

Bản án số: 173/2022/DS-PT  
Ngày: 06 - 12 - 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 SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Toàn.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Sơn Cuol - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 439, ấp P, xã U, huyện H, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Trần Việt H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số LK 02-41, đường C3, khu dân cư C, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

**- Bị đơn:** Ông Lâm Văn U, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 105, ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 105, ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Hi, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

**- Người kháng cáo:** Ông Lâm Văn U là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 12 năm 2020 của nguyên đơn bà Nguyễn Thu T và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Việt H trình bày:*

Ông Lâm Văn U có phần đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.470m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 725728 ngày 02/6/2014.

Ngày 18/9/2014, ông U chuyển nhượng một phần thửa đất số 68 diện tích 2.200m<sup>2</sup> cho ông Hồng Quốc S, diện tích còn lại là 270m<sup>2</sup> (trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 150m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, nhưng phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường Quốc lộ Phụng Hiệp là 42,7m<sup>2</sup> và một phần diện tích đất mồ mả người thân của ông U).

Do ông U đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 725728 nêu trên thế chấp cho người khác để vay tiền với lãi suất cao, nên ông U mới đề nghị chuyển nhượng đất cho bà T phần diện tích còn lại của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, diện tích 165m<sup>2</sup>, giá 53.000.000 đồng và khi nhận chuyển nhượng bà T cũng đã thanh toán xong số tiền trên cho ông U, nhưng chưa lập thủ tục đăng ký sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng thì hai bên có lập “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất” ngày 13/6/2018; đồng thời ông U còn giao cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 725728 cho bà T để bà T lập thủ tục đăng ký sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ông U đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao các giấy tờ nhưng khi bà T yêu cầu ông U phối hợp lập thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà T thì ông U cố tình né tránh, khi bà T đổ vật tư cất nhà thì ông U tiếp tục đứng ra ngăn cản không cho bà T cất nhà trên phần đất mà ông U đã chuyển nhượng cho bà T theo “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất” ngày 13/6/2018.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất” lập ngày 13/6/2018 được ký kết giữa bà T với ông U phần đất có diện tích 165m<sup>2</sup>, là một phần của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp. Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất do ông Đ quản lý, sử dụng (tính từ mốc lộ giới trở vào), có số đo 30m. Hướng Tây giáp phần đất do ông Đ quản lý, sử dụng (tính từ mốc lộ giới trở vào), có số đo 30m. Hướng Nam giáp phần đất mồ mả và phần đất do ông Hồng Quốc S quản lý, sử dụng, có số đo 06m. Hướng Bắc giáp đường Quản Lộ - Phụng Hiệp (tính từ mốc lộ giới trở vào), có số đo 4,8m.

Tại đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ngày 04 tháng 5 năm 2022 của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Việt H trình bày: Nguyên đơn thống nhất yêu cầu theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích là 161,4m<sup>2</sup>.

- *Tại các biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 11 năm 2021 và ngày 27 tháng 12 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lâm Văn U trình bày:*

Ông có phần đất tại thửa đất số 68 và thửa đất số 684, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 725728.

Ngày 14/5/2018, ông có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H; Địa chỉ: Ấp P, xã U, huyện H, tỉnh Hậu Giang nhận số tiền là 45.000.000 đồng, có làm hợp đồng nhưng không thỏa thuận thời gian chuộc lại đất, khi nào ông U không có tiền chuộc lại đất thì chuyển nhượng phần đất cho ông H, đất chiều ngang 06m, chiều dài 30m; khi ông yêu cầu chuộc lại đất thì ông H không cho, hợp đồng do ông H giữ, khi thể chấp ông giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H quản lý.

Giữa ông và bà T có ký giấy ngày 13/6/2018 là do ông yêu cầu nhận thêm tiền thể chấp, bà T là người giao tiền nên ông H yêu cầu ông ký giấy cho bà T, chứ không phải nhận tiền chuyển nhượng đất. Ông không có chuyển nhượng đất cho bà T, tờ giấy chuyển nhượng đất do bà T cung cấp cho Tòa án không phải chữ ký của ông. Văn bản ông nhận số tiền 45.000.000 đồng ngày 14/5/2018 của ông H nhưng ông không có giấy nhận tiền để cung cấp cho Tòa án. Ông không thừa nhận chữ ký và chữ viết của ông tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất ngày 13/6/2018 do bà T cung cấp cho Tòa án, nhưng ông không yêu cầu Cơ quan giám định chữ ký và chữ viết của ông. Tại phiên tòa, ông thừa nhận có ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất” lập ngày 13/6/2018 được ký kết giữa bà T với ông đối với phần đất có diện tích 165m<sup>2</sup>, là một phần của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì ông không đồng ý, ông thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; điểm a khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 117; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất” xác lập ngày 13/6/2018 được ký kết giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thu T với bị đơn ông Lâm Văn U, một phần của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn (*Làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn*) theo đúng quy định của pháp luật đối với một phần đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa đất số 645 của ông Đoàn Văn Đ, có số đo 30m;
- + Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 68, có số đo 30m;
- + Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 68, có số đo 06m;
- + Hướng Bắc giáp phần đất đã được giải phóng mặt bằng Quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp, có số đo 4,8m;

Diện tích: 161,4m<sup>2</sup> (trong đó, có diện tích 38,3m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ công trình đường Quản Lộ - Phụng Hiệp). Trên phần đất tranh chấp không có tài sản (kèm theo sơ đồ).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/5/2022, bị đơn ông U có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 31/8/2022, bị đơn ông U cho rằng thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 là đất của cha mẹ ông tặng cho riêng ông trước khi ông cưới vợ, đây là tài sản riêng của ông, không có liên quan gì đến vợ con ông; ông có lập hợp đồng thế chấp thửa đất số 68 và 684, cùng tờ bản đồ số 07 với cha của bà T là ông H để nhận số tiền 45.000.000 đồng, do ông yêu cầu nhận thêm tiền thế chấp nên ông H mới nói do con ông là bà T giao tiền nên ông có ký giấy cho bà T ngày 13/6/2018 là có nhận thêm 8.000.000 đồng tiền thế chấp, chứ không phải nhận tiền chuyển nhượng đất. Đồng thời, bà N cũng xác định thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 là đất của cha mẹ ông U tặng cho riêng ông U trước khi cưới bà về làm vợ, đây là tài sản riêng của ông U, không có liên quan gì đến bà, nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất này, bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia phiên tòa.

Đến thời điểm mở phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn ông U không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm

và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông U và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

### **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, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thu T và bị đơn ông Lâm Văn U đều vắng mặt, nhưng có có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Nguyễn Văn H vắng mặt không rõ lý do; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của ông U là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, do UBND huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, ông U có vợ tên Nguyễn Thị Hồng N. Ngoài ra, theo ông U cho rằng ông có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn H là chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 với giá 60.000.000 đồng, nhưng mới nhận của ông H số tiền 45.000.000 đồng và nhận của bà T (con ông H) số tiền 8.000.000 đồng là để sau này chuyển nhượng đất cho ông H; nên Tòa án đã đưa bà N và ông H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Ngày 31/8/2022, ông U có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký và chữ viết tên Lâm Văn U trong Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất đề ngày 13/6/2018 và Tòa án đã tiến hành lấy mẫu chữ ký và chữ viết tên của ông U để làm mẫu so sánh. Tòa án đã thông báo cho ông U nộp tiền tạm ứng chi phí giám định và đã hết thời gian quy định, nhưng ông U không nộp tiền tạm ứng chi phí giám định. Tuy nhiên, Tòa án thông báo cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí giám định, nên Tòa án tiến hành trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết tên Lâm Văn U theo quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn ông U về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T. Xét thấy:

[5.1] Theo Đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, ông U cho rằng ông có lập hợp đồng thế chấp thửa đất số 68 và 684, cùng tờ bản đồ số 07 với cha của bà T là ông H để nhận số tiền 45.000.000 đồng, do ông yêu cầu nhận thêm tiền thế chấp

nên ông H mới nói do con ông là bà T giao tiền nên ông có ký giấy cho bà T ngày 13/6/2018 là có nhận thêm 8.000.000 đồng tiền thế chấp, chứ không phải nhận tiền chuyển nhượng đất. Còn theo bà T và người đại diện hợp pháp của bà T thì không đồng ý với lời trình bày của ông U. Ngoài lời trình bày ra thì ông U không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh là ông chỉ có nhận thêm 8.000.000 đồng tiền thế chấp. Trong khi đó, bà T có cung cấp Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất đề ngày 13/6/2018, có chữ ký tên và viết tên Lâm Văn U, nội dung thể hiện ông U chuyển nhượng cho bà T phần đất có chiều dài 30m tính từ mốc lộ giới trở vào và chiều ngang ở đầu lộ vào là 4,8m, chiều ngang phía sau là 06m, với số tiền là 53.000.000 đồng, bên B (bà T) đã thanh toán đủ số tiền nói trên cho bên A (ông U) và bên A cũng đã nhận. Tại Biên bản hòa giải lần 1 và lần 2 của Tổ hòa giải ấp Phương Thạnh 2 do ông U cung cấp (BL số 38 - 41) ông U đều xác định: Yêu cầu ông H cắt bằng khoán và trả lại bằng khoán cho ông. Đồng thời, tại Biên bản hòa giải, thành viên Tổ hòa giải có ý kiến: Sau khi giải quyết lần thứ nhất, Tổ hòa giải tiếp tục động viên hai bên để thỏa thuận theo giấy tờ mua bán lẫn nhau, cũng như đơn yêu cầu của ông U, nhưng đến nay khi ông A, con ông U không thống nhất là chuyển nhượng mà yêu cầu chuộc lại phần đất trên. Diễn biến 02 lần hòa giải được ông Nguyễn Minh C - Tổ trưởng Tổ hòa giải và bà Hồng Thị O - Tổ viên Tổ hòa giải, cũng là người ghi Biên bản hòa giải (BL số 230 - 231) xác định có việc chuyển nhượng đất xảy ra trên thực tế. Ngoài ra, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL số 194) ông U thừa nhận có ký vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất đề ngày 13/6/2018, nhưng do con ông không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T, nên ông cũng không đồng ý chuyển nhượng. Mặt khác, tại Kết luận giám định số 347/KLGDTL-KTHS, ngày 25/11/2022 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng (BL số 249) xác định: Chữ ký, chữ viết mang tên “Lâm Văn U” dưới mục “Bên A (Kí, ghi rõ họ tên)” trong “Giấy Thỏa Thuận Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất Và Giao Nhận Tiền Đất”, đề ngày 13/06/2018 tài liệu cần giám định (Ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết của Lâm Văn U trên các tài liệu mẫu so sánh (Ký hiệu M1 đến M11) do cùng một người ký và viết ra. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông U có chuyển nhượng đất cho bà T theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất đề ngày 13/6/2018.

[5.2] Theo Đơn kháng cáo ông U cho rằng nếu ông có chuyển nhượng thì vợ ông là bà N và các con ông phải có ý kiến, bởi đất này ông chỉ là người đại diện hộ, nhưng trong vụ án vợ ông và các con ông không được triệu tập ghi ý kiến. Xét thấy, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, do UBND huyện Mỹ Tú cấp cho ông Lâm Văn U, không phải cấp cho hộ (BL số 20), nên không có cơ sở xác định giấy chứng nhận nêu trên cấp cho thành viên hộ gia đình. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông U và bà N đều xác định thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 là đất của cha mẹ ông U tặng cho riêng ông U trước khi ông U cưới vợ, đây là tài sản riêng của ông U, không có liên quan gì đến vợ con ông U. Do đó, HĐXX xác định thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 nêu trên là tài sản riêng của cá nhân ông U.

[5.3] Như vậy, việc ông U chuyển nhượng đất cho bà T đối với một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, theo đo đạc thực tế có diện tích 161,4m<sup>2</sup> là hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 167, 168, 169 của Luật Đất đai năm 2013. Còn đối với phần đất khu mộ

của người thân ông U không liên quan gì đến phần đất chuyển nhượng, nên không làm ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng đất nêu trên. Đến thời điểm phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông U cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông là có căn cứ và hợp pháp. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T là có căn cứ.

[6] Từ những nhận định tại mục [5] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông U là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

[7] Về chi phí giám định: Tổng chi phí giám định số tiền 2.040.000 đồng. Do việc trưng cầu giám định xác định đúng là chữ ký, chữ viết tên của ông U, nên ông U phải chịu theo quy định tại Điều 161, 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông U sinh năm 1953 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông U và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 148, Điều 161 và Điều 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn U.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

- *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đất” xác lập ngày 13/6/2018 được ký kết giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thu T với bị đơn ông Lâm Văn U, một phần của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn.*

- Bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn (Làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn) theo đúng quy định của pháp luật đối với một phần đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa đất số 645 của ông Đoàn Văn Đ, có số đo 30m;
- + Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 68, có số đo 30m;
- + Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 68, có số đo 06m;
- + Hướng Bắc giáp phần đất đã được giải phóng mặt bằng Quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp, có số đo 4,8m;

Diện tích 161,4m<sup>2</sup> (trong đó, có diện tích 38,3m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ công trình đường Quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp). Trên phần đất tranh chấp không có tài sản (Sơ đồ đã gửi kèm theo bản án sơ thẩm).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 6.700.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng), ông Lâm Văn U phải chịu số tiền này; do bà Nguyễn Thu T nộp tạm ứng trước nên ông Lâm Văn U có nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thu T số tiền 6.700.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008922 ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn ông Lâm Văn U được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí giám định: Tổng chi phí số tiền 2.040.000 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng). Ông Lâm Văn U phải chịu số tiền này, do bà Nguyễn Thu T nộp tạm ứng trước, nên ông Lâm Văn U có nghĩa vụ nộp để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thu T số tiền 2.040.000 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lâm Văn U được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. Bản án phúc thẩm này 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.



***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Tú;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

***(Đã ký)***

**Nguyễn Văn Toàn**