

Bản án số: 98/2022/DS-PT

Ngày 08-7-2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng, chuyển đổi 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 Trần Nam Trung;

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Tổ Hương;

Ông Phạm Quang Nhuận.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Nghi, 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 08 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST, ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2022/QĐ-PT, ngày 24/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 108/2022/QĐ-PT, ngày 15/6/2022, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Bé Đ, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Đ:* Ông Dương Long H là Luật sư của Công ty Luật MTV Minh Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Địa chỉ: đường H, khóm 7, phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

\* *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp L, xã T, thị xã A, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: Số 07 đường N, khóm 3, phường 1, thị xã A, tỉnh Sóc Trăng.

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ X, sinh năm 1973.
2. Anh Huỳnh Văn T2, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp L, xã T, thị xã A, tỉnh Sóc Trăng.

Cùng chỗ ở hiện nay: Số 07 đường N, khóm 3, phường 1, thị xã A, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1963 (có mặt).
4. Ông Ngô Huỳnh V, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã B, thị xã A, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ngân hàng Thương mại cổ phần A (A).

Địa chỉ: Số 170 đường H, phường K, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Vũ Bảo N - Giám đốc Chi nhánh Sóc Trăng (vắng mặt) và ông Đào Khánh L - Nhân viên xử lý nợ (có mặt).

Địa chỉ: Số 25, đường T, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

6. Chị Ngô Thị H, sinh năm 1983.
7. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã T, thị xã A, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: Số 307, khóm 1, phường 1, thị xã A, tỉnh Sóc Trăng.

Bà X, ông V, anh T3 và chị H cùng ủy quyền cho bị đơn Huỳnh Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị L.

*\* Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Bé Đ là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 02 năm 2020 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Bé Đ trình bày:*

Ngày 24/3/2015, bà Đ và cha ruột tên Phạm Văn C có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T tổng diện tích 57.836m<sup>2</sup>, trong đó phần đất của bà Đ chuyển nhượng bao gồm thửa đất số 09 diện tích 22.000m<sup>2</sup>; thửa 95 diện tích 9.000m<sup>2</sup>, thửa số 10 diện tích 10.080m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 908251, BB 908252 và BB 908253 ngày 29/6/2010 do

bà Phạm Thị Bé Đ đứng tên, ông Phạm Văn C chuyển nhượng thửa số 26 diện tích 16.756m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 916953 ngày 24/3/2015 do ông Phạm Văn C đứng tên, giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>, các bên tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng đối với 04 thửa đất trên với giá 1.330.000.000đ nhưng do đất thực tế diện tích đất nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thống nhất thỏa thuận theo đúng giá ghi trong văn bản giao kết ngày 24/3/2015, tổng giá chuyển nhượng là 1.440.000.000đ, trong đó phần đất của ông C tương ứng số tiền là 418.900.000đ, phần của bà Đ tương ứng số tiền 1.021.100.000đ, do phần đất gia đình bà đang cho người khác thuê đến ngày 16/8/2019 mới hết thời hạn nên đã thỏa thuận thời gian thuê còn lại bà Đ sẽ nhận tiền thuê đất, còn ông T trả tiền chuyển nhượng và sẽ nợ lại bà Đ số tiền 500.000.000đ khi hợp đồng thuê đất hết hạn ông T sẽ trả đủ tiền, bà Đ sẽ giao đất, nếu ông T chưa có khả năng trả thì bà được tiếp tục hưởng lợi nhuận trên phần đất đã chuyển nhượng. Ông T đã trả đủ tiền cho ông C và trả cho bà Đ được 512.100.000đ còn thiếu lại 500.000.000đ như đã giao kết. Sau khi chuyển nhượng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra sau khi chuyển nhượng ông T có nhu cầu về đường đi nên thỏa thuận miệng đổi 01 công tằm cấy đất ruộng của ông T để lấy diện tích ngang 10m, dài 55m của bà Đ, khi thống nhất cắt đổi đất, các bên làm hợp đồng ghi là đất chuyển nhượng vì địa chính nói không làm chuyển đổi được, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên ông T không cắt đổi đất ruộng.

Năm 2019, khi hết hạn hợp đồng thuê đất bà Đ mới biết ông T đã chuyển nhượng đất cho bà L nên yêu cầu ông T và bà Huỳnh Thị L cùng ký nhận còn nợ bà 500.000.000đ nhưng ông T không đồng ý mới xảy ra tranh chấp.

Khi cán bộ Ngân hàng xuống thẩm định đất do bên ông T vay tiền bà có ngăn cản, tuy nhiên bà không biết đó là Ngân hàng nào.

Bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập vào các ngày 25/3/2015 và 09/6/2015 giữa bà với ông T đối với các thửa đất số 95 diện tích 9.000m<sup>2</sup>, thửa số 10 diện tích 10.080m<sup>2</sup>, thửa số 09 diện tích 22.000m<sup>2</sup> và thửa 111 diện tích 550m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, bà đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 521.100.000đ.

*\* Bị đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:* Ông có nhận chuyển nhượng của cha của bà Đ là ông C khoảng hơn 16.000m<sup>2</sup> và chuyển nhượng của bà Đ khoảng hơn 43.000m<sup>2</sup>, ông C nợ bà Đ số tiền 500.000.000đ, lý do khi chuyển nhượng là đất bà Đ đang cho thuê còn 04 năm mới hết hạn nên thỏa thuận ông không trả đủ tiền, tổng số tiền chuyển nhượng ông không nhớ bao nhiêu, chỉ nhớ trả và còn nợ lại 500.000.000đ là hai bên có làm giấy tờ với nhau, thỏa thuận coi như ông có toàn bộ số đất trên, khi nào trả 500.000.000đ thì lấy đất lại. Có làm giấy tay và có UBND xã xác nhận, giấy do bà Đ giữ.

Lúc làm hợp đồng chuyển nhượng thì ghi theo số diện tích đất cấp trên quyền sử dụng, còn tính tiền là tính theo đất thực tế, sau khi chuyển nhượng xong ông đã làm thủ tục để xin cấp lại cho đúng đất thực tế, đồng thời gộp 03 thửa của bà Đ thành một thửa là thửa số 10, hiện ông đã chuyển nhượng lại cho bà L.

Đối với phần đất bà Đ cho rằng đổi thì ông không đồng ý, ông chuyển nhượng chứ không có đổi đất với bà Đ. Lúc đầu khi chuyển nhượng 03 thửa đất của bà Đ thì bà Đ hứa cho đường nước ở thửa 111, nhưng sau đó lại đổi ý không cho mà đòi chuyển nhượng nên ông cũng đồng ý chuyển nhượng, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng và đã trả tiền chứ không có đổi đất, giá chuyển nhượng là 20.000.000đ. Vì vậy, ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T, đất tranh chấp giữa bà Đ và ông T hiện nay bà L và chồng là ông V đứng tên quyền sử dụng đất, lý do đứng tên là do nhận chuyển nhượng của ông T, giá 50.000.000đ/công, hiện bà thế chấp vay tiền tại Ngân hàng A – Chi nhánh Sóc Trăng, bà trả tiền nhưng vẫn còn nợ lại ông T 500.000.000đ lý do ông T đã cố cho người khác khi nào đến hạn chuộc lại ông T sẽ chuộc và giao đất thì bà sẽ trả phần tiền còn lại cho ông T.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là bà không đồng ý.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn Ngân hàng không có ý kiến, đất Ngân hàng nhận thế chấp từ bà Nguyễn Thị L, đối với hợp đồng là được đăng ký đúng trình tự quy định pháp luật do đó yêu cầu Tòa án giải quyết trường hợp hợp đồng có bị hủy bỏ thì cũng ưu tiên phát mãi thanh toán nợ cho Ngân hàng, áp dụng án lệ số 43/2021/AL để xét xử hợp đồng thế chấp với Ngân hàng không bị vô hiệu.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị H và anh Nguyễn Văn T3 có lời khai:* Bà L và ông V có thế chấp đất để bảo lãnh nợ vay của anh T3 và chị H tại Ngân hàng A. Anh T3 và chị H không có ý kiến gì về việc tranh chấp.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn T2 không có lời khai, bà Nguyễn Thị Mỹ X có lời khai:* Bà và ông T chuyển nhượng đất của bà Đ thoả thuận còn nợ lại 500.000.000đ xem như là cổ đất và khi nào có tiền sẽ chuộc lại đất, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST, ngày 25/02/2022 đã quyết định như sau:

Căn cứ: khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127, khoản 1 Điều 168, Điều 692 Bộ luật dân sự 2005; khoản 7 Điều 95 Luật đất đai.

Khoản 3 Điều 26 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.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bé Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bé Đ với ông Huỳnh Văn T tại các thửa đất số 09, 10, 95 (nay là thửa số 10 tổng diện tích được cấp là 44.953,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 34, đo thực tế 44.983,4m<sup>2</sup> do bà Huỳnh Thị L, ông Ngô Huỳnh V đứng tên, được chỉnh lý biến động trên giấy chứng quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), thửa 111 diện tích 550m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 34 (nay là thửa 1221 diện tích 550m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 01 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/8/2015, số vào sổ CH04529), các thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26-02-2022, nguyên đơn Phạm Thị Bé Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đ, về việc:

- Yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2015 giữa bà Đ với ông T tại UBND xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đối với các thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 22.000m<sup>2</sup>, thửa số 95, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.000m<sup>2</sup> và thửa đất số 10, tờ bản đồ số 01, diện tích 10.080m<sup>2</sup>, các phần đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng;

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2015 giữa bà Đ với ông T tại UBND xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 550m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng;

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ657044 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 34, diện tích 44.953,9m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2019 đứng tên ông Huỳnh Văn T.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho ông Huỳnh Văn T đối với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 01, diện tích 550m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Đ bổ sung nội dung kháng cáo, cụ thể như sau: Bà Đ đồng ý trả cho ông T số tiền 521.100.000đ mà bà đã nhận của ông T để hủy bỏ việc mua bán chuyển nhượng đất giữa các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Đ không rút lại đơn khởi kiện và đơn

kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn Đ, bị đơn T, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà X, bà L, ông V, chị H và anh T3 đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, là chưa thực hiện nghiêm theo triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Do kháng cáo của nguyên đơn Đ không có căn cứ và bị đơn T không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn Đ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đ, 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 các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Đ là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn T2 vẫn vắng mặt không rõ lý do. Tại phiên tòa, các đương sự có mặt và Kiểm sát viên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần.

#### **[2] Về nội dung kháng cáo:**

Tại phiên tòa, nguyên đơn Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm, cụ thể như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2015 giữa bà Đ với ông T tại UBND xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đối với các thửa đất số 09 tờ bản đồ số 01 diện tích 22.000m<sup>2</sup>, thửa đất số 95 diện tích

9.000m<sup>2</sup> và thửa số 10 diện tích 10.080m<sup>2</sup>, các phần đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng;

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2015 giữa bà Đ với ông T tại UBND xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 550m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ657044 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 34, diện tích 44.953,9m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2019 đứng tên ông Huỳnh Văn T.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho ông Huỳnh Văn T đối với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 01, diện tích 550m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Đ đồng ý trả cho ông T số tiền 521.100.000đ mà bà đã nhận của ông T để hủy bỏ việc mua bán chuyển nhượng đất giữa các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư của nguyên đơn Đ đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đ, vì các căn cứ sau:

- Năm 2019, khi đến thời hạn trả tiền và giao đất nhưng bị đơn T không trả số tiền còn thiếu cho bà Đ là 500.000.000đ. Như vậy, bị đơn T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Đ.

- Bị đơn T không thực hiện việc giao cho nguyên đơn Đ 1.300m<sup>2</sup> đất phía sau nhà của bà Đ là vi phạm thỏa thuận đổi đất giữa các bên. Bị đơn T cũng không chứng minh được đã trả cho bà Đ 20.000.000đ tiền chuyển nhượng đất làm lỗi đi.

- Bị đơn T chưa thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn Đ nhưng đã chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị L và ông Ngô Huỳnh V là không đúng quy định của pháp luật.

- Việc thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng là chưa đúng trình tự thủ tục vì: Toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp do nguyên đơn Đ trực tiếp sử dụng từ trước đến nay nhưng Ngân hàng không hỏi ý kiến của bà Đ mà vẫn cho vay là chưa đúng quy định của pháp luật.

Luật sư của nguyên đơn Đ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn T không đồng ý theo nội dung khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn Đ vì cho rằng không vi phạm thỏa thuận của hợp đồng mà các bên đã ký.

[2-1] Xét kháng cáo của nguyên đơn Đ, đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2015 đối với các thửa đất số 09, số 95 và số 10, thì thấy rằng:

- Nguyên đơn Đ và bị đơn T đều thừa nhận: Các bên hoàn toàn tự nguyện khi ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2015 đối với các thửa đất số 09, số 95 và số 10”.

- Nguyên đơn Đ và bị đơn T đều thừa nhận: Trước khi bà Đ chuyển nhượng đất cho ông T thì bà Đ đã cho người khác thuê đất. Vì vậy, các bên cùng ký tên vào “Bản giao kết trước khi làm hợp đồng sang nhượng” ngày 26/3/2015 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L (bút lục số 33), thỏa thuận nêu trên có nội dung: Khi nào ông T trả đủ số tiền còn lại là 500.000.000đ thì bà Đ giao đủ đất cho ông T. Hiện nay ông T chưa nhận đất từ bà Đ để sử dụng. Vì vậy, việc bà Đ cho rằng ông T vi phạm nghĩa vụ trả tiền để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên là chưa phù hợp với nội dung của “Bản giao kết trước khi làm hợp đồng sang nhượng” ngày 26/3/2015 mà các bên đã ký.

Nguyên đơn Đ không chứng minh được bị đơn T đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2015. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2-2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Đ, đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2015 đối với thửa đất số 111, thì thấy rằng:

Bà Đ cho rằng thửa đất 111 là bà đổi đất với ông T, còn ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng và đã làm thủ tục sang tên cho ông theo đúng quy định của pháp luật, hiện nay là thửa 1221. Bà Đ không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc đổi đất nêu trên, trong khi ông T không thừa nhận. Hồ sơ vụ án thể hiện việc sang tên tại thửa 111 từ bà Đ sang ông T được thực hiện theo thủ tục chuyển nhượng và đã làm đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Đ không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2015 đối với thửa đất số 111 là hợp đồng đổi đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đ đối với yêu cầu này.

[2-3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Đ về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ657044 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 34, diện tích 44.953,9m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2019 đứng tên ông Huỳnh Văn T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho ông Huỳnh Văn T đối với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 01, diện tích 550m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, thì thấy rằng:

Điều 293 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định về: “Phạm vi xét xử phúc



*thẩm”*, cụ thể như sau:

*“Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị”.*

Khi nguyên đơn khởi kiện cũng như xét xử ở cấp sơ thẩm, bản án sơ thẩm không xem xét, giải quyết về yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, kháng cáo về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn T là vượt phạm vi xét xử phúc thẩm nên không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận như quy định đã được viện dẫn nêu trên.

Nguyên đơn Đ và Luật sư của nguyên đơn Đ không chứng minh được toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Đ là có căn cứ, trong khi bị đơn T không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn Đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Đ.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, phù hợp với các quy định của pháp luật cũng như các phân tích đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của nguyên đơn Đ không được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn Đ phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, theo qui định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

#### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phạm Thị Bé Đ.

**I** - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng như sau:

*Căn cứ: khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127, khoản 1 Điều 168, Điều 692 Bộ luật dân sự 2005; khoản 7 Điều 95 luật đất đai.*

*Khoản 3 Điều 26 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.*

1. *Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bé Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bé Đ với ông Huỳnh Văn T tại các thửa đất số 09, 10, 95 (nay là thửa số 10 tổng diện tích được cấp là 44.953,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 34, đo thực tế 44.983,4m<sup>2</sup> do bà Huỳnh Thị L, ông Ngô Huỳnh V đứng tên, được chỉnh lý biến động trên giấy chứng quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), thửa 111 diện tích 550m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 34 (nay là thửa 1221 diện tích 550m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 01 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/8/2015, số vào sổ CH04529), các thửa đất toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.*

2. *Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định và chi phí định giá:*

*Bà Phạm Thị Bé Đ có nghĩa vụ nộp:*

*- Án phí là 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0009974 ngày 26/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, nguyên đơn đã nộp xong án phí.*

*- Chi phí thẩm định, định giá là 34.042.000 đồng, chi phí thu thập tài liệu chứng cứ 600.000 đồng (phí thu thập hồ sơ chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn đã nộp, nguyên đơn đã nộp xong.*

**II-** Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn Đ đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001263 ngày 07/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Nguyên đơn Đ đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 thì người được thi hành án, người phải Thi hành án 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 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:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

(Đã ký)

**Trần Nam Trung**