

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 172/2024/DS-PT
Ngày 17 - 12 - 2024
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: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Ông Lê Phan Công Trí

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 12 và ngày 17 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Tôn Văn H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tôn Văn H: Bà Phan Ngọc T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Khóm A, phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Chí L, sinh năm 1975.

Bà Tôn Thị N, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Ông La Văn A, sinh năm 1987.

2. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3. Bà Nguyễn Trúc H1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Trúc H1: Bà Phan Ngọc T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

- Người kháng cáo: Ông Tôn Văn H là nguyên đơn.

(Ông Phạm Chí L, bà Tôn Thị N có mặt; bà Phan Ngọc T, ông La Văn A, bà Trần Thị N1 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2024, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tôn Văn H trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Hồng N2, sinh năm 1949 (mẹ ruột ông H) để lại cho ông Tôn Văn H năm 2017. Khi còn sống bà N2 đã phân chia đất cho các con đầy đủ, do hoàn cảnh khó khăn nên ông L, bà N xin bà N2 cho về cất nhà ở trên đất, chứ không được sang bán vì đây là đất hương hỏa gắn liền với mồ mã ông, bà.

Đến năm 2020, ông H có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc N3 diện tích đất ngang 04m, dài hết hậu đất và bà N3 nhờ bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không đủ diện tích tách thửa nên anh H đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng thêm phần đất có diện tích ngang 05m (phần đất mà mẹ ông H cho ông L, bà N ở nhờ). Việc chuyển nhượng phần đất ngang 05m là thỏa thuận để đủ điều kiện tách thửa chứ thực tế anh H không có chuyển nhượng phần đất ngang 05m dài 35m.

Nay ông H yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Phạm Chí L, bà Tôn Thị N lập vào ngày 21/6/2021 đối với phần đất ngang 05m dài 35m, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; yêu cầu ông L, bà N trả phần đất nêu trên cho anh H. Đồng thời yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất cấp cho ông Phạm Chí L chiều ngang 05m, dài 35m. Theo đơn khởi kiện ông H yêu cầu giải quyết phần đất ngang 05m, dài 35m, nay ông H yêu cầu giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế là 158,9 m², thuộc một phần thửa số 270, tờ bản đồ số 44. Đất tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

**Bị đơn ông Phạm Chí L, bà Tôn Thị N trình bày:* Ông L, bà N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Văn H. Ông L, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông H đúng theo quy định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp ông L, bà N đã chuyển nhượng cho ông La Văn A, bà Trần Thị N1.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông La Văn A và bà Trần Thị N1 trình bày:* Trong vụ án này ông A, bà N1 không có yêu cầu hay ý kiến gì, đề nghị

Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Trúc H1 trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Văn H.*

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Văn H và bà Nguyễn Trúc H1 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31/HĐCN ngày 21/6/2021 được xác lập giữa ông Tôn Văn H với ông Phạm Chí L đối với phần đất có kích thước và định vị như sau:

- Hướng đông giáp đất ông La Văn A có cạnh 31,76m
- Hướng tây giáp phần đất ông S có cạnh 31,83m
- Hướng nam giáp lộ nhựa Giá R – Phong T1 có cạnh 5m
- Hướng bắc giáp đất ông La Văn A có cạnh 5m.

Tổng diện tích 158,9m², thuộc một phần thửa số 270, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 08 tháng 10 năm 2024, ông Tôn Văn H kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tôn Văn H với ông Phạm Chí L lập ngày 21/6/2021 đối với phần đất ngang 5m dài 35m, thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Chí L, bà Tôn Thị N với ông La Văn A lập ngày 17/4/2024; hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Chí L; đồng thời, buộc ông L, bà N giao trả phần đất trên cho ông H.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Tôn Văn H vắng mặt, có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt và giữ nguyên kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Tôn Văn H; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 131/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 trình bày 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:

[1] Đơn kháng cáo của ông Tôn Văn H nộp trong thời hạn luật định. Ông H đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tôn Văn H và người đại diện theo ủy quyền của ông H vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông H.

[3] Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai và mặt bằng hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 29/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã G xác định phần đất tranh chấp giữa các đương sự có kích thước và định vị như sau:

- Hướng đông giáp đất ông La Văn A có cạnh 31,76m;
- Hướng tây giáp phần đất ông S có cạnh 31,83m;
- Hướng nam giáp lộ nhựa Giá R – Phong T1 có cạnh 5m;
- Hướng bắc giáp đất ông La Văn A có cạnh 5m.

Tổng diện tích 158,9m², thuộc một phần thửa số 270, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Hiện trạng là trên đất có 01 căn nhà do ông Phạm Chí L và bà Tôn Thị N đang quản lý sử dụng, căn nhà có chiều ngang 05m, dài 30m, kết cấu khung sườn cây gỗ địa phương + khung thép hộp, nền lát gạch men + trần xi măng; vách thiếc; mái lợp tol sóng vuông.

[4] Xét kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tôn Văn H với ông Phạm Chí L lập ngày 21/6/2024 đối với phần đất diện tích 158,9m², Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31/HĐCN ngày 21/6/2021 giữa ông H với ông L được lập thành văn bản và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, thị xã G. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự đầy đủ; các bên đều hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng. Nên hợp đồng chuyển nhượng về hình thức đúng quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông H là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích

đất chuyển nhượng nêu trên, hợp đồng thể hiện đầy đủ các nội dung như số tờ, số thửa, diện tích chuyển nhượng, thể hiện rõ quyền và nghĩa vụ giữa các bên việc thỏa thuận hợp đồng này đã đảm bảo các nội dung theo quy định tại Điều 398, Điều 501 của Bộ luật dân sự 2015 và khoản 1 Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Đồng thời, từ khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L và bà N đã nhận đất và xây dựng nhà cửa kiên cố, quản lý sử dụng trong một thời gian dài nhưng phía ông H không phản đối.

Ông H trình bày, ông H chuyển nhượng cho ông L phần đất ngang 5m dài 35m (qua đo đạc thực tế diện tích 158,9m²) là để ông L đủ điều kiện tách thửa. Tuy nhiên, ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Mặt khác, tại Công văn số 499/2024/VPĐKKĐĐ-ĐKCGCN ngày 22/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trả lời: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Chí L là đúng theo quy định của pháp luật.

Xét ý kiến của bà Nguyễn Trúc H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông L vì phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông H, bà H1 và bà H1 không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy, về nguồn gốc đất là do bà Nguyễn Hồng N2 tặng cho ông Tôn Văn H, căn cứ hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất thể hiện bà N2 chỉ tặng cho riêng ông H. Theo quy định tại khoản 1 Điều 43 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 quy định “*Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản được chia riêng cho vợ...*”. Mặc dù ông H và bà H1 là vợ chồng nhưng phần đất tranh chấp là tài sản của ông H được tặng cho riêng, nên ý kiến của bà H1 là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Tôn Văn H về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tôn Văn H và ông Phạm Chí L. Đồng thời, cũng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Chí L và buộc ông Phạm Chí L, bà Tôn Thị N giao trả phần đất tranh chấp.

[6] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Chí L, bà Tôn Thị N với ông La Văn A lập ngày 17/4/2024. Hội đồng xét xử xét thấy, tại đơn khởi kiện ông Tôn Văn H không có yêu cầu đối với hợp đồng này nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét giải quyết đối với kháng cáo này của ông H.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.519.891 đồng. Ông Tôn Văn H phải chịu toàn bộ. Ông H đã nộp tạm ứng số tiền 6.000.000 đồng, được đối trừ. H2 lại cho ông H số tiền 3.480.109 đồng theo phiếu chi số 159/2024/PC-TA ngày 27/8/2024.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo nên ông Tôn Văn H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Xét ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tôn Văn H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tôn Văn H và bà Nguyễn Trúc H1 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31/HĐCN ngày 21/6/2021 được xác lập giữa ông Tôn Văn H với ông Phạm Chí L đối với phần đất có kích thước và định vị như sau:

- Hướng đông giáp đất ông La Văn A có cạnh 31,76m;
- Hướng tây giáp phần đất ông S có cạnh 31,83m;
- Hướng nam giáp lộ nhựa Giá R – Phong T1 có cạnh 5m;
- Hướng bắc giáp đất ông La Văn A có cạnh 5m.

Tổng diện tích 158,9m², thuộc một phần thửa số 270, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.519.891 đồng. Ông Tôn Văn H phải chịu toàn bộ. Ông H đã nộp tạm ứng số tiền 6.000.000 đồng, được đối trừ. H2 lại cho ông H số tiền 3.480.109 đồng theo phiếu chi số 159/2024/PC-TA ngày 27/8/2024.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tôn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông Tôn Văn H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008690 ngày 16/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, được chuyển thu án phí.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tôn Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Ông Tôn Văn H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009217 ngày 08/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, được chuyển thu án phí.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã Giá Rai;
- CCTHADS thị xã Giá Rai;
- Đường sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Hùng