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bạch Phú Q.

Buộc ông Bạch Phú Q phải trả cho bà Dương Thúy K số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 67.850.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu tám 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bạch Phú Q về việc yêu cầu bà Dương Thúy K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2018 và thực hiện chuyển quyền sử dụng đất diện tích 1.143m<sup>2</sup>, thửa đất 1042, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 906, tờ bản đồ số 9) do ông Đinh Văn X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bạch Phú Q trả lại cho bà Dương Thúy K số tiền 3.474.000 đồng (Ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn 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 phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### 4. Về án phí:

Bà Dương Thúy K phải chịu 2.856.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012914, ngày 21/11/2022. Bà K còn phải nộp tiếp 2.556.000 đồng (Hai triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ông Bạch Phú Q phải chịu 3.692.500 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010552, ngày 15/5/2024. Ông Q còn phải nộp thêm 3.392.500 đồng (Ba triệu ba trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng).

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 27/9/2024 bà Dương Thúy K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K.

Ngày 08/10/2024 ông Bạch Phú Q kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thúy K. Chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của ông Q. Buộc bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng đất ngày 07/11/2018, đối với phần đất diện tích 5.000m<sup>2</sup> (gồm phần đất diện tích 3.857m<sup>2</sup>, thửa đất 1043, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và phần đất còn lại diện tích 1.143m<sup>2</sup>, tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã thỏa thuận giữa ông với bà K. T1 buộc bà K giao tiếp cho ông phần đất với diện tích 1.143m<sup>2</sup>, tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc bà K hoàn thành thủ tục sang tên phần đất diện tích 1.143m<sup>2</sup>, tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp còn lại cho ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Dương Thúy K trình bày: Vẫn giữ kháng cáo, vào ngày 07/11/2018 bà K và ông Bạch Phú Q lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất, hợp đồng đặt cọc do ông Q soạn, bà không có ở nhà nên ông Dương Xuân H cha bà ký thay, ông Q đặt cọc số tiền 125.000.000 đồng, khi thỏa thuận chuyển nhượng ông Q có xem đất. Vào năm 2019 bà và ông Q đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.857m<sup>2</sup>, ông Q nhận đất sử dụng đến nay chưa thanh toán số tiền còn lại 125.000.000 đồng mà chuyển nhượng đất lại cho người khác là sai với pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm.

Ông Bạch Phú Q trình bày: Vẫn giữ kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn Hoàng G là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của

ông Bạch Phú Q trình bày: Vào ngày 07/11/2018 ông Q và bà K có thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất, bà K chuyển nhượng cho ông Q diện tích 5.000m<sup>2</sup>, với số tiền 250.000.000 đồng, ông Q đặt cọc 125.000.000 đồng, năm 2019 bà K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q diện tích 3.857m<sup>2</sup>, còn lại diện tích 1.143m<sup>2</sup> đến nay chưa giao đất theo thỏa thuận. Biên bản ghi lời khai và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời năm 2022 bà K thừa nhận chuyển nhượng cho ông Q diện tích 5.000m<sup>2</sup>, bà K chuyển nhượng đất thì phải làm thủ tục giao đủ diện tích theo thỏa thuận, lỗi thuộc về bà K nên ông Q không phải trả thêm tiền, ông Q chuyển nhượng đất lại cho người khác là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Q sửa bản án sơ thẩm.

Ông Bạch Phú Q trình bày: Thông 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: Các đương sự chỉ lập hợp đồng đặt cọc, người ký hợp đồng đặt cọc là ông H. Sau đó bà K và ông Q đều thừa nhận có thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.857m<sup>2</sup>, ông Q có giao cho bà K 125.000.000 đồng, nên có nghĩa vụ trả số tiền còn lại theo diện tích đã nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thúy K, ông Bạch Phú Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

### **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 Dương Thúy K, ông Bạch Phú Q 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 bà K, ông Q, Luật sư G có mặt; Ông T, ông L, ông X, ông H 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 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 K yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà K khởi kiện yêu cầu ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, ông Q phải có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền còn lại 125.000.000 đồng.

Bà K cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2018 bà chỉ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Q diện tích 3.857m<sup>2</sup>, thửa đất 1043, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá 250.000.000 đồng, bà đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong và giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng còn nợ lại số tiền 125.000.000 đồng.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/6/2022, bà K thừa nhận có đồng ý sang nhượng cho ông Q diện tích đất ao 5.000m<sup>2</sup>... đã làm thủ tục sang tên diện tích 3.857m<sup>2</sup> cho ông Q đứng tên và ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 19/5/2022, bà K thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng 5.000m<sup>2</sup> đất (trong đó diện tích 3.857m<sup>2</sup> có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn diện tích đất 1.143m<sup>2</sup> chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Do đó, có cơ sở xác định bà K chuyển nhượng cho ông Q diện tích 5.000m<sup>2</sup> (trong đó diện tích 3.857m<sup>2</sup> có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn diện tích đất 1.143m<sup>2</sup> chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Tại phiên tòa phúc thẩm bà K và ông Q đều trình bày: Vào năm 2019 bà K và ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1403, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.857m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 05/01/2019 ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà K và ông Q đều trình bày hợp đồng đặt cọc là cơ sở để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2018 bà K thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q diện tích 5.000m<sup>2</sup>, với giá 250.000.000 đồng, mỗi một mét vuông đất là 50.000 đồng (250.000.000 đồng : 5.000m<sup>2</sup> = 50.000 đồng). Tuy nhiên, bà K chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q diện tích 3.857m<sup>2</sup> và ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.857m<sup>2</sup>, bà K chỉ nhận của ông Q 125.000.000 đồng, nên số tiền còn lại được tính như sau: Diện tích 3.857m<sup>2</sup> x 50.000 đồng/m<sup>2</sup> = 192.850.000 đồng. Do đó, ông Q phải trả tiếp cho bà K số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại 192.850.000 đồng – 125.000.000 đồng = 67.850.000 đồng.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Q yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, buộc bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng đất ngày 07/11/2018 phần đất diện tích 5.000m<sup>2</sup> (gồm phần đất diện tích 3.857m<sup>2</sup>, thửa đất 1043, tờ bản đồ số 4 và phần đất còn lại diện tích 1.143m<sup>2</sup>, đất tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và giao tiếp cho ông phần đất còn lại diện tích 1.143m<sup>2</sup> hoàn thành thủ tục sang tên cho ông.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Q phản tố không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K, buộc bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2028 chuyển quyền sử dụng đất còn lại diện tích 1.143m<sup>2</sup>, thửa đất 1042, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất 906, tờ bản đồ số 9) do ông Đinh Văn X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q đồng ý trả số tiền còn lại 125.000.000 đồng cho bà K.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2018 giữa bà K và ông Q thể hiện: Bà K có một thửa đất diện tích 3.857m<sup>2</sup>, số thửa 1043, tờ bản đồ số 4, bà K sẽ đăng ký bổ sung thêm tổng diện tích từ 5.000m<sup>2</sup> trở lên thì mua, nếu dưới 5.000m<sup>2</sup> sẽ thỏa thuận lại. Từ khi lập hợp đồng đặt cọc đến khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.857m<sup>2</sup>, thửa đất 1043 và ngày 05/01/2019 ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa bà K và ông Q không có sự thỏa thuận phần diện tích còn lại theo nội dung hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà K trình bày phần đất còn lại diện tích 1.143m<sup>2</sup>, thửa đất 1042, bà có liên hệ địa chính để ông Q đăng ký bổ sung nhưng ông Q không thực hiện. Tuy nhiên, theo tài liệu, chứng cứ thể hiện thửa đất 1042, tờ bản đồ số 4, diện tích 544m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S vào ngày 09/11/2015, khi ông S làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất không ai có ý kiến và tranh chấp.

Ngày 24/11/2015 ông S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T thửa đất 1042, tờ bản đồ số 4, diện tích 544m<sup>2</sup>, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực. Đến ngày 14/12/2015 ông T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/8/2020 ông T làm thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1042, tờ bản đồ số 4, diện tích 544m<sup>2</sup> thành thửa đất 906, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.008,9m<sup>2</sup>. Đến ngày 23/11/2020 ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông T làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất không ai có ý kiến và tranh chấp.

Ngày 13/5/2022 ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn X thửa đất 906, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.008,9m<sup>2</sup>, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực. Đến ngày 15/6/2022 ông X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q trình bày phần đất nhận chuyển nhượng của bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã chuyển nhượng cho người khác không còn quản lý, sử dụng. Do đó, ông Q yêu cầu bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại diện tích 1.143m<sup>2</sup>, thửa đất 1042, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất 906, tờ bản đồ số 9) là không có cơ sở.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà K và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà K, ông Q không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà K, ông Q là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Không chấp nhận kháng cáo của bà K và ông Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông. Tuy nhiên, điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, Không chấp nhận kháng cáo của bà K và ông Q, giữ nguyên 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 ông Q là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà K và ông Q không được chấp nhận nên 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 308 và khoản 1 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. Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thúy K.
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bạch Phú Q.
3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thúy K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bạch Phú Q.



Buộc ông Bạch Phú Q phải trả cho bà Dương Thúy K số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 67.850.000 đồng (Sáu mươi bảy 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.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bạch Phú Q về việc yêu cầu bà Dương Thúy K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2018 và thực hiện chuyển quyền sử dụng đất diện tích 1.143m<sup>2</sup>, thửa đất 1042, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 906 tờ bản đồ số 9) do ông Đinh Văn X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.3. Về chi phí tố tụng: Ông Bạch Phú Q phải trả cho bà Dương Thúy K số tiền 3.474.000 đồng (Ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) do bà K nộp tạm ứng và đã chi xong.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thúy K phải chịu 2.856.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012914, ngày 21/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Bà K còn phải nộp tiếp 2.556.000 đồng (Hai triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ông Bạch Phú Q phải chịu 3.692.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010552, ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Ông Q còn phải nộp tiếp 3.392.500 đồng (Ba triệu ba trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Dương Thúy K 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 0011780, ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Bạch Phú Q 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 0011814, ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, 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 TT, KT & TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Ngọc).

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

**Nguyễn Chí Dũng**