

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH L**

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

Bản án số: 55/2022/DS-PT

Ngày: 18 - 5 - 2022

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 L**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

Ông Bùi Hữu Nhân

*Các Thẩm phán:*

Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Lê Thị Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2022/QĐ-PT ngày 11/5/2022, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Đăng T, sinh năm 1969; bà Hoàng Thị B, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện L, tỉnh L. Có mặt.

2- *Bị đơn:* Anh Đỗ Đăng L, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh L. Có mặt.

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

1/. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L; địa chỉ trụ sở: Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện L: Ông Hoàng Sỹ B; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L: Ông Nguyễn Minh A; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L. Vắng mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2021.

2/. Anh Phạm Thừa T, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Q, xã H, huyện L, tỉnh L. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Anh Đỗ Đăng L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B trình bày:*

Khoảng tháng 9/2017, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của anh Đỗ Đăng L diện tích đất khoảng 9.000m<sup>2</sup> thuộc địa giới hành chính xã T quản lý với giá 100.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, thành tiền là 900.000.000đ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên viết giấy tay với nhau, thống nhất trong diện tích đất chuyển nhượng thì có 5.000m<sup>2</sup> đất đã được cấp QSDĐ và khoảng 4.000m<sup>2</sup> chưa được cấp QSDĐ; vợ chồng ông, bà đã thanh toán hết cho anh L số tiền 900.000.000đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của anh L nêu trên thì vợ chồng ông, bà có nhờ cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đến đo đạc thì được biết, tại khu vực này, anh L sử dụng tổng cộng diện tích đất là 21.500m<sup>2</sup> (147m đất theo mặt đường) nhưng chỉ có 13.500m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh L gồm 04 giấy CNQSDĐ; còn lại diện tích đất khoảng 8.000m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Trong 04 giấy chứng nhận QSDĐ thì có 03 giấy CNQSDĐ thửa 276, 277, 278 tờ bản đồ số 7 xã T có tổng diện tích 10.071m<sup>2</sup>, còn lại 01 giấy CNQSDĐ liên quan đến nhà anh đang ở.

Để thuận tiện làm được thủ tục chuyển nhượng đất của 03 giấy CNQSDĐ tổng diện tích 10.071m<sup>2</sup> thì vợ chồng ông, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm của anh L diện tích đất khoảng 6.000m<sup>2</sup>. Do vậy, ngày 16/3/2018 vợ chồng ông, bà viết giấy nhận chuyển nhượng đất viết tay với anh L diện tích 6.000m<sup>2</sup> cũng với giá 100.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> thành tiền là 600.000.000đ, vợ chồng ông, bà cũng đã giao đủ tiền cho anh L. Như vậy, tổng cộng diện tích vợ chồng ông, bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh L là 15.000m<sup>2</sup>, trong đó có 10.071m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy CNQSDĐ và gần 5.000m<sup>2</sup> đất chưa được cấp QSDĐ. Lúc này, anh L giao cho vợ chồng ông, bà 03 giấy CNQSDĐ đã được cấp QSDĐ là 10.071m<sup>2</sup> gồm các thửa 276, 277, 278 và hai bên đến văn phòng công chứng Ngô Văn Thao lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 11/01/2018, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 10.071m<sup>2</sup> đã được cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ đó đến nay anh L chỉ mới giao cho vợ chồng

ông, bà sử dụng diện tích đất khoảng  $9.000\text{m}^2$  (tương đương 65m đất mặt đường; 35m đất chiều ngang giáp sông trong đó có diện tích đất được cấp QSDĐ là thửa 276, 278); còn diện tích  $6.000\text{m}^2$  (theo thỏa thuận hai bên tương đương 04m đất mặt đường và chiều ngang giáp sông cắt đủ đất có diện tích đất được cấp QSDĐ là thửa 277) ông, bà đã nhiều lần yêu cầu anh L bàn giao đất nhưng anh L không bàn giao cho vợ chồng ông, bà.

Nay, vợ chồng ông, bà khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh L phải bàn giao diện tích đất thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T cùng tài sản trên đất theo kết quả đo đạc thực tế là  $4.421\text{m}^2$ . Ngoài ra, ông, bà không yêu cầu gì thêm.

*\* Bị đơn anh Đỗ Đăng L trình bày:* Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa anh với vợ chồng ông T, bà B như nguyên đơn trình bày trên là đúng, cụ thể: Lúc đầu, ông T, bà B thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh diện tích đất  $9.000\text{m}^2$  với giá  $100.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$  thành tiền là  $900.000.000\text{đ}$ . Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên viết giấy tay với nhau, thống nhất trong diện tích đất chuyển nhượng thì có  $5.000\text{m}^2$  đất đã được cấp QSDĐ và  $4.000\text{m}^2$  chưa được cấp QSDĐ; vợ chồng ông T, bà B đã thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng đất cho anh là  $900.000.000\text{đ}$ . Sau đó, hai bên làm thủ tục chuyển nhượng, qua kiểm tra thì ông T, bà B có nhu cầu nhận chuyển nhượng phần diện tích đất thửa 276, 277, 278 tờ bản đồ số 7 xã T của anh tổng diện tích là  $10.071\text{m}^2$  cộng với đất chưa được cấp sổ cho đủ  $15.000\text{m}^2$ .

Do vậy, hai bên có thỏa thuận, anh chuyển nhượng thêm cho ông T, bà B  $6.000\text{m}^2$  đất, trong đó đất đã được cấp QSDĐ tại thửa 276, 277, 278 tờ bản đồ số 7 xã T. Sau khi thống nhất, hai bên đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao lập hợp đồng công chứng ngày 11/01/2018 về việc anh chuyển nhượng cho ông T, bà B diện tích đất thửa 276, 277, 278 tờ bản đồ số 7 xã T và đã hoàn tất thủ tục sang tên. Ngày 16/3/2018, ông T, bà B đưa người vào yêu cầu anh ký giấy chuyển nhượng viết tay. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, anh đã bàn giao cho ông T, bà B diện tích đất khoảng  $9.000\text{m}^2$  trong đó có diện tích đất đã được cấp QSDĐ tại thửa 276, 278 tờ bản đồ số 7 xã T, còn lại là đất chưa cấp QSDĐ, cắt từ mặt đường xuống theo mặt đường thửa 278. Sau đó, anh và gia đình thống nhất bàn giao tiếp cho ông T, bà B phần diện tích đất đã được cấp QSDĐ tại thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T và cộng thêm phần đất chưa được cấp sổ để giao đủ cho ông T, bà B diện tích đất chuyển nhượng là  $15.000\text{m}^2$  nhưng ông T, bà B không đồng ý mà yêu cầu cắt đất theo mặt đường kéo dài đến giáp sông (cắt qua phần diện tích đất mặt đường thuộc thửa 279 của anh đang sử dụng). Do hai bên

không thống nhất được đất bàn giao nên anh không bàn giao đất cho ông T, bà B được.

Nay ông T, bà B khởi kiện yêu cầu anh phải bàn giao diện tích đất thửa 277 theo kết quả đo đạc thực tế thì anh không đồng ý mà anh L yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh với vợ chồng ông T, bà B đối với diện tích đất thửa 227 tờ bản đồ số 7 xã T cùng tài sản trên đất, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao ngày 11/01/2018; đồng thời, yêu cầu ông T, bà B thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại diện tích đất thửa 277 cho anh và anh đồng ý trả lại cho ông T, bà B số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất này là 600.000.000đ.

Do diện tích đất thửa 277 thì anh vẫn quản lý, sử dụng đến nay, quá trình sử dụng đất anh có thay đổi cây trồng cà phê và trồng mới một số cây bơ nhưng anh không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc thay đổi cây trồng này.

*\*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L do ông Nguyễn Minh A đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đối với diện tích đất 4.452m<sup>2</sup> thuộc thửa 277 tờ bản đồ địa chính số 7 xã T, kiểm tra hồ sơ cho thấy: Thửa 277 tờ bản đồ địa chính số 7 xã T diện tích là 4.452m<sup>2</sup> đất CLN được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo đạc, chỉnh lý thửa đất (do tách, hợp thửa đất) từ thửa số 21 tờ bản đồ số 7 xã T ngày 15/6/2017 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH540014 cho anh Đỗ Đăng L ngày 03/8/2017. Ngày 11/01/2018, anh L lập hợp đồng công chứng số 094, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đính chính trang 03 giấy chứng nhận QSDĐ số CH540014 ngày 23/01/2018.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Đăng L với ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 79 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ ngày vào sổ địa chính”. Theo quy định này thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh L với vợ chồng ông T, bà B đã có hiệu lực thi

hành. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp giữa các bên xuất phát từ giao dịch dân sự nên Ủy ban nhân dân huyện L đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Đối với diện tích đất 296m<sup>2</sup> đường đi giáp thửa 276 tờ bản đồ số 7 xã T, kiểm tra hồ sơ địa chính cho thấy: Trên tờ bản đồ số 7, xã T đo đạc năm 1998 và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM927349, 927350 cấp năm 2008 cho vợ chồng ông Đỗ Đăng Tiêu, bà Đỗ Thị Nuôi có thể hiện con đường đi dân sinh nằm giữa thửa 21 và thửa 44. Đến tháng 6/2008, vợ chồng ông Tiêu, bà Nuôi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 21 và 44 cho anh Đỗ Đăng L, theo hợp đồng chuyển nhượng thì không có chuyển nhượng diện tích đường đi.

Năm 2007, anh L làm thủ tục tách thửa 21 thành thửa 276, 277; tách thửa 44 thành thửa 278, 279. Theo hồ sơ tách thửa thì vẫn thể hiện con đường đi rộng 3m nằm giữa các thửa đất 276, 277 với 278, 279. Năm 2018, anh L chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông T, bà B các thửa 276, 277 và 278 thì theo hợp đồng chuyển nhượng không có chuyển nhượng diện tích đất đường đi.

Như vậy, diện tích đất 296m<sup>2</sup> nằm giữa thửa 277 và 279 là con đường đi dân sinh do Nhà nước quản lý nên việc các hộ tranh chấp diện tích đất đường đi là không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Việc lệch ranh sử dụng đất thực tế so với bản đồ địa chính tại thửa 227 với các thửa 23, 24 liền kề: Thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T, diện tích 4.451m<sup>2</sup> đất CLN được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo đạc chỉnh lý thửa đất (đo tách, hợp thửa đất) từ thửa 21 tờ bản đồ số 7 xã T ngày 15/6/2017 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số CH540014 cho anh Đỗ Đăng L ngày 03/8/2017.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo vẽ để cung cấp họa đồ hiện trạng thửa đất cho Tòa án thì không phải là ranh của bản đồ địa chính; còn việc anh L được cấp QSDĐ số CH540014 được thực hiện theo bản đồ địa chính và hồ sơ đo đạc chỉnh lý thửa đất. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, các hộ dân không sử dụng đúng mốc giới, ranh giới thửa đất và đi dẫn đạc, người sử dụng đất đã chỉ ranh cho người đo đạc đo theo hiện trạng sử dụng đất nên dẫn đến ranh giới, diện tích đất đo theo hiện trạng không đúng với ranh giới, diện tích đất được cấp theo GCNQSDĐ. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thửa 23, 24 tờ bản đồ số 7 xã T, qua kiểm tra xác định, diện tích đất các thửa trên đã được UBND huyện L cấp quyền

sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hà theo Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 22/12/1998. Đề nghị Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

*\*Theo bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thừa T trình bày:* Anh Thừa nhận chuyển nhượng diện tích đất thửa 23, 24 tờ bản đồ số 7 xã T của bà Nguyễn Thị Hà từ năm 2006 với giá là 58.000.000đ. Hai bên có viết giấy tay thỏa thuận việc chuyển nhượng với nhau, anh Thừa đã thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Hà và cũng đã nhận đất quản lý, canh tác từ năm 2006 đến nay không có tranh chấp gì với ai. Sau khi chuyển nhượng đất cho anh Thừa thì bà Hà cũng chuyển đi khỏi địa phương, hiện bà Hà ở đâu thì anh Thừa không biết. Nay, giữa ông T, bà B với anh L có tranh chấp liên quan đến đất giáp ranh với thửa 23, 24 thì anh Thừa xác định ranh giới sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp nên anh cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn anh Đỗ Đăng L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Đăng L với vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 11/01/2018, số 0094 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao đối với diện tích đất 4.451m<sup>2</sup> (kết quả đo đạc thực tế là 4.421m<sup>2</sup>) thuộc thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T, huyện L, tỉnh L cùng tài sản trên đất.

Buộc anh Đỗ Đăng L phải bàn giao diện tích đất 4.421m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T là cùng toàn bộ cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B (*Có họa đồ kèm theo*).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đỗ Đăng L về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Đăng L với vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B đối với thửa đất số 277 tờ bản đồ số 7 xã T, huyện L, tỉnh L.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/11/2021, bị đơn ông Đỗ Đăng L kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L. Đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Đăng L và ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B liên quan đến thửa đất số 277 tờ bản đồ số 7 tại xã T, huyện L.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, bị đơn ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn ông T, bà B không kháng cáo, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; 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 bị đơn anh L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông T, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh L phải bàn giao diện tích đất thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T cùng tài sản trên đất theo kết quả đo đạc thực tế là 4.421m<sup>2</sup>. Ông T, bà B không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn anh L.

Còn bị anh L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B; bị đơn anh L yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh với vợ chồng ông T, bà B đối với diện tích đất thửa 227 tờ bản đồ số 7 xã T cùng tài sản trên đất, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao ngày 11/01/2018; đồng thời, yêu cầu ông T, bà B thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại diện tích đất thửa 277 cho anh và anh đồng ý trả lại cho ông T, bà B số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất này là 600.000.000đ.

Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L là có căn cứ.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn anh L:

[2.1]. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận khoảng tháng 9/2017, vợ chồng ông T, bà B với anh L có thỏa thuận ông T, bà B nhận chuyển nhượng của anh L diện tích đất tại thôn Q, xã H (theo quan quản lý về đất đai là thuộc xã T). Lúc đầu hai bên thỏa thuận thì diện tích đất chuyển nhượng là khoảng 9.000m<sup>2</sup> với giá 100.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> thành tiền là 900.000.000đ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên viết giấy tay với nhau, thống nhất trong diện tích đất chuyển nhượng thì có 5.000m<sup>2</sup> đất đã được cấp quyền sử dụng đất và 4.000m<sup>2</sup> chưa được cấp quyền sử dụng đất.

Sau khi thống nhất thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của anh L đối với diện tích đất nêu trên thì vợ chồng ông T, bà B có nhờ cán bộ đo đạc đến kiểm tra diện tích đất thì được biết, tại khu vực này này anh L sử dụng tổng cộng khoảng 21.500m<sup>2</sup> đất nhưng chỉ có 13.500m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L gồm 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn lại diện tích đất khoảng 8.000m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2]. Trong 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276, 277, 278 tờ bản đồ số 7 xã T có tổng diện tích 10.071m<sup>2</sup>, còn lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhà anh L đang ở. Để thuận tiện làm được thủ tục chuyển nhượng đất của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.071m<sup>2</sup> thì vợ chồng ông T, bà B có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm của anh L diện tích đất 6.000m<sup>2</sup> cũng với giá 100.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> thành tiền là 600.000.000đ. Toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất ông T, bà B đã thanh toán đủ cho anh L tổng cộng là 1.500.000.000đ. Anh L đã giao cho vợ chồng ông T, bà B 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276, 277, 278 có tổng diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất là 10.071m<sup>2</sup> và hai bên đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 11/01/2018, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 10.071m<sup>2</sup> đã được cấp quyền sử dụng đất.

[2.3]. Ngày 15/3/2018, vợ chồng ông T, bà B và anh L đã viết giấy chuyển nhượng thể hiện việc ông T, bà B nhận chuyển nhượng đất của anh L tổng diện tích khoảng 15.000m<sup>2</sup> như đã thỏa thuận nêu trên và được ban nhân dân thôn xác nhận ngày 16/3/2018. Tuy nhiên, từ đó đến nay anh L chỉ mới giao cho vợ chồng ông, bà sử dụng diện tích đất khoảng 9.000m<sup>2</sup> tương ứng với phần đất khu vực thửa 276, 278; còn diện tích còn lại tương ứng khu vực đất tại thửa 277 thì anh L chưa bàn giao cho ông T, bà B.



Anh L cho rằng, thực tế trước đây anh đã bàn giao đất khu vực thửa 277 cho ông T, bà B nhưng do ông T, bà B muốn nhận thêm phần đất mặt đường liên quan đến thửa đất có nhà gia đình anh L đang ở nên anh L không đồng ý bàn giao cho ông T, bà B. Do vậy, đến nay ông T, bà B khởi kiện yêu cầu anh bàn giao diện tích đất khu vực thửa 277 cho ông, bà thì anh L không đồng ý mà anh L yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông T, bà B đối với thửa 277, buộc ông T, bà B phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất lại cho anh tại thửa 277 và anh đồng ý trả lại cho ông T, bà B số tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất này là 600.000.000đ.

[3]. Việc anh L chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T cho ông T, bà B thì hai bên đã lập hợp đồng công chứng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà B. Theo xác định của Ủy ban nhân dân huyện L thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L với ông T, bà B được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và ông T, bà B đã có hiệu lực, vợ chồng ông T, bà B đã thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng đất nhưng anh L không bàn giao đất thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật.

[4]. Anh L cho rằng, trước đây anh đã bàn giao đất cho ông T, bà B nhưng hai bên không thống nhất và anh L có nguyện vọng nhận lại đất khu vực thửa 277 và thanh toán lại cho ông T, bà B số tiền tương ứng khi thỏa thuận chuyển nhượng là 600.000.000đ, ông T, bà B cũng thống nhất và tạo điều kiện để anh L phối hợp, hoàn tất việc thanh toán lại tiền cho ông T, bà B và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh nhưng anh L vẫn không thiện chí. Ông T, bà B chỉ yêu cầu anh L bàn giao diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 227, mặc dù diện tích đất theo hiện trạng thực tế ít hơn so với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu nhưng anh L vẫn không đồng ý.

[5]. Vì vậy, anh L yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông T, bà B đối với thửa 277, buộc ông T, bà B phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất lại cho anh tại thửa 277 và anh đồng ý trả lại cho ông T, bà B số tiền thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất này là 600.000.000đ là không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, việc ông T, bà B khởi kiện yêu cầu anh L phải bàn giao đất thửa 277 theo kết quả đo đạc là 4.421m<sup>2</sup> cho ông, bà cùng cây trồng trên đất là có cơ sở để chấp nhận vì các bên đã thanh toán và nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất.

[6]. Diện tích đất thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T so với kết quả đo đạc hiện trạng thực tế thì có sự lệch ranh so với bản đồ địa chính tại thửa 23, 24 tờ bản đồ số 7 xã T nhưng diện tích đất lệch ranh không lớn. Theo xác định của Ủy ban nhân dân huyện L thì thửa đất 23, 24 tờ bản đồ số 7 xã T đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hà theo Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 22/12/1998.

Tuy nhiên, qua xem xét thì thấy rằng: Năm 2006, bà Hà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23, 24 cho anh Phạm Thừa T, hai bên đã thanh toán hết tiền và bàn giao đất, anh Thùy đã sử dụng đất này từ năm 2006 đến nay. Còn bà Hà sau khi chuyển nhượng đất cho anh Thùy thì đã đi khỏi địa phương. Qua xác minh chính quyền địa phương thì được biết bà Hà đã chuyển về Bắc sinh sống và từ khi chuyển đi đến nay không về lại địa phương; chính quyền địa phương cũng không có thông tin gì về việc bà Hà hiện cư trú ở đâu nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Hà vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

Quá trình thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ thì các đương sự xác định ranh giới đất sử dụng ổn định. Đồng thời, anh Thùy cũng xác định, từ khi anh sử dụng đất thửa 23, 24 năm 2006 đến nay thì không có tranh chấp gì về ranh giới với ai, anh Thùy không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết mà căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng đất thực tế để làm cơ sở giải quyết vụ án là có căn cứ.

[7]. Đối với cây trồng trên đất thì theo các bên đương sự xác định, từ khi thỏa thuận và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà B từ năm 2018 đến nay thì khu vực đất thửa 277 vẫn do anh L đang quản lý, canh tác. Theo anh L cho rằng, quá trình sử dụng đất này anh có thay đổi một số cây trồng là cà phê và chuyển đổi sang trồng cây bơ nhưng đến nay anh L và ông T, bà B đều không có yêu cầu gì về cây trồng trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra để xem xét nên Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để xem xét.

[8]. Đối với việc anh L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà B thì các bên đã lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao quá trình phát sinh tranh chấp, các đương sự đều thừa nhận về giao dịch và không có ý kiến hay tranh chấp gì liên quan đến thủ tục công chứng hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ tranh chấp về việc bàn giao đất sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ và đúng pháp luật.

[9]. Đối với việc anh L và ông T, bà B đã thống nhất viết “giấy chuyển nhượng” ngày 15/3/2018 về việc anh L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà B tổng diện tích khoảng 15.000m<sup>2</sup>; hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng phần đất được cấp quyền sử dụng đất các thửa 276, 277, 278 theo quy định. Mặc dù anh L cho rằng, khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 6.000m<sup>2</sup> thì ông T, bà B ép anh ký giấy chuyển nhượng nhưng anh L không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó ông T, bà B lại không thừa nhận.

Quá trình giải quyết vụ án thì anh L vẫn thống nhất nội dung chuyển nhượng đất cho ông T, bà B phù hợp với nội dung thỏa thuận giữa hai bên tại “giấy chuyển nhượng” ngày 15/3/2018, chỉ do khi bàn giao đất các bên chưa thống nhất được ranh đất bàn giao nên mới chưa bàn giao được đất chuyển nhượng và có tranh chấp. Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng diện tích đất thửa 276 và 278 thì các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định; vợ chồng ông T, bà B đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất và được bàn giao đất để quản lý, sử dụng đến nay. Các bên đương sự không có tranh chấp hay yêu cầu gì liên quan đến việc chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 276 và 278 nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đối với hai thửa đất này là có căn cứ.

[10]. Với những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Đăng L với vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 11/01/2018 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao đối với diện tích đất 4.451m<sup>2</sup> (kết quả đo đạc thực tế là 4.421m<sup>2</sup>) thuộc thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T, huyện L cùng tài sản trên đất; buộc anh Đỗ Đăng L phải bàn giao diện tích đất 4.421m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T là cùng toàn bộ cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B; không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đỗ Đăng L về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

anh Đỗ Đăng L với vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B đối với thửa đất số 277 tờ bản đồ số 7 xã T, huyện L là có căn cứ.

Do đó, kháng cáo của bị đơn ông L là không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[11]. Về chi phí tố tụng: Toàn bộ chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 5.929.000đ. Do nguyên đơn nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên, đã nộp đủ và được quyết toán xong nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

[12]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; đồng thời yêu cầu phản tố của anh L không được chấp nhận nên bị đơn anh L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 600.000đ.

[13]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Đỗ Đăng L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, cụ thể như sau:

- Căn 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn anh Đỗ Đăng L.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Đăng L với vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 11/01/2018, số 0094 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao đối với diện tích đất 4.451m<sup>2</sup> (kết quả đo đạc thực tế là 4.421m<sup>2</sup>) cùng tài sản trên đất thuộc thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T, huyện L.

- Buộc anh Đỗ Đăng L phải bàn giao diện tích đất 4.421m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 277 tờ bản đồ số 7 xã T, huyện L và cùng toàn bộ cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B (*Có họa đồ kèm theo*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đỗ Đăng L về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Đăng L với vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B đối với thửa đất số 277 tờ bản đồ số 7, xã T, huyện L.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B phải chịu số tiền chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ là 5.929.000đ (*Năm triệu chín trăm hai mươi chín nghìn đồng*). Số tiền này vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Đỗ Đăng L phải chịu 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí anh Đỗ Đăng L đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007652 ngày 01/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Số tiền án phí anh Đỗ Đăng L còn phải nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho vợ chồng ông Đỗ Đăng T, bà Hoàng Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000đ (*Mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007176 ngày 16/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Đăng L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí anh Đỗ Đăng L đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002765 ngày 03/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Anh Đỗ Đăng L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 Điều 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện L (02);
- Chi cục THADS huyện L;
- Những người tham gia tố tụng (04);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (02).

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

Đã ký

**Bùi Hữu Nhân**