

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 53/2023/DS - PT  
Ngày 09 - 06 - 2023  
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 TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Hùng

*Các Thẩm phán:* Ông Tống Văn Viên

Ông Lê Thành Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Bé Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Tâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 09 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Thạch Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho bà Thạch Thị L: Ông Sơn Thái V, sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh Theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2023 (có mặt)

**- Bị đơn:** Bà Thạch Thị L1, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Thạch Thị L1: Bà Kim Thị Mỹ H – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T (có mặt)

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

1. Ông Thạch H1, sinh năm 1959 (có mặt)
  2. Chị Thạch Thị Sóc K, sinh năm 1996 (có mặt)
  3. Anh Tăng Phương B, sinh năm 1989 (có mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp cho ông H1, chị K và anh B:* Ông Sơn Thái V, sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2023 (có mặt)

4. Ông Thạch S, sinh năm 1958 (có mặt)
  5. Anh Thạch Sô Đ, sinh năm 1986 (vắng mặt)
  6. Anh Thạch Sâm B1, sinh năm 1990 (vắng mặt)
  7. Anh Thạch Việt T, sinh năm 1995 (vắng mặt)
  8. Chị Thạch Thị Bé P, sinh năm 1997 (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

9. Anh Thạch D, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

10. Anh Thạch Ngọc D1, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

11. Chị Thạch Thị Sô P1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

12. Chị Thạch Thị Sô P2, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho anh D1, chị P1, anh Đ, anh B1, chị P: Anh Thạch D, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền đề ngày 25/8/2022 (có mặt)

- *Người phiên dịch tiếng Khmer:* Ông Kim Thành L2, công tác tại Ủy ban mặt trận tổ quốc phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh

- *Người kháng cáo:* Bà Thạch Thị L1 là bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn bà Thạch Thị L và lời khai của ông Sơn Thái V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Bà Thạch Thị L và ông Thạch H1 là vợ chồng, còn bà Thạch Thị L1 là chị ruột ông Thạch H1. Năm 1995 vợ chồng bà Thạch Thị L1 và ông Thạch S chuyển nhượng 500 m<sup>2</sup> đất (*diện tích thực đo là 386,2m<sup>2</sup>*) nằm trong diện tích 1.670m<sup>2</sup>, thửa đất 82, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C cho bà L, ông H1 với giá 02 chỉ vàng 24 kra, hợp đồng có làm giấy tay nhưng bà L1 không ký tên mà viện lý do tình chị em nên không làm giấy tờ, bà L, ông H1 giao

đủ 02 chỉ vàng cho bà L1 nhận cũng không làm giấy tờ. Sau đó ông S cùng ông H1 tiến hành đo đạc để giao nhận diện tích đất chuyển nhượng vào năm 1995. Thời điểm này đất của ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 09/5/1996 mới cấp giấy cho hộ ông Thạch S đứng tên diện tích 1.670m<sup>2</sup>, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Sau khi nhận đất gia đình bà L, ông H1 đã sử dụng, cải tạo đất như đổ đất đắp nền cất nhà ở, cất chuồng nuôi heo, chuồng nuôi bò, trồng mít, dừa, ... sử dụng hết diện tích đất nhận chuyển nhượng, gia đình bà L1, ông S biết rõ nhưng không ngăn cản, không tranh chấp. Bà L, ông H1 nhiều lần yêu cầu bà L1, ông S làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà L1, ông S không tách thửa và đưa ra nhiều lý do. Đến tháng 7 năm 2020 bà L, ông H1 thi công làm hàng rào trụ cột bê tông, kéo lưới B40, bà L1 đứng ra chỉ ranh cho thi công, khi làm hàng rào gần xong thì bà L1 nói đất của bà, không cho làm tiếp, dẫn đến tranh chấp xảy ra. Nay bà L yêu cầu Tòa giải quyết giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị L và bà Thạch Thị L1; công nhận diện tích đất tranh chấp 386,2m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 1.670m<sup>2</sup> thửa đất số 82, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C cho hộ bà Thạch Thị L.

- *Bị đơn bà Thạch Thị L1 trình bày:* Năm 1997 do ông Thạch H1 (*em ruột bà*) đi Campuchia về không có chỗ ở nên bà cho ông H1, bà L mượn diện tích 500m<sup>2</sup> để cất nhà ở tạm và nói khi nào ông H1 mua đất khác thì trả đất lại cho bà, khi giao đất không đo đạc, không làm giấy tờ, hiện trạng là đất ruộng. Sau khi nhận đất ông H1, bà L đổ đất lấp nền, cất nhà, cất chuồng nuôi heo, chuồng nuôi bò, trồng cây, ... sử dụng đến nay, khi bà L, ông H1 cải tạo hiện trạng đất, cất nhà ở, trồng cây gia đình bà đều biết (*vì ở giáp ranh đất*) nhưng không ngăn cản, không tranh chấp gì cả. Cũng thời điểm giao đất năm 1997, bà có mượn ông H1, bà L 02 chỉ vàng 24 kra nhưng không làm giấy tờ, không lãi suất, không kỳ hạn, số vàng này bà còn nợ chưa trả. Lý do ông H1, bà L chưa trả đất nên bà chưa trả vàng. Tại thời điểm cấp giấy thửa đất số 82 cho hộ ông Thạch S đứng tên ngày 09/5/1996, hộ gia đình lúc này gồm có: Ông S (chồng), bà L1, các con tên D, D1, P1, P2, Đ, B1, T và P. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L; bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ bà L, ông H1 phải di dời nhà, vật kiến trúc và các tài sản khác trả lại cho bà diện tích 386,2m<sup>2</sup> và bà đồng ý trả lại 02 chỉ vàng 24 kra cho bà L, ông H1.

- *Anh Sơn Thái V là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch H1, chị Thạch Thị Sóc K và anh Tăng Phương B trình bày:* Anh thống nhất với lời trình bày của anh đại diện cho bà L trình bày.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch S trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của bà Thạch Thị L1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch D, anh D1, chị P1, anh Đ, anh B1, chị P:* Vắng mặt không có lý do, không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 147, 157, 165, 228; 235, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 31, 73, 79 của Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ các Điều 106, 127, 135, 136 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các điều 166, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 108, 109, 121, 122, 124, 401, 689, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ các Điều 117, 129, 500, 502, 503, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ các điều 12, 14, 15 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. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Thạch Thị L.

Công nhận diện tích 386,2m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 1.670m<sup>2</sup> thửa đất số 82, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch S (*chồng bà Thạch Thị L1*) đứng tên năm 1995, thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Thạch Thị L. Vị trí tứ cận được thể hiện như sau:

- Phía Đông giáp kênh có kích thước 32,3 mét;
- Phía Tây giáp thửa đất số 83 có kích thước 32,5 mét.
- Phía Nam giáp thửa đất số 107 có kích thước 12,5 mét
- Phía Bắc giáp thửa đất số 82 có kích thước 11,6 mét.

Diện tích 386,2m<sup>2</sup> hộ bà Thạch Thị L được quyền sử dụng đất, hiện tại hộ gia đình bà Thạch Thị L đang canh tác sử dụng nên hộ bà Thạch Thị L1 không phải giao đất.

*Kèm theo trích lục bản đồ địa chính theo Công văn số: 195/CV-CNHCN, ngày 19/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cung cấp.*

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật để thi hành, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng diện tích đất tranh chấp cùng tài sản và huê lợi gắn liền với đất, không được thay đổi hiện trạng, xây cất hay trồng thêm cây cối nằm trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, kê khai đăng ký và đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 386,2m<sup>2</sup> nêu trên theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà Thạch Thị L1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị L; yêu

cầu hộ bà Thạch Thị L di dời nhà ở trả lại diện tích đất tranh chấp 386,2m<sup>2</sup> cho gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Thạch Thị L1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Thạch Thị L1 cho rằng, phần đất tranh chấp phía bị đơn bà L1 không có chuyển nhượng cho phía nguyên đơn bà L mà chỉ cho gia đình bà L3 mượn sử dụng. Đối với Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 15/4/1995 bà L1 không có ký tên vào nên không thể cho rằng bà L1 có chuyển nhượng đất cho bà L được. Còn đối với việc bà L1 có nhận 02 chỉ vàng 24k là bà L1 mượn vàng của bà L. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà L1 có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho gia đình bà L và áp dụng Nghị quyết: 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận phần đất tranh chấp cho gia đình bà L là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L1, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc gia đình bà L di dời nhà và tài sản khác có trên đất trả lại phần đất tranh chấp cho gia đình bà L1.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Việt T không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên cho rằng có đủ cơ sở khẳng định phần diện tích đất thực đo 386,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, nằm trong diện tích 1670m<sup>2</sup>, thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh là bà Thạch Thị L1 đã chuyển nhượng cho Thạch Thị L. Đối với Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 15/4/1995 mặc dù bà L1 không có ký tên nhưng những người làm chứng đều cho rằng có sự việc bà L1 chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho gia đình bà L, lời khai của những người làm chứng này là khách quan; sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà L đã cất nhà ở và sử dụng phần đất này cho đến nay. Mặc dù về hình thức của hợp đồng không đúng quy định của pháp luật nhưng sau khi chuyển nhượng gia đình bà L đã cải tạo đất cất nhà, trồng cây, gia đình bà L1 cũng ở liên kế bên biết mà không ngăn cản, điều này chứng tỏ các thành viên còn lại trong gia đình bà L1 cũng biết việc chuyển nhượng này. Căn cứ vào Nghị quyết: 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất trên cho gia đình bà L là đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn bà Thạch Thị L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên giữa bà L với bà L1 là thiếu sót.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Phần diện tích đất thực đo 386,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, nằm trong diện tích 1670m<sup>2</sup>, thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là của gia đình bà Thạch Thị L1, ông Thạch S, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/5/1996 cho ông Thạch S đại diện hộ đứng tên. Bà Thạch Thị L cho rằng vào năm 1995 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng diện tích 500m<sup>2</sup> (thực đo 386,2m<sup>2</sup>) nằm trong diện tích 1670m<sup>2</sup>, thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 02 chỉ vàng 24k từ vợ chồng bà Thạch Thị L1, ông Thạch S; lúc chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp bà Thạch Thị L1, ông Thạch S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn bà Thạch Thị L1 cho rằng phần diện tích đất trên bà chỉ cho vợ chồng bà Thạch Thị L mượn để cất nhà ở tạm chứ không có chuyển nhượng.

[2]. Trên thực tế phần đất tranh chấp 386,2m<sup>2</sup> trên, gia đình bà Thạch Thị L, ông Thạch H1 đã quản lý, sử dụng từ năm 1995 cho đến nay, quá trình sử dụng gia đình bà L đã cải tạo đất như đổ đất đắp nền nhà, xây nhà để ở, xây cất chuồng trại để nuôi heo, nuôi bò, trồng cây lâu năm... Trong khi đó gia đình bà Thạch Thị L1, ông Thạch S ở kề bên biết việc này và cũng không có ngăn cản hay tranh chấp gì.

[3]. Bà Thạch Thị L1 cũng thừa nhận bà L1 có nhận 02 chỉ vàng 24k từ bà Thạch Thị L mặc dù bà L1 cho rằng số vàng này là bà mượn của bà L. Việc này phù hợp với lời khai của L cho rằng số vàng này là bà L1 nhận là để chuyển nhượng phần đất tranh chấp.

[4]. Theo lời trình bày của những người làm chứng như ông Trầm Thanh M, ông Thạch A, ông Thạch R và ông Trầm Minh L4 là những người ở gần phần đất tranh chấp đều cho rằng bà Thạch Thị L1, ông Thạch S đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Thạch H1, bà Thạch Thị L vào năm 1995 là có sự thật.

[5]. Từ những chứng cứ và phân tích trên [1], [2], [3], [4], có cơ sở khẳng định phần diện tích đất tranh chấp thực đo 386,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, nằm trong diện tích 1.670m<sup>2</sup>, thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, vào năm 1995 vợ chồng bà Thạch Thị L1, ông Thạch S đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Thạch Thị L, ông Thạch H1 là có thật.

[6]. Xét về hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp trên: Mặc dù thửa đất 82 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thạch S đại diện hộ đứng tên vào ngày 09/5/1996 nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận này các con của ông S, bà L1 tên Thạch Sô Đ, Thạch Việt T, Thạch Sâm B1, Thạch Thị Sô P1, Thạch Thị Sô P2 chưa tròn 15 tuổi; còn anh Thạch D và anh Thạch Ngọc D1 trên 16 tuổi nhưng không có công sức đóng góp gì nên thửa đất 82 là tài sản chung của vợ chồng ông Thạch S, bà Thạch Thị L1. Ngoài ra, như nhận định phần trên [2], gia đình ông Thạch S, bà Thạch Thị L1 ở cạnh bên phần đất tranh chấp, phía gia đình bà Thạch Thị L, ông Thạch H1 cải tạo đất, xây cất nhà cửa, chuồng trại, trồng

cây lâu năm nhưng phía gia đình bà Thạch Thị L1, ông Thạch S không phản đối, ngăn cản gì; điều này chứng tỏ các con của bà Thạch Thị L1, ông Thạch S đều biết việc bà Thạch Thị L1, ông Thạch S chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho gia đình bà Thạch Thị L, ông Thạch H1. Về hình thức của hợp đồng: Mặc dù các bên không không làm bằng văn bản, có công chứng hay chứng thực, khi thỏa thuận chuyển nhượng phía gia đình bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau khi nhận chuyển nhượng hai bên đã giao đất và nhận vàng xong, phía gia đình bà Thạch Thị L đã cải tạo đất, xây dựng nhà ở, xây dựng chuồng tại, trồng cây lâu năm. Theo quy định tại điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “b) *Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này:*

b.1) ...

*b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.*

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

*1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;*

*2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

Đối chiếu với quy định trên của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích thực đo 386,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, nằm trong diện tích 1.670m<sup>2</sup>, thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa vợ chồng bà Thạch Thị L, ông Thạch H1 với vợ chồng bà Thạch Thị L1, ông Thạch S không bị xem là vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà Thạch Thị L, ông Thạch H1 với vợ chồng bà Thạch Thị L1, ông Thạch S là đúng quy định của pháp luật.

[7]. Từ những nhận định và phân tích trên [1], [2], [3], [4], [5], [6], Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị L1.

[8]. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp trên giữa vợ chồng bà Thạch Thị L với vợ chồng bà Thạch Thị L1 là thiếu sót, cấp phúc thẩm tuyên lại phần này.

[9]. Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

[10]. Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thạch Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do bà Thạch Thị L1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thạch Thị L1.

[12]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Thạch Thị L1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Thạch Thị L1.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị L1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ các Điều 129, 500; 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 167, 170, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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 và gia đình.

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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất thực đo 386,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, nằm trong diện tích 1.670m<sup>2</sup>, thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa bà Thạch Thị L, ông Thạch H1 với bà Thạch Thị L1, ông Thạch S.

Công nhận phần diện tích đất thực đo 386,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, nằm trong diện tích 1.670m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp C, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ bà Thạch Thị L. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp kênh có kích thước 32,3 mét

Hướng Tây giáp thửa đất số 83 có kích thước 32,5 mét

Hướng Nam giáp thửa đất số 107 có kích thước 12,5 mét

Hướng Bắc giáp thửa đất số 82 có kích thước 11,6 mét.

(Có Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số:195/CV-CNHCN, ngày 19/7/2021 kèm theo)

Hộ bà Thạch Thị L, ông Thạch H1 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 386,2m<sup>2</sup> nêu trên theo quy định của pháp luật.

Hộ gia đình bà Thạch Thị L1, ông Thạch S được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai đối với phần đất còn lại của thửa 82 theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về chi phí thẩm định: Số tiền 1.718.347 đồng. Buộc bà Thạch Thị L1 phải chịu 1.718.347 đồng nhưng do bà Thạch Thị L đã nộp tạm ứng trước số tiền 1.718.347 đồng nên bà Thạch Thị L1 phải nộp lại số tiền 1.718.347 đồng để trả cho bà Thạch Thị L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thạch Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thạch Thị L1.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Thạch Thị L1.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND H. Cầu Ngang;
- Chi cục THADS H. Cầu Ngang;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

**Đặng Văn Hùng**

