TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 691/2025/DS-PT
Ngày: 05/12/2025
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 và ngày 05 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 351/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 725/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- <u>*Nguyên đơn*</u>*:*

1. Ông Bùi Kiên T, sinh năm 1965. (Vắng mặt).

2. Bà Trần Lệ Q, sinh năm 1977. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B đường N, khu vực V, phường M, thành phố Cần Thơ.

- <u>*Bị đơn*</u>*:* Bà Quách Lệ K, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số D đường H, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nay là số D đường H, khu vực C, phường M, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Quách Lệ K: Bà Huỳnh Thị Diệu O, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số I đường T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nay là số I đường T, phường M, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Văn N, sinh năm: 1950, bà Đỗ Thị Phương N1. Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nay là Ấp G, xã N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bùi Kiên T và Trần Lệ Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

* *Nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 25/02/2020 ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q với bà Quách Lệ K có thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất lúa với giá do hai bên thỏa thuận là 30.000.000 đồng một mét ngang cặp theo đường trục tôm lúa, phần đất tại thửa 1038, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp G, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban huyện M cấp ngày 10/01/2011 cho ông Bùi Kiên T và bà Trần Lệ Q. Ông T có làm tờ biên nhận và ký tên nhận 800.000.000đồng tiền đặt cọc và có giao kèo khi nào xong thủ tục giao giấy và giao đất thì trả tiếp số tiền còn lại.

Đến ngày 08/7/2020 ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q thực hiện hợp đồng chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và có nhờ ông Bùi Văn N đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông N đã thực thiện xong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Quách Lệ K đứng tên với phần đất diện tích là 3.014,9m^2, thửa 1211, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp G, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Khi ông N làm xong thì ông N có ghé nhà bà K cho biết là việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xong và ông N đưa cho bà K xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà K trả tiền cho ông N, nhưng ông T, bà Q không nhớ cụ thể là bao nhiêu lúc thì nói 390.000.000 đồng, lúc thì 490.000.000 đồng (vì ông T, bà Q không trực tiếp nhận tiền và cũng không thấy biên nhận tiền). Đến vài ngày sau thì ông N điện thoại nói là bà K trả tiền cho ông T, bà Q thì ông T, bà Q nói số tiền đó trả như vậy là chưa đủ, khi nào trả đủ thì ông T, bà Q mới nhận tiền luôn.

Sau đó bà Q có đến nhà bà K để yêu cầu thanh toán cụ thể thì bà K yêu cầu đợi chồng về đo đạc lại vì hiện tại bà cũng chưa có đủ tiền để trả cho ông T, bà Q, khi nào chồng bà K về thì bà sẽ trả số tiền còn lại cho ông T, bà Q. Do chỗ quen biết tin tưởng lẫn nhau đồng thời bà K cũng chưa nhận đất nên ông T, bà Q cũng đồng ý cho bà K đợi chồng bà về trả tiền cho ông T, bà Q. Trong thời gian đó do dịch C đang bùng phát ở Mỹ và Việt Nam nên ông T, bà Q cũng thông cảm kéo dài thời gian cho bà K. Đến ngày 18/02/2023, ông T, bà Q được biết chồng bà K về thì có đến trực tiếp và mượn tờ biên nhận tiền (ông N nhận) để đem ra hai bên thanh toán số tiền còn lại nhưng bà K không đưa biên nhận ra và cũng không đồng ý trả khoản tiền còn thiếu lại cho ông T, bà Q và cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho bà K thì coi như việc mua bán đã xong, bà K căn cứ vào giấy chứng nhận để nhận đất và không trả thêm tiền cho ông T, bà Q.

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 30/3/2020 thì chiều ngang đường trục tôm lúa là 55.56m.

Nguyên đơn ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q khởi kiện yêu cầu giải quyết:

1/ Buộc bà Quách Lệ K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thanh toán số tiền còn lại theo diện tích đất là 55,6m x 30.000.000 đồng/m = 1.666.800.000 đồng – 800.000.000 đồng. Bà K phải trả thêm cho ông T, bà Q là 866.800.000 đồng.

2/ Buộc bà Quách Lệ K phải trả tiền chi phí đóng thuế trước bạ sang tên theo thỏa thuận là bà K phải chịu tất cả các khoản thuế (theo thỏa thuận trước đây là bà K phải chịu tất cả), số tiền 15.000.000 đồng.

Theo đơn thay đổi bổ sung khởi kiện ghi ngày 20/3/2024, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Toà án xem xét giải quyết như sau:

1/ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62, quyển số 01/2020 giữa ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q và bà Quách Lệ K là vô hiệu.

2/ Buộc bà Quách Lệ K phải di chuyển phần đất cát bà K đã đổ trên đất để trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho ông T, bà Q và ông T, bà Q đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã nhận của bà K.

Theo đơn thay đổi bổ sung khởi kiện ghi ngày 01/11/2024, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Toà án xem xét giải quyết như sau:

1/ Huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62, quyển số 01/2020 giữa ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q và bà Quách Lệ K đã ký tại Ủy ban nhân dân xã T ngày 08/7/2020 với lý do người mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

2/ Buộc bà Quách Lệ K phải di chuyển phần đất cát đã đổ trên đất để trả lại hiện trạng như ban đầu cho nguyên đơn và nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã nhận của bà K.

3/ Buộc bà Quách Lệ K phải bồi thường thiệt hại do hành vi san lấp cát trái phép (vì phần đất chuyển nhượng là đất lúa chưa chuyển mục đích sử dụng đất nên khi san lấp cát ảnh hưởng việc nuôi tôm do mất đi lớp phù sa màu mỡ của đất và môi trường nước nuôi tôm).

Tại phiên toà nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62, quyển số 01/2020 giữa ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q và bà Quách Lệ K đã ký tại Ủy ban nhân dân xã T ngày 08/7/2020; Buộc bà Quách Lệ K phải di chuyển phần đất cát đã đổ trên đất để trả lại hiện trạng như ban đầu cho nguyên đơn và nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã nhận của bà K. Rút lại phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Quách Lệ K phải bồi thường thiệt hại do hành vi san lấp cát trái phép.

Theo tờ tường trình ghi ngày 22/02/2024 của bị đơn bà Quách Lệ K và và trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên toà người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Huỳnh Thị Diệu O trình bày:

Vào năm 2020 bà Quách Lệ K có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tại khu vực M nên có nhờ người quen là ông Lý Hoàng P tìm giúp bà Quách Lệ K. Sau

thời gian tìm hiểu bà Quách Lệ K có gặp ông Bùi Văn N và được biết gia đình ông muốn chuyển nhượng một phần đất khoảng 3.200m^2 tại tuyến đường tôm lúa Sóc Trăng - M.

Sau đó ông N cho biết phần đất trên hiện em trai ông là ông Bùi Kiên T và em dâu là bà Trần Lệ Q đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Quách Lệ K mới bàn với ông N là bà Quách Lệ K đồng ý nhận chuyển nhượng nhưng phải có mặt vợ chồng ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Phương N1 và vợ chồng ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q để tránh rắc rối về sau này.

Sau khi gặp nhau bà Quách Lệ K và ông N, bà N1, ông T, bà Q1 thống nhất giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng/1000m^2, vì lúc đó đang làm đường nên chưa đo đạc chính xác diện tích thửa đất. Phía ông N và ông T ước lượng diện tích khoảng 3.200m^2 nên giá chuyển nhượng thửa đất là 1.350.000.000 đồng, nếu khi ký hợp đồng đo đạc lại thực tế diện tích không đủ 3.200m^2 thì sẽ bớt tổng số tiền lại.

Đến ngày 25/02/2020 vợ chồng ông N hẹn đến nhà bà Quách Lệ K để nhận tiền cọc 800.000.000 đồng. Bà Quách Lệ K có nói do đất là của gia đình, anh em ông N nhưng hiện nay ông T, bà Q đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi nhận tiền cọc phải có mặt đầy đủ ông N, bà N1, ông T, bà Q thì bà Quách Lệ K mới đưa tiền.

Do đó ngày 25/02/2020 cả 04 người ông N, bà N1, ông T, bà Q đến nhà bà Quách Lệ K nhận tiền cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thống nhất. Ông T ký vào biên nhận xác nhận có nhận số tiền cọc 800.000.000 đồng của bà Quách Lệ K giao. Ông N nói về pháp lý ông T, bà Q đứng tên đất nên ông N sẽ ký vào biên nhận với tư cách người làm chứng. Ngay lúc đó bà Quách Lệ K yêu cầu ghi rõ tổng số tiền chuyển nhượng cũng như số tiền còn lại sẽ thanh toán như thế nào, khi nào giao giấy đất cho bà Quách Lệ K nên ông N mới ghi thêm phần phụ chú.

Tại buổi nhận tiền đặt cọc cả 04 người ông N, bà N1, ông T, bà Q đều thống nhất nội dung đã thỏa thuận nêu trên, không có ý kiến gì khác. Sau khi đếm, nhận tiền 800.000.000 đồng, ngay lúc đó tại nhà bà Quách Lệ K ông N đưa cho bà Q 200.000.000 đồng để đi trả Ngân hàng, xóa thế chấp đối với thửa đất chuyển nhượng này để làm thủ tục tách thửa cho bà Quách Lệ K.

Bà Quách Lệ K nhận thấy việc thỏa thuận, mua bán đều công khai, rõ ràng cả 04 người ông N, bà N1, ông T, bà Q đều có mặt và thống nhất nội dung nên bà Quách Lệ K tin tưởng giao tiền cọc cho ông N, bà N1, ông T, bà Q và không băn khoăn gì.

Hai bên thỏa thuận bên ông N sẽ đi làm thủ tục chuyển nhượng, tách giấy cho bà Quách Lệ K, khi nào nhận được giấy đất thì bà Quách Lệ K trả số tiền còn lại, tiền thuế, chi phí phát sinh các thứ liên quan đến việc đăng ký do bên bán chịu.

Khoảng vài tháng sau bà Quách Lệ K thấy bên bán chưa giao giấy đất, sốt ruột vì giao tiền cọc đã lâu nên bà Quách Lệ K có đi tìm ông N và ông T để hỏi

thăm. Khi gặp ông T, ông thông báo là ông N đang làm giấy, khi nào xong sẽ giao cho bà Quách Lệ K.

Đến tháng 9/2020 ông N có báo cho bà Quách Lệ K biết là đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bà Quách Lệ K chuẩn bị số tiền còn lại để thanh toán. Ngày 04/9/2020 ông N, bà N1 đến nhà bà Quách Lệ K giao giấy đất, bà Quách Lệ K có thông báo cho ông T, ông T cũng thống nhất là nhận giấy, giao tiền còn lại cho vợ chồng ông N.

Do sau khi tách thửa, phần đất chuyển nhượng không đủ diện tích 3.200m^2 như thỏa thuận ban đầu, chỉ có 3.014,9m^2 nên các bên thống nhất giảm 60.000.000 đồng. Do đó bà Quách Lệ K đã giao số tiền còn lại là 490.000.000đồng cho ông N, bà N1. Ông N, bà N1 giao giấy cho bà Quách Lệ K coi như kết thúc giao dịch. Hai bên hẹn giao đất trước ngày 10/9/2020. Việc nhận tiền có lập thành văn bản.

Ngày 07/9/2020 hai bên tiến hành bàn giao đất, tại buổi bàn giao đất cho bà Quách Lệ K, ông N và ông T giao đất, chỉ ranh. Gia đình bà Quách Lệ K đã cặm cọc bê tông từ lúc nhận đất từ ngày 07/9/2020 cho đến nay. Vào thời điểm chuyển nhượng trên đất có một cái chòi của ông N cất để sử dụng, trông nom việc nuôi tôm. Đến khi giao đất phía ông N đã tháo dỡ chòi và giao mặt bằng cho bà Quách Lệ K.

Việc giao tiền cọc 800.000.000 đồng cũng như giao số tiền còn lại 490.000.000 đồng đều có sự chứng kiến của ông Lý Hoàng P. Ngày bàn giao đất có mặt bà Quách Lệ K, ông N, ông T, ông P. Ông N còn mời thêm ông Nguyễn Văn N2 là cán bộ địa chính xã T đến chứng kiến việc giao đất, cặm cọc.

Như vậy việc chuyển nhượng, giao đất đã thực hiện xong từ tháng 9/2020 cho đến nay. Bà Quách Lệ K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 với diện tích 3.014,9m^2 thuộc thửa số 1211, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Gia đình bà Quách Lệ K và gia đình ông N, bà N1, ông T, bà Q quen biết nhiều năm nay, là hàng xóm, thường xuyên gặp gỡ. Hàng ngày bà Q đi làm đều đi ngang nhà bà Quách Lệ K vài lần, từ khi giao đất đến nay đã mấy năm nhưng bà Q, ông T không có bất kỳ ý kiến gì. Nay ông T, bà Q khởi kiện cho rằng bà Quách Lệ K chưa trả tiền chuyển nhượng, yêu cầu bà Quách Lệ K phải thanh toán số tiền 866.800.000 đồng và trả tiền thuế trước bạ 15.000.000 đồng là không đúng, bà Quách Lệ K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn cho rằng thỏa thuận giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng một mét ngang là không đúng sự thật và nguyên đơn không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu cũng như lời trình bày này. Phần thuế trước bạ và các thuế khác nếu có đã thỏa thuận bên bán chịu. Bên bán đã nhận đủ số tiền như thỏa thuận.

Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì như đã trình bày trên là việc chuyển nhượng đã được thực hiện xong do đó bà Quách Lệ K không đồng ý với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng, di chuyển phần đất cát đã đổ trên phần đất để trả lại

hiện trạng như ban đầu cho nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã nhận của bà K, bồi thường thiệt hại do hành vi san lấp cát trái phép.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2024, biên bản xác minh ngày 06/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Phương N1 trình bày:

Ông N là anh ruột của ông T, đối với phần đất đang tranh chấp giữa ông T, bà Q với bà K có nguồn gốc là đất của ông T, bà Q mua lại của ông Thái V, không phải đất của ông N. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì do ông N có quen biết ông Lý Hoàng P, khi ông P dẫn chồng bà K đi tìm mua đất ở khu vực đường tôm lúa, lúc đầu là tìm mua đất của bà X nhưng sau đó không mua mà ông P gặp ông N trong ruộng hỏi tìm mua đất thì ông N có biết ông T, bà Q có nhu cầu bán đất nên giới thiệu hai bên liên hệ trực tiếp. Sau khi hai bên thoả thuận mua bán xong, không có thời gian đi làm thủ tục nên nhờ ông N đi dùm. Ông N là người viết tờ biên nhận tiền ngày 25/02/2020 và viết thêm phần phụ chú, sau đó khi làm xong thủ tục sang tên cho bà K thì ông N là người giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K, nhận số tiền 490.000.000 đồng có viết tờ biên nhận tiền ngày 04/9/2020 đưa cho bà K, xem như việc mua bán chuyển nhượng đã thực hiện xong. Ông N trình bày ông không biết việc thoả thuận giá chuyển nhượng của hai bên, giá thoả thuận trong phần phụ chú của biên nhận tiền ngày 25/02/2020 do bà K yêu cầu ông ghi thì ông ghi do ông nghĩ bà K không tin tưởng vào nội dung biên nhận cọc nên ghi thêm phụ chú, ông N cho rằng ông ghi phần phụ chú trong giai đoạn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K, phía ông T, bà Q không biết. Còn việc ông N, bà N1 nhận tiền trực tiếp từ bà K và ghi biên nhận tiền còn lại vì ông nghĩ thủ tục mua bán xong, ông cũng đi làm thủ tục sang tên được cho bà K nên khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K thì phải nhận tiền luôn, trường hợp giao giấy không nhận tiền sau này bà K không trả thì lại phát sinh tranh chấp, đồng thời khi giao giấy nhận tiền ông có gọi điện thoại báo cho ông T và ông T cũng thống nhất cho ông giao giấy nhận tiền, thiếu đủ gì tính sau, khi ông đem về đưa lại cho ông T, bà Q thì ông T, bà Q nói không đủ không nhận, ông N có đem trả bà K thì bà K cũng không nhận nên hiện nay ông N, bà N1 vẫn giữa số tiền 490.000.000 đồng.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 51/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 5 năm 2025, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 95, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244 , Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62, quyển số 01/2020 giữa ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q và bà Quách Lệ K đã ký tại UBND xã T ngày 08/7/2020; Buộc bà Quách Lệ K phải di chuyển phần đất cát đã đổ trên đất để trả lại hiện trạng như ban đầu cho nguyên đơn và nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã nhận của bà K.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bà Quách Lệ K phải bồi thường thiệt hại do hành vi san lấp cát trái phép.

3. Buộc bà Quách Lệ K phải trả cho ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q số tiền 60.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

* Ngày 12/6/2025, nguyên đơn ông Bùi Kiên T và Trần Lệ Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và 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 tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về án phí dân sự sơ thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm về án phí dân sự 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 và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn ông Bùi Kiên T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Phương N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên toà nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62, quyển số 01/2020 giữa ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q và bà Quách Lệ K đã ký tại Ủy ban nhân dân xã T vào ngày 08/7/2020, đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các mâu thuẫn phát sinh từ hợp đồng, trong đó có 03 trường hợp là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Bộ luật Dân sự năm 2015 và pháp luật về đất đai quy định, theo đó người sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng, còn người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng này cả hai bên tham gia giao dịch là đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện. Về hình thức, nội dung, đối tượng và chủ thể ký kết của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được đảm bảo theo quy định pháp luật tại Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai*" và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 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 thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*. Như vậy bà Quách Lệ K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62, quyển số 01/2020 ký tại Ủy ban nhân dân xã T ngày 08/7/2020 giữa ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q với bà Quách Lệ K đã có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[5]. Xét về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 các bên không ghi giá chuyển nhượng, bà K không thừa nhận có thoả thuận giá 30.000.000 đồng một mét ngang, về nội dung cuộc ghi âm của bà K, Tòa án cấp sơ thẩm xác định có giọng nói của bà K trong đoạn ghi âm và bà K cũng không có xác nhận hay đồng ý giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng một mét ngang là có căn cứ. Như vậy, không có tài liệu,

chứng cứ nào để chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận giá chuyển nhượng đất 30.000.000 đồng một mét ngang.

[6]. Mặt khác theo tài liệu, chứng cứ có được trong hồ sơ vụ án tại biên nhận tiền ngày 25/02/2020 có phần phụ chú thể hiện giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng. Tại biên bản ghi lời khai ông N thừa nhận ông là người ghi biên nhận tiền ngày 25/02/2020 và ghi phần phụ chú, việc ông ghi là do bà K yêu cầu, đồng thời khi nhận tiền ông có thông báo cho ông T và ông T cũng thống nhất cho ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận tiền từ bà K, thiếu đủ sẽ tính sau, trong khi giữa ông N và ông T là anh em ruột và không có tranh chấp mâu thuẫn với nhau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá thoả thuận chuyển nhượng đất là 1.350.000.000 đồng, bà K đã thanh toán 1.290.000.000 đồng và bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất vào ngày 01/9/2020 là có căn cứ. Ngoài ra, sau khi giao nhận đất xong, bà K đỗ cát sang lấp mặt bằng thể hiện giao dịch dân sự giữa các bên đã thực hiện xong.

[7]. Đối với kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả 60.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền bị đơn đồng ý trả thêm 60.000.000 đồng, do đó Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm ghi nhận và buộc bị đơn cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng là có căn cứ.

[8]. Đối với kháng cáo về án phí dân sự sơ thẩm, thấy rằng Toán án cấp sơ thẩm căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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 và lệ phí Tòa án nhưng lại tuyên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là chưa chính xác vì ông Bùi Kiên T sinh năm 1965 có đơn xin miễn án phí theo quy định trên, do đó chỉ có nguyên đơn bà Trần Lệ Q phải chịu 300.000 đồng.

[9]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận một phần.

[10]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên ông Bùi Kiên T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí 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 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Nguyên đơn bà Trần Lệ Q phải chịu án phí theo quy định.

[12]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q về việc hủy Bản án dân sự sơ thẩm 51/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q về án phí dân sự sơ thẩm.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ về án phí dân sự sơ thẩm và được tuyên lại như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 92, Điều 95, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244 , Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62, quyển số 01/2020 giữa ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q và bà Quách Lệ K đã ký tại UBND xã T ngày 08/7/2020; Buộc bà Quách Lệ K phải di chuyển phần đất cát đã đổ trên đất để trả lại hiện trạng như ban đầu cho nguyên đơn và nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã nhận của bà K.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bà Quách Lệ K phải bồi thường thiệt hại do hành vi san lấp cát trái phép.

3. Buộc bà Quách Lệ K phải trả cho ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q số tiền 60.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Bùi Kiên T được miễn án phí theo quy định, nguyên đơn bà Trần Lệ Q phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Phần tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0010417 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ. Như vậy nguyên đơn ông Bùi Kiên T được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

- Bị đơn bà Quách Lệ K không phải chịu án phí.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Bùi Kiên T, bà Trần Lệ Q phải chịu là 13.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Kiên T được miễn án phí, nguyên đơn bà Trần Lệ Q phải chịu 300.000 đồng. Phần tiền này được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001784 ngày 20/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ.

7. Bản án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 8- Cần Thơ;
- VKSND khu vực 8-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 8-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

Nguyễn Quốc Định