

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 362/2025/DS-PT

Ngày: 16-6-2025

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH QUỐC 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 Nguyễn Thanh Triều

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký 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 16 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 851/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị S (1950-2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S:

1/ Bà Mai Thị Hồng T, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A T, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Lê Thị Hồng T1, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, Tiền Giang.

2/ Bà Ngô Thị Ngọc H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số A, N, phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Mai Thị Hồng T, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A T, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Dương Văn Ú, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ú: Ông Trần Văn T2, sinh năm 1965. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1/ Ông Dương Văn S1, sinh năm 1951. (xin vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3/ Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1957. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số E hẻm C T, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Dương Thị T3, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5/ Ông Dương Văn L, sinh năm 1959. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

6/ Ông Dương Bá T4, sinh năm 1964. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A ô A, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7/ Ông Dương Bá Đ1, sinh năm 1966. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S là Mai Thị Hồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* Bà Mai Thị Hồng T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S và là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Ngọc H trình bày: Cha của bà Dương Thị S là cụ Dương Văn B chết năm 1996, mẹ của bà Dương Thị S là cụ Phạm Thị N chết năm 2014. Cụ Dương Văn B và cụ Phạm Thị N có tất cả 10 người con:

+ Ông Dương Văn Á (đã chết trước năm 1975), có vợ tên Trần Thị M1 hiện ở Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang và có 02 người con là Dương Thị P (đã chết) và Dương Văn H1 (đã chết).

+ Ông Dương Văn K (đã chết trước năm 1975, không có vợ, con);

+ Bà Dương Thị S (chết tháng 10/2022);

+ Ông Dương Văn S1;

+ Bà Dương Thị T3;

+ Bà Dương Thị Đ;

+ Ông Dương Văn L;

+ Ông Dương Bá T4;

+ Ông Dương Bá Đ1;

+ Ông Dương Văn Ú.

Trong thời gian chung sống, cụ Dương Văn B và cụ Phạm Thị N có tạo lập được căn nhà cấp 4 cất trên phần đất vườn có diện tích 2.000m² do cụ Phạm Thị N đứng tên quyền sử dụng đất. Vào ngày 08/9/2004, cụ Phạm Thị N chuyển nhượng cho bà Dương Thị S phần đất có diện tích khoảng 13m x 50m với giá 20.000.000 đồng, bà Dương Thị S chưa nhận đất. Phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 305 (nay là thửa 334) diện tích 3.458m² mục đích sử dụng V-T tại ấp D xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số 00432QSDD/386/QĐUB ngày 25/5/1998 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ cụ Phạm Thị N đại diện hộ gia đình đứng tên chủ quyền.

Việc chuyển nhượng đất có đơn nhượng đất vườn ngày 08/9/2004 có cụ Phạm Thị N ký tên và có người viết hộ là ông Dương Văn S1 ký tên.

Khi cụ Phạm Thị N còn sống thì giữa cụ Phạm Thị N và bà Dương Thị S có mâu thuẫn nên cụ Phạm Thị N không chuyển nhượng đất cho bà Dương thị S mà để thừa kế lại cho ông Dương Bá T4 và ông Dương Văn Ú. Phần đất tranh chấp hiện nay thuộc phần đất cụ Phạm Thị N để thừa kế cho ông Dương Bá T4 nhưng ông Dương Văn Ú quản lý sử dụng và hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00432QSDD/386/QĐUB do ông Dương Văn Ú giữ. Sau khi cụ Phạm Thị N chết, bà Dương Thị S có yêu cầu ông Dương Văn Ú đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Phạm Thị N để tách thửa nhưng ông Dương Văn Ú không đồng ý. Hiện tại bản chính của đơn nhượng đất vườn ngày 08/9/2004 đã bị mất nên không thể nộp cho Tòa án.

Nay bà Mai Thị Hồng T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S và là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Ngọc H yêu cầu ông Dương Văn Ú tách thửa phần đất có chiều ngang phía trước 06m, chiều ngang phía sau 06m, chiều dài 45,89m² (giáp thửa đất số 3342) thuộc thửa số 3343, tờ bản đồ số 02, diện tích 725,4m² tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H). Trường hợp ông Dương Văn Ú không đồng ý sang tên phần đất trên cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) thì ông Dương Văn Ú phải trả lại cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) số tiền 700.000.000 đồng.

- Bà Ngô Thị Ngọc H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S trình bày: Ngày 08/9/2004, bà H chở bà Dương Thị S đến nhà cụ Phạm Thị N thỏa thuận chuyển nhượng phần đất cụ Phạm Thị N đang sinh sống và đứng sở hữu với diện tích là ngang 13m, chiều dài từ lộ đất (hiện tại là đường Huyện 50 nhựa) đến phần giáp ranh hộ bà Phan Thị T5 với số tiền 20.000.000 đồng theo yêu cầu của cụ Phạm Thị N. Có ông Dương Văn S1, ông Dương Bá Đ1, bà Dương Thị S và bà Ngô Thị Ngọc H chứng kiến việc giao dịch đất này, ông

Dương Văn Ú có mặt tại nhà nhưng không chứng kiến. Bà Dương Thị S đã nói “Sau này, ông Dương Văn Ú hoặc người trong gia đình có tiền và có nhu cầu mua lại, bà Dương Thị S sẽ nhượng lại theo thời điểm lúc đó trên tình cảm gia đình”.

- Cụ Phạm Thị N và bà Dương Thị S thống nhất với nhau, ông Dương Văn S1 với tư cách là người làm chứng và viết hộ “Đơn nhượng đất vườn”. Cụ Phạm Thị N và ông Dương Văn S1 đã xác nhận đủ số tiền trên và ký tên và đơn nhượng đất vườn.

** Ông Trần Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn Ú trình bày:* Ông Dương Văn Ú là con của cụ Phạm Thị N. Vào ngày 03/01/2013 anh em ông Dương Văn Ú gồm có: Ông Dương Bá T4 và ông Dương Văn Ú được cụ Phạm Thị N lập di chúc tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 28/01/2013. Trong tờ di chúc cụ Phạm Thị N không có đề cập và nêu nội dung nào để làm thủ tục chuyển cho bà Dương Thị S và đồng thời gia đình anh chị em ông Dương Văn Ú chưa bao giờ nhìn thấy giấy viết chuyển nhượng đất vườn với giá 20.000.000 đồng được lập ngày 08/9/2004, nội dung tờ giấy viết chuyển nhượng cho bà Dương Thị S ngang 13m và dài hết đất, cũng không biết phần đất nằm ở vị trí nào, tờ bản đồ số mấy, thửa số mấy, nội dung trên tờ giấy quá mơ hồ. Nếu cụ Phạm Thị N có bán đất cho bà Dương Thị S thì tại sao lúc cụ Phạm Thị N còn minh mẫn, bà Dương Thị S không làm thủ tục sang tên tách thửa theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời từ năm 2004 đến nay bà Dương Thị S mới yêu cầu tách thửa sang tên và Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Dương Văn Ú, việc mua bán cho bà Dương Thị S các thành viên trong hộ gia đình ông Dương Văn Ú tại sao không biết, chứng tỏ việc này hoàn toàn là không có thật. Đồng thời cũng không phải chữ viết Phạm Thị N và chữ ký N là của cụ Phạm Thị N. Do vậy, bà Dương Thị S yêu cầu ông Dương Văn Ú tách thửa đất mà ông Dương Văn Ú được hưởng theo di chúc cho bà Dương Thị S là không đúng sự thật. Còn vấn đề 20.000.000 đồng lúc này bà Dương Thị S là chị ruột của ông Dương Văn Ú có bán phần diện tích đất mà trước đây cụ Phạm Thị N đã cho nên có được số tiền lớn, bà Dương Thị S có cho cụ Phạm Thị N 20.000.000 đồng là đúng sự thật, chứ không có liên quan vấn đề gì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 20.000.000 đồng và ông Dương Văn Ú cũng không biết từ đâu mà bà Dương Thị S có được tờ giấy chuyển nhượng đất để cung cấp cho Tòa án.

Nay ông Dương Văn Ú không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H). Ông Dương Văn Ú tự nguyện hoàn trả cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) số tiền bà Dương Thị S đã cho cụ Phạm Thị N là 20.000.000 đồng và 80.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 100.000.000 đồng.

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

- Ông Dương Văn S1 trình bày: Cụ Dương Văn B và cụ Phạm Thị N có tất cả 10 người con như nguyên đơn trình bày. Đơn nhượng đất vườn ngày 08/9/2004 do ông Dương Văn S1 viết hộ và ký tên ở mục người viết hộ nhưng không có ghi

dòng: “Số diện tích đất ngang 13m, chiều dài từ lộ đất giáp với hộ bà Phan Thị T5, người nhận tiền, Phạm Thị N” và cụ Phạm Thị N không có ký tên, chữ ký ở mục người nhận tiền không phải của cụ Phạm Thị N.

Cụ Phạm Thị N có nhận của bà Dương Thị S 20.000.000 đồng nhưng không phải là tiền chuyển nhượng đất mà là bà Dương Thị S bán phần đất khác có tiền nên cho cụ Phạm Thị N 20.000.000 đồng nên ông Dương Văn S1 mới viết hộ đơn nhượng đất vườn ngày 08/9/2004 để bà Dương Thị S làm tin với chồng của bà Dương Thị S. Nay trong vụ kiện này, ông Dương Văn S1 không có tranh chấp gì.

- Ông Dương Bá T4 trình bày: Cụ Dương Văn B và cụ Phạm Thị N có tất cả 10 người con như nguyên đơn trình bày.

Việc cụ Phạm Thị N có chuyển nhượng đất cho bà Dương Thị S hay nhận của bà Dương Thị S 20.000.000 đồng thì ông Dương Bá T4 không biết.

Thửa đất số 305 cụ Phạm Thị N chia cho ông Dương Bá T4 300m² là phần đất bà Dương Thị S đang tranh chấp, phần còn lại 1.952m² cụ Phạm Thị N chia cho ông Dương Văn Ú. Phần đất ông Dương Bá T4 được chia ông Dương Bá T4 có cất nhà ở trên đó và hiện nay đã bị hư hại không còn.

Nay trong vụ kiện này, ông Dương Văn S1 không có tranh chấp gì.

- Ông Dương Bá Đ1 trình bày: Ngày 08/9/2004 bà Dương Thị S đến nhà cụ Phạm Thị Nguyệt T6 thuận mua lại phần đất của cụ Dương Văn B và nhờ ông Dương Văn S1 viết giấy chuyển nhượng đưa bà Dương Thị S, cụ Phạm Thị N đọc và ký tên. Sau đó bà Dương Thị S đưa 20.000.000 đồng cho cụ Phạm Thị N tương ứng với 5 cây vàng thời điểm đó. Bà Dương Thị S nói sau này cụ Phạm Thị N có tiền muốn chuộc hay trong nhà đưa nào muốn chuộc bà Dương Thị S sẽ cho chuộc với giá thỏa thuận.

Tại Bản án sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 705, 706, 707, 708, 709, 110, 711 của Bộ Luật Dân sự năm 1995; Điều 3 Điều 73 và Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 357 và 468 của Bộ Luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) đối với ông Dương Văn Ú về việc yêu cầu ông Dương Văn Ú tách thửa phần đất có chiều ngang phía trước 06m, chiều ngang phía sau 06m, chiều dài 45,89m² (giáp thửa đất số 3342) thuộc thửa số 3343, tờ bản đồ số 02, diện tích 725,4m² tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang để nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H)

làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp ông Dương Văn Ú không đồng ý sang tên phần đất trên thì ông Dương Văn Ú phải trả lại cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) số tiền 700.000.000 đồng.

2. Ghi nhận việc ông Dương Văn Ú tự nguyện hoàn trả cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) số tiền bà Dương Thị S đã cho cụ Phạm Thị N là 20.000.000 đồng và 80.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 100.000.000 đồng. Thời gian thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

- Ngày 26/9/2024, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là Mai Thị Hồng T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của TAND huyện T, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị S.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn bà Mai Thị Hồng T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S và là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Ngọc H, đại diện ủy quyền của bà T bà Lê Thị Hồng T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Bị đơn ông Trần Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn Ú không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không có bổ sung chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của

các đương sự; căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Mai Thị Hồng T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S kháng cáo còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định pháp luật.

[3] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Mai Thị Hồng T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Ngọc H, đại diện ủy quyền của bà T có bà Lê Thị Hồng T1, bị đơn ông Trần Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn Ú có mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngô Văn C, sinh năm 1955. (chết năm 2019) người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C: Bà Nguyễn Thị M2, chị Ngô Thị H2, anh Ngô Văn H3, chị Ngô Thị H4, chị Ngô Thị H5, chị Ngô Ngọc H6, bà Nguyễn Thị M2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn S1, bà Nguyễn Thị M, bà Dương Thị Đ, bà Dương Thị T3, ông Dương Văn L, ông Dương Bá T4, ông Dương Bá Đ1 tất cả đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng T7 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Dương Văn Ú tách thửa phần đất có chiều ngang phía trước 06m, chiều ngang phía sau 06m, chiều dài 45,89m² (giáp thửa đất số 3342) thuộc thửa số 3343, tờ bản đồ số 02, diện tích 725,4m² tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H).

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng chứng cứ nguyên đơn đưa ra để yêu cầu khởi kiện là giấy sang nhượng đất giữa bà Dương Thị S với cụ Phạm Thị N nội dung: “Tôi Phạm Thị N ...nay tôi có nhượng lại cho con tôi là Dương Thị S, sanh năm 1950 số diện tích đất ngang 13m, chiều dài từ lộ đất giáp với hộ bà Phạm Thị T8 số tiền là 20.000.000đồng... tôi có nhận số tiền trên”. Việc chuyển nhượng đất có biên nhận nhượng đất vườn ngày 08/9/2004 có cụ Phạm Thị N ký tên và có người viết hộ là ông Dương Văn S1 ký tên. Để chứng minh việc chuyển nhượng này phía nguyên đơn cung cấp giấy nhượng đất bản photo, giấy gốc phía nguyên đơn cho rằng đã bị thất lạc, phần đất chuyển nhượng này đang tranh chấp hiện nay bị đơn là ông Dương Văn Ú và Dương Bá T4 (con bà N được đứng tên trên cơ sở thừa kế theo di chúc).

Nguyên đơn cho rằng khi cụ Phạm Thị N còn sống thì giữa cụ Phạm Thị N và bà Dương Thị S có mâu thuẫn nên cụ Phạm Thị N không chuyển nhượng đất cho

bà Dương thị S mà để thừa kế lại cho ông Dương Bá T4 và ông Dương Văn Ú. Phần đất tranh chấp hiện nay thuộc phần đất cụ Phạm Thị N để thừa kế cho ông Dương Bá T4 nhưng ông Dương Văn Ú quản lý sử dụng và hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00432QSDĐ/386/QĐUB do ông Dương Văn Ú giữ. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Dương Văn Ú tách thửa phần đất có chiều ngang phía trước 06m, chiều ngang phía sau 06m, chiều dài 45,89m² (giáp thửa đất số 3342) thuộc thửa số 3343, tờ bản đồ số 02, diện tích 725,4m² tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H).

Phía ông Dương Văn Ú không đồng ý giao đất ông Ú cho rằng khi mẹ còn sống cũng không có nói gì về việc bán đất cho bà S, nếu bà S có giấy chuyển nhượng bản gốc đưa ra ông sẽ giao đất, giấy biên nhận photo ông không đồng ý và chữ ký trong biên nhận không phải của mẹ ông.

Ông chỉ thừa nhận khi mẹ còn sống bà S có cho mẹ của ông số tiền 20.000.000đồng, nay con bà S khởi kiện ông chấp nhận trả lại cho con bà S số tiền 20.000.000đồng và số tiền lãi từ năm 2004 cho đến nay là 80.000.000đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ tại phiên sơ thẩm và chứng cứ có trong hồ sơ thì Biên nhận bán đất bản photo người làm chứng ông Dương Văn S1 có lời khai ngày 05/3/2004 cụ thể như sau: Đơn nhượng đất vườn ngày 08/9/2004 do ông viết hộ và ký tên ở mục người viết hộ nhưng không có ghi dòng: “Số diện tích đất ngang 13m, chiều dài từ lộ đất giáp với hộ Phan Thị T5, người nhận tiền Phạm Thị N” và cụ N không có ký tên. Cụ N có nhận của bà S 20.000.000đồng nhưng không phải là tiền nhượng đất mà là bà S bán phần đất khác có tiền cho cụ N 20.000.000đồng nên ông mới viết hộ đơn nhượng đất vườn ngày 08/9/2004 để bà S làm tin với chồng bà S.

Tại bản tự khai ngày 26/7/2024 ông Dương Văn S1 khai là bà nguyệt đã xác nhận nhận đủ số tiền. Ngày 27/8/2024 ông Dương Văn S1 rút lại lời khai ngày 26/7/2024 và ngày 05/3/2024.

Lời khai ông Dương Bá Đ1 là người chứng kiến việc giao dịch đất giữa bà S và bà N trình bày ông có chứng kiến ông Dương Văn S1 viết biên nhận và đưa bà N đọc ký tên vào chị tôi (bà S) đưa cho má tôi (bà N) số tiền 20.000.000đồng tương ứng với 05 cây vàng thời đó vì thời đó mua bán đất nói bằng vàng....

Xét thấy nguyên đơn không có chứng cứ gì khác ngoài biên nhận bản photo, bị đơn ông Ú không thừa nhận. Lời khai nhân chứng không khách quan, khai không bắt nhất không đủ để tin cậy.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bà T là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 705, 706, 707, 708, 709, 110, 711 của Bộ Luật Dân sự năm 1995;

- Điều 3 Điều 73 và Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

- Điều 357 và 468 của Bộ Luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị Hồng T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S, đồng thời cũng là người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị Ngọc Huỳnh .

- Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) đối với ông Dương Văn Ú về việc yêu cầu ông Dương Văn Ú tách thửa phần đất có chiều ngang phía trước 06m, chiều ngang phía sau 06m, chiều dài 45,89m² (giáp thửa đất số 3342) thuộc thửa số 3343, tờ bản đồ số 02, diện tích 725,4m² tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp ông Dương Văn Ú không đồng ý sang tên phần đất trên thì ông Dương Văn Ú phải trả lại cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) số tiền 700.000.000 đồng.

2. Ghi nhận việc ông Dương Văn Ú tự nguyện hoàn trả cho nguyên đơn bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) số tiền bà Dương Thị S đã cho cụ Phạm Thị N là 20.000.000 đồng và 80.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 100.000.000 đồng. Thời gian thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Bà Dương Thị S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S là bà Mai Thị Hồng T và bà Ngô Thị Ngọc H) phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà T đã đóng số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và phúc thẩm là 600.000đồng theo các biên lai thu số 20828 ngày 31/12/2020 và biên lai thu số 0003545, ngày 26/9/2024 của Chi cục thi hành án huyện T, sau khi được căn trù xem như bà T đã thực hiện xong phần án phí.

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 T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thanh Triều