

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **13/2022/DS-PT**

Ngày: 17 - 01 - 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 Hồ Văn Phụng.

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thanh Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**  
Bà Tăng Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 17-01-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:128/2021/TLPT-DS ngày 05-10-2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 5 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175/2021/QĐ - PT ngày 14-10-2021 và Thông báo dời phiên tòa phúc thẩm số 188/2021/TB-TA ngày 14-12-2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số T, Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22-10-2021, có mặt).

Địa chỉ: Số T, Ấp B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Lê Thành T, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1976 (có mặt).

2. Bà Trần Thị Phụng L, sinh năm 1980 (có mặt).

3. Chị Huỳnh Thị Diễm M, sinh năm 2002 (vắng mặt).

4. Chị Huỳnh Thị My S, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 21, Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị My, chị S:* Ông Huỳnh Văn H (theo văn bản ủy quyền ngày 27-02-2020 – UBND xã T chứng thực ngày 28-02-2020).

5. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959 (có mặt).

6. Ông Lê Phước Q, sinh năm 1981 (có mặt).

7. Bà Lê Thị (N) T1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

8. Ông Lê Thành N, sinh năm 1986 (vắng mặt).

9. Bà Lê N T2, sinh năm 1989 (vắng mặt).

10. Bà Lê Thị D, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

11. Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Quách N L1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lâm Quang Đ1, Trưởng bộ phận tín dụng của Quỹ tín dụng, theo giấy ủy quyền ngày 12-01-2021 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 255B Lý Thường Kiệt, ấp 1, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Thành T là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 17-12-2019 và lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Đ và người đại diện theo ủy quyền ông Kim Điền Phong trình bày:*

Ngày 18-4-2004, ông Đ có nhận chuyển nhượng của ông Lê Thành T phần đất có diện tích 2.600m<sup>2</sup>, thửa 580, tờ bản đồ 01, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng 24 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng có làm giấy tay và có chữ ký các bên. Sau khi nhận chuyển nhượng ông quản lý và sử dụng đất đến ngày 15-10-2005 để liền canh, liền cư ông với ông Huỳnh Văn H đổi đất với nhau, ông đổi phần đất đã nhận chuyển nhượng của T diện tích 2.600m<sup>2</sup> cho ông H canh tác, ông H đổi cho ông phần đất của ông H diện tích 587m<sup>2</sup>, thửa 171, tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp H, xã T, diện tích còn lại 2.013m<sup>2</sup> ông H trả giá trị đất với số vàng 18 chỉ 5,8 phân vàng 24K. Sau khi đổi ông H sử dụng đất cho đến nay. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T và đổi đất với ông H, ông Đ nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông H nhưng ông T chỉ hứa mà không thực hiện. Cuối năm 2018 T ra bang bờ và chiếm lại phần đất trên. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế đủ diện tích 2.600m<sup>2</sup> giữa ông Đ và ông T lập ngày 18-4-2004 tại các thửa 580 và 169, đất tọa lạc Ấp H, xã T, đổi với diện tích thửa còn lại theo đo đạc thực tế không yêu cầu. Đối với việc đổi đất

giữa ông Đ và ông H tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*\* Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05-02-2020 và lời khai tại Tòa án bị đơn ông Lê Thành T trình bày:*

Năm 2004 giữa ông và ông Đ có thỏa thuận ông chuyển nhượng cho ông Đ một phần đất ruộng có diện tích 2.600m<sup>2</sup>, đất tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ gia đình do ông đại diện đứng tên, giá chuyển nhượng 24 chỉ vàng 24K, thực tế không nhận đủ vàng mà trong đó có trừ nợ một phần do ông nợ ông Đ, thời gian lâu nên không nhớ cụ thể. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay lập ngày 18/4/2004 và có thỏa thuận sau 05 – 06 năm nếu ông có điều kiện thì ông Đ sẽ chuyển nhượng lại cho ông phần đất trên theo đúng giá chuyển nhượng ban đầu là 24 chỉ vàng 24K, do đó ông không làm thủ tục tách quyền sử dụng cho ông Đ. Năm 2006 ông Đ cho ông H thuê lại phần đất trên, hiện toàn bộ diện tích đất mà ông chuyển nhượng cho ông Đ đều do gia đình ông H sử dụng. Tháng 07 năm 2018 ông đến gặp ông Đ để xin chuyển nhượng lại thì ông Đ không đồng ý với lý do ông Đ đã đổi đất với ông H, việc ông Đ và ông H đổi đất với nhau ông không biết và không thống nhất. Toàn bộ diện tích đất do ông đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng ông đã thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P để vay số tiền 110.000.000 đồng, trong đó có phần diện tích đất tranh chấp. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu được nhận lại đất và đồng ý trả lại cho ông Đ số vàng 24 chỉ vàng 24K bằng với giá năm 2004 chuyển nhượng cho ông Đ. Hiện tại phần đất tranh chấp ông H đang sử dụng, trong đó ông H đang sử dụng 02 thửa gồm thửa 169 và 01 phần thửa 580. Trường hợp pháp luật quy định phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đồng ý diện tích 2.600m<sup>2</sup> tại thửa 580, riêng thửa 169 là đất của ông, ông yêu cầu tách ra không giải quyết.

*\* Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19-5-2020 và lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H trình bày:*

Đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông T. Tháng 04 năm 2004 ông T chuyển nhượng lại cho ông Đ diện tích 2.600m<sup>2</sup>, giá 24 chỉ vàng 24K, trong đó khoảng 0,5 công đất vườn, còn lại là đất ruộng, các bên có làm giấy tay, khi đo đất ông có mặt và có kéo dây đo. Phần đất thuộc thửa nào ông không rõ. Theo thỏa thuận giữa ông T và ông Đ, trường hợp ông Đ đổi phần đất này cho ông sử dụng thì ông T đồng ý chuyển nhượng vĩnh viễn cho ông Đ mà không yêu cầu chuộc lại, lúc thỏa thuận có mặt ông chứng kiến nên ông mới đồng ý đổi đất với ông Đ. Do phần đất ông Đ, ông T chuyển nhượng nằm phía sau nhà của ông, nên để liền canh, liền cư vào tháng 05 năm 2005 ông và ông Đ thỏa thuận đổi đất với nhau. Ông nhận của ông Đ toàn bộ đất chuyển nhượng của ông T. Ông Đ nhận diện tích hơn nửa công tầm cây của cha mẹ ông là ông Huỳnh Văn H2 (đã chết) và bà Bạch Thị B, diện tích chênh lệch gia đình ông trả vàng cho ông Đ là 1,8 lượng, 5,8 phân vàng 24K. Khi đổi đất phần đất ruộng trước đó ông Đ có lên một vài líp để trồng tràm nhưng chưa trồng nên ông đã bang đất xuống làm ruộng và thuê xe ủi luôn phần đất vườn phía sau nhà ông để làm thành thửa ruộng như hiện nay. Hiện đất tranh chấp do ông đang trực tiếp sử dụng canh tác lúa có 04 bờ trong đó có diện tích 2.600m<sup>2</sup> ông Đ mua của ông T sau đó thì đổi cho ông. Nay thống

nhất yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Riêng việc đổi đất giữa ông và ông Đ thì tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*\* Lời khai tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Bà là vợ của ông Lê Thành T, thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến, yêu cầu của T, bà không trình bày bổ sung.

*\* Lời khai tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phước Q, bà Lê Thị T1 trình bày:* Ông, bà là con của ông T, bà H1, thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến, yêu cầu của ông T.

*\* Lời khai tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phượng L trình bày:* Bà là vợ của ông Huỳnh Văn H thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến, yêu cầu của ông H, bà không trình bày bổ sung.

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Thành N, bà Lê N T2 và bà Lê Thị D là các con của ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị H1 đều vắng mặt, không có lời trình bày tại phiên tòa.*

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Huỳnh Thị Diễm M và bà Huỳnh Thị My S là các con của ông Huỳnh Văn H và bà Huỳnh Thị Phượng L đều vắng mặt, không có lời trình bày tại phiên tòa.*

*\* Người đại diện theo ủy quyền của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P, ông Lâm Quang Đ1 trình bày:* Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 17293 ngày 10-10-2019, Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P có cho ông Lê Thành T vay vốn 110.000.000 đồng, để trồng lúa và chăn nuôi bò, thời hạn vay 12 tháng, đến hạn ngày 10-10-2020, đến ngày 09-10-2020 T ký lại Hợp đồng tín dụng mới, thời hạn vay cũng 12 tháng, đến hạn ngày 09-10-2021, đảm bảo cho hợp đồng vay trên ông T đã thế chấp toàn bộ phần diện tích đất gồm 04 thửa 26, 27, 580 và 169, tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất cấp cho hộ gia đình ông T đứng tên quyền sử dụng. Hiện nay các đương sự có tranh chấp với nhau liên quan đến phần đất mà ông T thế chấp, Quỹ tín dụng không có ý kiến, yêu cầu gì, trường hợp Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông Đ, Quỹ tín dụng đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thi hành án tách quyền sử dụng cho đương sự, sau khi thực hiện xong thì tiếp tục thực hiện thế chấp tài sản với ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 05-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 705, 706, 708, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 3 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Thành T.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đ và ông Lê Thành T ký kết ngày 18-4-2004, công nhận ông Nguyễn Đ được quyền sử dụng đối với diện tích 2.600m<sup>2</sup>, tại một phần thửa 580 và một phần thửa 169 tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (đất do hộ Lê Thành T đứng tên quyền sử dụng, ông Huỳnh Văn H đang trực tiếp sử dụng) có số đo tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất của Đoàn Kim B1 sử dụng có số đo 45,80m + 19,65m;
- Hướng Tây giáp phần đất của Huỳnh Văn H sử dụng có số đo 38,34m + 23,59m;
- Hướng Nam giáp đất Lê Thành T sử dụng có số đo 38,66m;
- Hướng Bắc giáp đất Huỳnh Văn H sử dụng có số đo 39,64m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P, đối với phần diện tích đất 2.600m<sup>2</sup> nêu trên được tách ra khỏi Hợp đồng thế chấp tài sản số 266/2018/HĐTC.QTD ngày 26-3-2018 của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P để công nhận cho ông Nguyễn Đ.

1.3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

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

Ngày 9-7-2021, bị đơn ông Lê Thành T kháng cáo bản án sơ thẩm số 43/2021//DS-ST ngày 05-7-2021 và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18-4-2004 có diện tích 2.600 m<sup>2</sup> thuộc thửa 580, tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất thửa 169 thuộc quyền sử dụng của ông, nên ông yêu cầu không xem xét.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những 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 về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thành T và áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn ông Lê Thành T là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Diễm M, chị Huỳnh Thị My S vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; Quý tín dụng nhân dân thị trấn P có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa; bà Lê Thị (N) T1, bà Lê N T2, bà Lê Thị D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do; việc vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Thành T thì thấy:

[2.1] Phần đất Ông Đ và T đang tranh chấp tại một phần thửa đất số 580, và một phần thửa 169, cùng tờ bản đồ 01, mục đích sử dụng 2L, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo đo đạc thực tế tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25-02-2020 có diện tích 2.600m<sup>2</sup>.

[2.2] Về nội dung vụ án tranh chấp: nguyên đơn ông Nguyễn Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Thành T với diện tích 2.600m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn T thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Đ nhưng không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu nhận lại đất với giá 24 chỉ vàng 24K.

[3] Xét diện tích đất tranh chấp, nguồn gốc đất và quá trình sử dụng thấy rằng: Đất theo đo đạc thực tế của Tòa án ngày 25-02-2020 có diện tích 2.818,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 169 và một phần thửa 580, tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, hiện ông H đang canh tác trồng lúa, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 14-10-1994 cho Hộ Lê Thành T đứng tên quyền sử dụng. Hộ gia đình T có 07 thành viên gồm vợ chồng T, bà H1 và 05 người con. Ông T đăng ký kê khai quyền sử dụng đất ngày 15-10-1993, thời điểm đăng ký kê khai người con lớn nhất của ông T là ông Lê Phước Qui, sinh năm 1981 chỉ mới 12 tuổi, do vậy quyền sử dụng đất nêu trên mặc dù cấp cho hộ gia đình nhưng thực chất là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà H1. Ông T trình bày đất có nguồn gốc do cha mẹ ông để lại ông sử dụng đến năm 2004 thì thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ 2.600m<sup>2</sup> đất ruộng, mặc dù thời điểm chuyển nhượng không nêu số thửa nhưng lúc chuyển nhượng ông có đo đất bằng tầm và giao đất cho ông Đ. Ông Đ sau khi nhận chuyển nhượng thì có lên một phần líp dự định trồng tràm, nhưng sau đó thì đổi toàn bộ 2.600m<sup>2</sup> cho ông Huỳnh Văn H sử dụng. Ông H sau khi đổi đất với ông Đ thì bang một phần bờ líp

trồng tràm của ông Đ và bang một phần đất vườn phía sau nhà của ông thành thửa ruộng như hiện nay, có bờ bao quanh. Các đương sự có mặt tại tòa đều xác định phần bờ đất tiếp giáp giữa đất ruộng của ông T sử dụng thửa 580 và đất ruộng ông H sử dụng hiện trạng từ khi chuyển nhượng đến nay đều không thay đổi.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy rằng, ông Đ và T đều xác định ngày 18-4-2004 giữa hai ông có thỏa thuận bằng giấy viết tay chuyển nhượng 2.600m<sup>2</sup> đất ruộng không nêu số thửa, sau đó ông T có đo đất bằng tầm và giao cho ông Đ sử dụng, đôi bên đều xác định giá chuyển nhượng là 24 chỉ vàng 24K. Ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông T không đồng ý vì cho rằng trong hợp đồng có thỏa thuận sau 05 – 06 năm nếu chưa đổi được đất với ông H thì cho ông T chuộc lại bằng giá 24 chỉ vàng 24K. Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng thấy rằng, tại “Giấy tay (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất)” ngày 18-4-2004, có nội dung thể hiện: A/ Bên giao Lê Thành T, B/ bên nhận Nguyễn Đ, diện tích 2.600m<sup>2</sup> tài sản đối ứng là 24c vàng 24K (12c/công tầm cây), thời gian sử dụng: a) Vĩnh viễn nếu bên A ông Đ đổi với ông H giáp ranh đất thổ cư giữa hai bên. b) Diện tích trên sau 5 – 6 năm về sau bên A có điều kiện sử dụng thỏa thuận bên B nhượng lại tài sản đối ứng vẫn bằng 24c vàng 24K, khi bên B là ông Đ chưa đổi được với ông H. Xét điều kiện mà hợp đồng đã đặt ra thì thấy, bên nhận chuyển nhượng là ông Đ đã đáp ứng điều kiện của hợp đồng là sau khi nhận chuyển nhượng phải đổi đất với ông Huỳnh Văn H. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T lập luận ông H lấy diện tích hơn 0,5 công tầm cây để đổi 2.600m<sup>2</sup> đất của ông Đ là không hợp lý, hơn nữa ông H và ông Đ đều chưa có quyền sử dụng đất thì chưa có quyền đổi đất, việc ông Đ và ông H đổi đất với nhau ông không hay biết. Tại phiên tòa ông Đ và ông H thống nhất có đổi đất với nhau và không tranh chấp, việc các ông chưa làm thủ tục sang tên là do ông T sau khi chuyển nhượng không làm thủ tục tách quyền sử dụng cho ông Đ. Lời khai những người làm chứng gồm NLC1, NLC2, NLC3, NLC4, NLC5 đều xác định giữa ông Đ và ông H có đổi đất với nhau. Sau khi đổi phía ông Đ sử dụng đất của ông H ổn định, cất nhà, trồng cây, còn ông H sử dụng đất của ông T và cải tạo thêm thành thửa ruộng như hiện nay, sử dụng canh tác trồng lúa nước ổn định đến nay hơn 15 năm, phần đất ông H sử dụng và nhà ông H sát ranh đất nhà ông T. Nên việc ông T cho rằng ông Đ và ông H đổi đất với nhau ông không hay biết là không có căn cứ, vì đất của ông T đang sử dụng nằm ở phía sau đất ông H.

[5] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã xác lập là phù hợp quy định tại các Điều 131, 705, 706, 708, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên, vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”* và tại khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *“Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn được làm tại ủy ban nhân dân huyện”*. Mặc dù có vi phạm về hình thức, tuy nhiên, theo quy định tại tiết b.2 mục b điểm 2.3 khoản 2 phần II Nghị

quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 15-10-1993 vi phạm về hình thức giao kết sẽ không được xem là vô hiệu. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau. Nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[6] Tại phiên tòa ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích  $2.600\text{m}^2$  trong phần diện tích thực tế mà Tòa án đã thẩm định là  $2.818,8\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 169 và một phần thửa 580, tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do ông H đang trực tiếp sử dụng, diện tích chênh lệch là  $218,8\text{m}^2$ . Ông T trình bày nếu trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ông chỉ đồng ý với diện tích  $2.600\text{m}^2$  tại thửa 580, riêng thửa 169 ông không đồng ý mà yêu cầu tách ra. Xét thấy, các bên đều thống nhất diện tích chuyển nhượng là  $2.600\text{m}^2$ , thời điểm chuyển nhượng không nêu số thửa, ông T có đo đất bằng tầm và giao đất cho ông Đ. Các bên đều không xác định được đo bao nhiêu tầm mà chỉ xác định bờ đất tiếp giáp giữa đất ông T đang sử dụng và đất ông H đang sử dụng hiện trạng từ khi chuyển nhượng đến nay không thay đổi, nên cần lấy từ bờ đất này trở vô đất ông H sử dụng để công nhận đủ diện tích chuyển nhượng  $2.600\text{m}^2$  là phù hợp với hiện trạng thực tế mà các bên đã chuyển nhượng. Ông T yêu cầu tách toàn bộ thửa 169 không xem xét trong vụ án này là chưa phù hợp. Đối với phần diện tích chênh lệch  $218,8\text{m}^2$ , tại phiên tòa ông H cho rằng là đất vườn tạp phía sau nhà của ông H đã ủi ra thành ruộng như hiện nay, T trình bày đất của ông T. Tuy nhiên, cả ông T và ông H đều không có đơn yêu cầu giải quyết đối với phần đất trên, nên không đặt ra xem xét.

[7] Đối với việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P thì thấy, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 266/2018/HĐTC.QTD ngày 26-3-2018, ông T, bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất cấp cho hộ Lê Thành T có tổng diện tích là  $20.380\text{m}^2$ , được định giá 639.400.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay 110.000.000 đồng. Do số tiền vay thấp hơn nhiều so với giá trị tài sản đảm bảo. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm và tại biên bản lấy khai thì đại diện Quỹ tín dụng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với việc các đương sự có tranh chấp với nhau liên quan đến phần đất mà ông T thế chấp, trường hợp Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông Đ, Quỹ tín dụng đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thi hành án tách quyền sử dụng cho đương sự, sau khi thực hiện xong thì tiếp tục thực hiện thế chấp tài sản với ông T. Nên việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn P, phần đất đương sự tranh chấp  $2.600\text{m}^2$  được tách ra khỏi Hợp đồng thế chấp tài sản số 266/2018/HĐTC.QTD ngày 26-3-2018 để công nhận cho ông Nguyễn Đ.

[8] Đối với bà Nguyễn Thị H1 là vợ ông T, thừa nhận việc ông T chuyển nhượng đất thì bà H1 biết và không phản đối cũng như số vàng chuyển nhượng



đất là trừ nợ chung của vợ chồng và phần vàng thừa lại thì vợ chồng sử dụng chung cho gia đình.

[9] Từ những nhận định nêu trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đ và ông Lê Thành T được xác lập ngày 18-4-2004 đối với phần đất có diện tích 2.600m<sup>2</sup> nằm một phần thửa 580 và một phần thửa 169, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ Lê Thành T. Giữa ông Nguyễn Đ và ông Huỳnh Văn H không tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét. Giữa ông T và ông H không tranh chấp về phần diện tích đất chênh lệch nên không xem xét giải quyết. Do đó, kháng cáo của ông T không được chấp nhận.

[10] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thành T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm dân sự số 43/2021/DS-ST ngày 05-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 705, 706, 708, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 3 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Thành T.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đ và ông Lê Thành T ký kết ngày 18-4-2004, công nhận ông Nguyễn Đ được quyền sử dụng đối với diện tích 2.600m<sup>2</sup>, tại một phần thửa 580 và một phần thửa 169 tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (đất do hộ Lê Thành T đứng

tên quyền sử dụng, ông Huỳnh Văn H đang trực tiếp sử dụng) có số đo tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất của Đoàn Kim Ba sử dụng có số đo 45,80m + 19,65m;
  - Hướng Tây giáp phần đất của Huỳnh Văn H sử dụng có số đo 38,34m + 23,59m;
  - Hướng Nam giáp đất Lê Thành T sử dụng có số đo 38,66m;
  - Hướng Bắc giáp đất Huỳnh Văn H sử dụng có số đo 39,64m.
- (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L, đối với phần diện tích đất 2.600m<sup>2</sup> nêu trên được tách ra khỏi Hợp đồng thế chấp tài sản số 266/2018/HĐTC.QTD ngày 26-3-2018 của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L để công nhận cho ông Nguyễn Đ.

1.3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc ông Lê Thành T có nghĩa vụ nộp án phí số tiền 300.000 đồng.

2.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009889 ngày 24-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Thành T có nghĩa vụ nộp tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền 11.370.000 đồng, sau khi nộp xong thì hoàn trả toàn bộ 11.370.000 đồng cho ông Nguyễn Đ do ông Đ đã nộp tạm ứng trước.

## 4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thành T được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

## Nơi nhận:

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

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

**Đã ký**

**Hồ Văn Phụng**