

Bản án số: 873/2025/DS-PT

Ngày: 15/12/2025

V/v tranh chấp: "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ"

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:* Bà Lê Thị Hồng Tâm.

- *Các Thẩm phán:*

1. Bà Nguyễn Thanh Nhân.

2. Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Tấn Đạt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Bà Mai Thị Đào Quyên, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 657/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 149/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1323/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh ngày 05/5/1979 (có mặt).

Địa chỉ trước đây: Ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. (Nay là Khu phố L, phường M, tỉnh Đồng Tháp).

* *Bị đơn:* Bà Ngô Thị M, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay: Khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Tháp)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944. Địa chỉ: số F, Rạch G, phường M, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

* *Người làm chứng:*

1. Ông Võ Văn B, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bà Phạm Thị Bích H1, sinh năm 1968; (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

* *Người kháng cáo:* bị đơn Ngô Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

** Trong đơn khởi kiện ngày 30/7/2024, tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:*

Vào năm 2019, phía Trần Thị H có thỏa thuận miệng với bà Ngô Thị M, để nhờ bà M đi làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Công L chuyển nhượng cho bà Trần Thị H, diện tích sang nhượng khoảng 85,5 m². Phía bà H có đưa trước cho bà M một số tiền là 12.500.000 đồng; nhưng đến đầu năm 2021 thì phía bà M nói diện tích đất không đủ tách thửa nên bà M nói bà H nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất của ông L cho đủ diện tích 150 m². Đến ngày 06/4/2021 phía bà M yêu cầu bà H đưa thêm số tiền là 10.000.000 đồng để làm giấy tờ sang tên chuyển nhượng từ ông L sang cho bà H; khi bà H đưa thêm cho bà M một số tiền 10.000.000 đồng vào ngày 06/4/2021 thì phía bà M có viết biên nhận thể hiện nhận hai lần tiền tổng cộng số tiền là 22.500.000 đồng và bà M có cam kết nếu không làm được giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì phía bà M sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận cho bà H. Số tiền bà H đưa cho bà M là 22.500.000 đồng là gồm tiền chi phí cho việc đo đạc, đóng thuế chuyển nhượng, chi phí đi lại và tiền huê hồng cho phía bà M. Sau khi bà M nhận 02 lần tiền của bà H với số tiền là 22.500.000 đồng nhưng bà M vẫn không tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng được cho bà H, bà H có đến nhà bà M để nhắc nhở, hỏi thúc nhưng bà M nài ra nhiều lý do để không làm; phía bà H có yêu cầu bà M nếu không làm giấy chuyển nhượng được cho bà H được thì trả lại số tiền đã nhận cho bà H, nhưng bà M không đồng ý trả tiền lại cho bà H. Phía bà M không thực hiện công việc đã cam kết với bà H là làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông L sang cho bà H được là lỗi của bà M.

Khi khởi kiện phía nguyên đơn bà H yêu cầu bà M phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền là 22.500.000 đồng và 02 giấy tờ mua bán đất viết tay giữa bà H với ông L, nhưng phía bà M nói không có giữ giấy tờ mua bán đất nào giữa bà H với ông L. Phía nguyên đơn bà H thấy mình cũng có một phần lỗi là bà H có nôn nóng yêu cầu bà M trả lại các giấy tờ đất để bà H đi nhờ người khác làm thủ tục sang tên chuyển nhượng và hiện nay bà H đã làm xong. Do phía bà H cũng có một phần lỗi và bà M cũng có đi lại nhiều lần để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng, nên phía nguyên đơn bà H chỉ yêu cầu bà Ngô Thị M trả lại số tiền là 8.000.000 đồng.

** Tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Ngô thị M trình bày:*

Trước đây phía bà H có lên gặp bà M để nhờ bà M làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L chuyển nhượng cho bà H; việc thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông L và bà H thỏa thuận như thế nào thì bà M không biết. Vào ngày 15/01/2021 bà M có nhận của bà H số tiền là 12.500.000 đồng, lúc đó bà M có viết cho bà H 01 giấy tay nhận tiền và có viết nội dung nếu như trong quá trình đi làm các thủ tục sang tên chuyển nhượng mà phía bà H tự động chấm dứt thì bà H mất số tiền đã đưa, còn trong quá trình đi làm các thủ tục sang tên chuyển nhượng mà phía bà M không làm được hoặc tự chấm dứt không làm tiếp tục thủ tục thì phía bà M phải trả lại tiền đã nhận cho bà H; giấy tay mà hai bên làm thỏa thuận lúc đầu chỉ có làm 01 bản chính do bà H giữ. Ngày 16/3/2021, khi cơ quan đo đạc vô đo đạc đất để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thì không đủ diện tích để tách thửa, bà M có yêu cầu bà H mua thêm cho đủ diện tích đất là 150 m², sau đó bà H có thỏa thuận với ông L để mua thêm cho đủ diện tích đất là 150 m² với giá là 70.000.000 đồng; phía bà H chưa đưa tiền mà thỏa thuận 01 tuần sau sẽ đưa tiền. Khi bà M liên hệ cơ quan đo đạc xuống để đo đạc đất để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thì phía gia đình ông L không cho đo với lý do bà H chưa đưa đủ tiền. Đến ngày 06/4/2021 bà M có nhận thêm của bà H số tiền là 10.000.000 đồng, nên bà M

có viết cho bà H biên nhận với nội dung là có nhận trước 12.500.000 đồng và có nhận thêm 10.000.000 đồng và có nội dung “nếu làm quyền sử dụng đất không hoàn thành tôi trả lại số tiền đã nêu trên”, biên nhận do bà M viết và bà M có ký tên vào biên nhận. Việc bà H thỏa thuận với bà M để bà M đi làm thủ tục sang tên phần đất mà bà H mua của ông L thì hai bên chỉ thỏa thuận miệng, chứ không có làm văn bản thỏa thuận. Còn đối với số tiền mà bà H đưa cho bà M là 22.500.000 đồng là tiền chi phí cho việc đo đạc, đóng thuế chuyển nhượng, chi phí đi lại. Nay bà M không đồng ý theo yêu cầu của phía người đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn bà H về việc yêu cầu bà M trả lại số tiền là 8.000.000 đồng, vì lỗi trong việc không làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là lỗi do bà H chứ không phải do bà M. Khi bà H đến đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M có mời ông Võ Văn B là T áp đến chứng kiến việc bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà H có viết giấy nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại trực tiếp cho ông L. Bà M có nói nay tôi trả lại quyền sử dụng đất coi như hợp đồng kết thúc nếu bà H có làm tiếp thì bà M làm, còn tiền bà H đưa cho bà M thì bà M không hoàn lại, nhưng bà H không nói gì và đi ra về.

** Người làm chứng:*

- Ông Võ Văn B trình bày: Khi ông L chuyển nhượng đất cho bà H và bà H nhờ bà M đi làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Công L chuyển nhượng cho bà Trần Thị H và bà H đưa tiền cho bà M, có nhờ ông B lên chứng kiến sự việc, nhưng ông B cho rằng ông không có nghe hai bên nói nếu bà H chấm dứt nửa chừng thì số tiền bà H đưa cho bà M thì bà H mất số tiền đã đưa. Còn vào ngày bà H đến yêu cầu bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công L1 mà bà M giữ thì có mời ông B lên để chứng kiến sự việc, phía ông B có đến chứng kiến việc bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó bà M có nói với bà H nay tôi trả lại quyền sử dụng đất coi như hợp đồng kết thúc nếu bà H có làm tiếp thì bà M làm, còn tiền bà H đưa cho bà M thì bà M không hoàn lại, nhưng bà H không nói gì và bỏ đi ra về; ông Võ Văn B cũng có ý kiến việc bà H yêu cầu bà M trả lại số tiền chỉ có 8.000.000 đồng là hợp tình hợp lý.

- Bà Phạm Thị Bích H1 trình bày: Bà là con ruột của ông Phạm Công L, việc cha bà sang nhượng đất cho bà H như thế nào thì bà không rõ và cũng không có ký tên vào hợp đồng sang nhượng đất. Còn vào ngày bà H đến yêu cầu bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà M giữ thì bà H1 có chứng kiến sự việc bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó bà M có nói với bà H nay tôi trả lại quyền sử dụng đất coi như hợp đồng kết thúc nếu bà H có làm tiếp thì bà M làm, còn tiền bà H đưa cho bà M thì bà M không hoàn lại, nhưng bà H không nói gì và bỏ đi ra về.

Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp đã áp dụng Điều 274, 275, 280, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/PL-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;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Buộc bà Ngô Thị M phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H số tiền 8.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/9/2025, bị đơn Ngô Thị M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn Ngô Thị M thực hiện quyền kháng cáo theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bà Trần Thị H và bà Ngô Thị M thống nhất: bà Trần Thị H có nhờ bà Ngô Thị M thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất từ ông Phạm Công L sang tên cho bà Trần Thị H. Bà Trần Thị H đã đưa cho bà Ngô Thị M 02 lần với tổng số tiền 22.500.000 đồng. Hai bên có lập biên nhận ngày 06/4/2021. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Bà Trần Thị H cho rằng sau khi nhận tiền, bà M vẫn không tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng được cho bà H, bà H có đến nhà bà M để nhắc nhở, hỏi thúc nhưng bà M nài ra nhiều lý do để không làm, bà H có yêu cầu bà M nếu không làm giấy chuyển nhượng được cho bà H được thì trả lại số tiền đã nhận cho bà, nhưng bà M không đồng ý trả tiền lại cho bà H. Do đó, bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị M trả cho bà số tiền 22.500.000 đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, thì bà Trần Thị H thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó bà H yêu cầu bà M trả cho bà số tiền 8.000.000 đồng.

[2.3] Bị đơn Ngô Thị M không đồng ý trả cho bà Trần Thị H số tiền 8.000.000 đồng và cho rằng bà H có làm giấy cam kết nếu bà H chấm dứt nửa chừng thì bà không hoàn trả lại cho bà H, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nguyên đơn Trần Thị H không thừa nhận, trong khi đó, biên nhận ngày 06/4/2021, bà Ngô Thị M viết có nội dung “*có nhận trước 12.500.000 đồng và có nhận thêm 10.000.000 đồng ...và nếu làm quyền sử dụng đất không hoàn thành tôi trả lại số tiền đã nêu trên*”. Do đó, lời trình bày của bà Ngô Thị M là không có căn cứ.

Hơn nữa, nguyên đơn Trần Thị H và bị đơn Ngô Thị M thống nhất xác định số tiền 22.500.000 đồng bao gồm tiền chi phí cho việc đo đạc, đóng thuế chuyển nhượng, chi phí đi lại và tiền huê hồng cho phía bà M, nhưng phía bà M cũng chưa thực hiện được việc đo đạc và nộp thuế chuyển nhượng, bà M chỉ mới đi lại để làm thủ tục chuyển nhượng, nên phía nguyên đơn bà H yêu phía bị đơn bà M trả lại số tiền 8.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp.

[3] Bà Ngô Thị M kháng cáo không đồng ý trả cho bà Trần Thị H số tiền 8.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh giữa bà và bà Trần Thị H có thỏa thuận nếu bà Trần Thị H tự ý nửa chừng chấm dứt thỏa thuận thì bà không phải hoàn trả tiền cho bà H.

[4] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, là có căn cứ.

[5] Về án phí: Bà Ngô Thị M được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm do bà là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, 275, 280 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị M.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm 149/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Buộc bà Ngô Thị M phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà M chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Ngô Thị M.

H2 lại cho bà Trần Thị H 562.500 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000568 ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy (nay là Phòng THADS khu vực 4 – Đồng Tháp)

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
 - TAND khu vực 4 – Đồng Tháp;
 - Phòng THADS khu vực 4 -Đồng Tháp;
 - Các đương sự;
 - Cổng thông tin điện tử;
 - Lưu hồ sơ vụ án.
- DSPT-2025-Tâm

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm