

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 85/2020/DS-PT  
Ngày 24 - 9 - 2020  
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 BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Lệ Kiều

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Thanh Dũng  
Ông Lê Thanh Hùng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:*** Ông  
Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử  
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm  
2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019  
của Tòa án nhân dân huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2019/QĐ-PT ngày  
23 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965 (có mặt)  
Cư trú tại: Ấp Thị T, thị trấn Hòa B, huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu.
- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1948 (vắng mặt)  
Cư trú tại: Ấp Thị T, thị trấn Hòa B, huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Thái Thu P, sinh năm 1964 (có  
mặt)  
Cư trú tại: Ấp Thị T, thị trấn Hòa B, huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu.
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 7 năm 2017, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 19/7/2011 bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn G, đất tọa lạc tại ấp Thị T, thị trấn Hòa B, huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu. Khi nhận chuyển nhượng đất thì hai bên có làm “tờ sang bán” với nội dung như sau: “trong hơn 16m ngang tôi có sang cho cô Kiều Thị C 06m (sáu) ngang dài đất thẳng phần hậu và tôi tiếp tục sang cho cô G cấp nhà tôi thêm 3m5 (ba mét rưỡi) ngang dài thẳng tới hậu đất, phần còn lại trong bằng khoán bao nhiêu là của tôi và tôi bằng lòng sang hết cho cô Nguyễn Thị H...”. Khi nhận chuyển nhượng không nói rõ cụ thể diện tích chiều ngang bao nhiêu, chiều dài bao nhiêu, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H kê khai và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên với diện tích 465m<sup>2</sup>. Quá trình sử dụng, bà H cho rằng ông G giao đất chưa đủ so với hợp đồng nên nay bà yêu cầu ông G phải trả tiếp cho bà phần đất theo bằng khoán (GCNQSDĐ) cũ của ông G, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Theo bị đơn ông Nguyễn Văn G trình bày: Trước đây ông có phần đất chiều ngang 16m, chiều dài hơn 70m đất tọa lạc tại ấp Thị T, thị trấn Hòa B, huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu. Năm 2003, ông có chuyển nhượng phần sau hậu có chiều ngang 15m chiều dài 20m cho ông Thái Thu P, ông P có chôn cất cha mẹ ông P, có xây nhà mồ trên đất; năm 2006 thì chuyển nhượng cho bà Kiều Thị C 6m ngang, dài hết hậu đất, khoảng năm 2010 thì bà C chuyển nhượng lại cho ông T (đất bên trái theo vị trí đất theo hướng lộ cặp kênh xáng), khoảng 2009 ông tiếp tục chuyển nhượng cho bà G 3.5m (bên phải theo vị trí đất), phần còn lại là căn nhà và đất của ông nằm giữa đất bà G và bà C. Năm 2011 do vợ ông bệnh nặng, hoàn cảnh khó khăn ông mới sang phần nhà và đất còn lại của ông cho bà H, bà H đã kê khai và tự làm sổ đỏ; bản thân ông hiện nay không còn đất đai, ông phải nhờ phần đất bảo lưu ven kênh của nhà nước. Nay bà H cho rằng ông chuyển nhượng cho bà thiếu đất là ông không đồng ý vì ông đã chuyển nhượng hết đất cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Thu P trình bày: Ông chuyển nhượng phần đất sau hậu của ông G ngang 15m, chiều dài 20m vào năm 2003, hiện đã chôn cất cha mẹ ông trên đất từ năm 2005 có xây nhà mồ, khi sang đất ông G có làm giấy tay, có cắm trụ đá làm ranh với ông G, đến nay trụ đá vẫn còn, trụ đá này hiện tại liền ranh với hàng rào tường bê tông sau hậu bà H đã xây hàng rào hết đất. Nay, ông không đồng ý yêu cầu của bà H, vì phần đất này ông nhận chuyển nhượng của ông G, ông là người nhận chuyển nhượng trước tiên, đã xây mồ mã ông bà trên đất.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Văn G đòi ông Giới giao thêm với diện tích đất: Chiều ngang mặt tiền 0,62m (hướng Nam), chiều ngang mặt hậu 0,18m (hướng Bắc), chiều dài liền kề với đất ông Lê Văn T khoảng 22,1m (hướng Đông), chiều dài liền kề với đất bà Thái Ngọc G khoảng 22,6m (hướng Tây); phần sau hậu giáp ông Thái Thu P có chiều ngang

9,5m chiều dài 10m; đất tọa lạc ấp Thị T, thị trấn Hòa B, huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 23 tháng 10 năm 2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà buộc ông Nguyễn Văn G giao đủ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà buộc ông Nguyễn Văn G giao đủ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2011, cụ thể là ông G phải giao thêm cho bà H quyền sử dụng đất: Chiều ngang mặt tiền 0,62m (hướng Nam), chiều ngang mặt hậu 0,18m (hướng Bắc), chiều dài liền kề với đất ông Lê Văn T khoảng 22,1m (hướng Đông), chiều dài liền kề với bà Thái Ngọc G khoảng 22,6m (hướng Tây); phần sau hậu giáp ông Thái Thu P có chiều ngang 9,5m chiều dài 10m.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/10/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh L (cũ) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn G có chiều ngang 17,2m. Ông G có chuyển nhượng cho bà Thái Ngọc G phần đất có chiều ngang 3,5m dài thẳng tới hậu, chuyển nhượng cho bà Kiều Thị C phần đất có chiều ngang 6m, dài thẳng tới hậu, phần còn lại trong giấy chứng nhận có chiều ngang 7,7m, dài tới hậu thì ông G chuyển nhượng cho bà vào năm 2011. Khi chuyển nhượng hai bên có làm “tờ sang bán” với nội dung như sau: “trong hơn 16m ngang tôi có sang cho cô Kiều Thị C 6m

(sáu) ngan dài đất thẳng phần hậu và tôi tiếp tục sang cho cô G cấp nhà tôi thêm 3m5 (ba mét rưỡi) ngang dài thẳng tới hậu đất, phần còn lại trong bằng khoán bao nhiêu là của tôi và tôi bằng lòng sang hết cho cô Nguyễn Thị H.” Bà H cho rằng ông G giao đất cho bà chưa đủ theo nội dung “tờ sang bán” nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G giao phần đất còn thiếu cho bà. Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, phía bị đơn ông Nguyễn Văn G không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì ông cho rằng đã giao hết đất cho bà H. Tuy nhiên, ở giai đoạn phúc thẩm, tại biên bản đối chất ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, bị đơn ông Nguyễn Văn G xác định về chiều ngang đất của ông khi chưa chuyển nhượng cho bà G, bà C, bà H là 17,2m. Năm 2011, ông chuyển nhượng cho bà Thái Ngọc G chiều ngang 3,5m, chiều dài khoảng 80m; chuyển nhượng cho bà C chiều ngang 6m, chạy dài hết đất là hơn 100m, phía sau hậu đất cũng có chiều ngang 6m; phần còn lại ông chuyển nhượng cho bà H có chiều ngang theo hợp đồng chuyển nhượng 7,7m ngang mặt trước, còn phía sau hậu 9,5m, chiều dài khoảng 80m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H chỉ có 7,1m thiếu 0,6m so với hợp đồng chuyển nhượng. Phần đất 0,6m bà H yêu cầu ông trả đất là hai đường mương nằm liền với đất của bà Thái Ngọc G và bà Kiều Thị C, không giáp đất của bà H. Ông G đồng ý trả lại phần đất ngang 0,6m nhưng hiện nay bà Thái Ngọc G đang quản lý, sử dụng phần đường mương 0,3m; phần đường mương 0,3m còn lại ông Lê Minh N (T) đang quản lý vì trước đây ông chuyển nhượng cho bà C, sau đó bà C đã chuyển nhượng cho ông Lê Minh N (T), phần đất đường mương này ông không chuyển nhượng cho bà C và bà G. Ông G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N (T), bà G mỗi người trả 0,3m ngang phần đường mương cho ông để ông giao cho bà H 0,6m như hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, lời khai của ông G là tình tiết mới phát sinh ở giai đoạn xét xử phúc thẩm, do đó cần đưa bà Thái Ngọc G, bà Kiều Thị C, ông Lê Minh N (T) tham gia tố tụng để làm rõ sau khi chuyển nhượng đất cho những người trên thì diện tích đất của ông Nguyễn Văn G còn lại bao nhiêu, phần diện tích đất hai đường mương bà G và ông N (T) đang quản lý có phải phần đất ông G giao thiếu cho bà H hay không? Do khi giải quyết vụ án, Tòa án không tiến hành thẩm định được phần đất tranh chấp do đương sự không hợp tác; vì vậy, cơ quan chuyên môn chưa đủ căn cứ xác định đất tranh chấp có phải là phần đất hiện do bà G và ông T quản lý như ông G trình bày hay không? Do đó, để có căn cứ giải quyết đúng quy định pháp luật, cần phải hủy toàn bộ bản án để giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Hòa B giải quyết lại vụ án. Như đã nhận định, lời khai của bị đơn ở giai đoạn phúc thẩm là sự kiện, tình tiết mới nên việc hủy án Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu.
2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án.
4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu. Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng số 0005818 ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu nên được hoàn lại.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Hòa B;
- CCTHADS huyện Hòa B;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Lệ Kiều**