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: 380/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 7 - 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 Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũ) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ), giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp H, xã T, thành phố Cần Thơ (xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ). (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Thạch Thị Huỳnh I, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 03, Nguyễn T, Khóm B, phường P, thành phố Cần Thơ (Phường B, thành phố S cũ). (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/12/2022). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Chí Bửu, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Đông Á - Chi nhánh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 03, Nguyễn T, Khóm B, phường P, thành phố Cần Thơ (Phường B, thành phố S cũ). (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp H, xã T, thành phố Cần Thơ (xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ). (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Minh Ư, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp H, xã T, thành phố Cần Thơ (xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bạch Sỹ C, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ C, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Số 181/9, Nguyễn T, Khóm B, phường P, thành phố Cần Thơ (Phường B, thành phố S cũ). (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Minh Ư, sinh năm 1988 (có mặt).

2. Bà Trần Huỳnh H, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, thành phố Cần Thơ (xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ).

3. Bà Phan Thị L, sinh năm 1990 (có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1987 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 30/33, đường Đ, Khóm N, phường P, thành phố Cần Thơ (Phường B, thành phố S cũ).

5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1983 (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Thảo G, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, thành phố Cần Thơ (xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Xuân T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo Đơn khởi kiện ngày 05/12/2022, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Thạch Thị Huỳnh I trình bày:

Cuối năm 2016, bà M có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Xuân T, diện tích chiều ngang 15m, dài hết đất, thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá 600.000.000 đồng. Đến tháng 02/2017, ông T tiếp tục chuyển nhượng thêm cho bà M diện tích đất ngang 03m, dài hết đất thuộc thửa 184 nêu trên với giá 120.000.000 đồng. Tổng hai lần bà M nhận chuyển nhượng của ông T diện tích chiều ngang 18m, dài hết đất thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà M đã đăng ký tách thửa sang tên quyền sử dụng đất nêu trên và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 316928, ngày 06/7/2017, cho bà Nguyễn Thị M đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 10/12/2017, ông T tiếp tục chuyển nhượng phần đất chiều ngang 05m dài hết đất với giá 200.000.000 đồng, thuộc thửa 184, nằm liền kề với phần đất mà bà M đã mua trước đó của ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao dịch chuyển nhượng các bên đã tiến hành cắm cọc ranh và đo đạc để thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, bà M cũng đã giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông T. Tuy nhiên, do trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký sang tên thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đã không còn chỗ để ghi chú, đính chính nên chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên phần đất 05m mua sau cùng vào ngày 10/12/2017 cho bà M.

Tháng 10/2022, bà M đến gặp ông T yêu cầu ông T ký thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất bà M đã mua chiều ngang 05m (đo ra vuông góc với cạnh dài của thửa đất), chiều dài hết đất, thuộc thửa 184 nêu trên thì ông T không đồng ý ký sang tên và các bên phát sinh tranh chấp. Ngày 16/11/2022, Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai UBND xã Hòa Tú 1, tổ chức hòa giải giữa bà M với ông Nguyễn Minh Ư (người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Xuân T) nhưng không thành nên bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu khởi kiện tại Tòa án nhân dân yêu cầu ông Nguyễn Xuân T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất nêu trên để bà Nguyễn Thị M hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Khi Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định diện tích đất tranh chấp bà M phát hiện vào ngày 08/01/2021 ông Nguyễn Xuân T đã sang bán cho bà Phan Thị L một phần diện tích đất tại thửa 184 (nay là 771) liền kề hướng Tây nam giáp với diện tích đất mà bà M mua của ông T vào năm 2017, tại tờ bản đồ 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có lấn qua phần diện tích đất của bà M đã mua của ông T trước đó. Hiện tại bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 764, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận cho bà L đã lấn qua phần đất mà bà M đã mua của ông T vào năm 2017 gây thiệt hại đến quyền lợi của bà M.

Nay bà Nguyễn Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2017 giữa bà M với ông Nguyễn Xuân T, đối với phần đất chiều ngang 5m (đo ra vuông góc với cạnh dài của thửa đất), chiều dài hết đất, thuộc thửa 184, (nay là 771 theo sơ đồ thẩm định đo đạc) tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/5/2023 của Tòa án đã thẩm định) là hợp pháp. Yêu cầu Tòa án tuyên cho bà Nguyễn Thị M được quyền đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích phần đất nêu trên.

Yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 764, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho bà Phan Thị L.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất với kết quả thẩm định đo đạc và sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/5/2023 và biên bản thẩm định, chứng thư thẩm định giá ngày 03/06/2024 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Sao Việt.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Nguyễn Minh Ư trình bày:

Ông Nguyễn Xuân T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M (Thu Â) tổng cộng trước sau là ba lần. Lần thứ nhất vào năm 2016 chuyển nhượng ngang 15m, dài hết đất, thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá 600.000.000 đồng. Đến tháng 02/2017, ông T tiếp tục chuyển nhượng thêm cho bà M diện tích đất ngang 03m, dài hết đất thuộc thửa 184 nêu trên với giá 120.000.000 đồng lần thứ ba vào ngày 10/12/2017, chuyển nhượng chuyển nhượng ngang 05m, dài hết đất thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Tổng cộng các lần chuyển nhượng là 23m chiều ngang dài hết đất. Bà M đã giao đủ tiền theo thỏa thuận và ông T cũng đã nhận đủ tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà M đã đăng ký tách thửa sang tên quyền sử dụng đất nêu trên đối với 18m và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 316928, ngày 06/7/2017. Còn lại 05m chuyển nhượng vào ngày 10/12/2017 chưa tách thửa được, việc bà M chưa tách thửa sang tên được là vì bà M yêu cầu ông T giao đủ diện tích đất giáp mặt lộ và phía sau đều có chiều ngang 05m nên ông T không đồng ý. Ông T bán cho bà M ba lần tổng cộng là 23m chiều ngang trước và sau thửa đất, hiện nay bà M đã đăng ký quyền sử dụng đất 18m phía sau nhưng phía trước giáp mí lộ là 22m nên bà M yêu cầu ông T giao đủ phần đất phần đất phía trước và sau đủ 05m theo tờ chuyển nhượng đất ngày 10/12/2017 nên ông T không đồng ý. Ông T chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy tay thỏa thuận của hai bên khi giao đủ diện tích ba lần bán trước và sau là 23m chiều ngang thửa đất (tính luôn phần mà bà M đã được đăng ký quyền sử dụng đất trước đó). Còn hiện tại yêu cầu giao đủ đất trước sau là 05m chiều ngang của thửa đất không tính phần bà M đã được cấp giấy trước đó là ông T không đồng ý thực hiện.

Vào ngày 08/01/2021 ông Nguyễn Xuân T đã sang bán cho bà Phan Thị L một phần diện tích đất tại thửa 184 (nay là 771) liền kề hướng Tây nam giáp với diện tích đất mà bà M mua của ông T vào tháng 02 năm 2017 tại tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng việc đo đạc có bà M cùng ra chứng kiến việc cắm ranh nên ý kiến trình bày của bà M về việc ông T bán đất lấn qua phần đất của bà M mua là không hợp lý. Phần đất này giữa ông T và bà L đã thực hiện xong quyền nghĩa vụ theo đó bà L đã trả đủ tiền cho ông T và ông T cũng nhận đủ tiền theo thỏa thuận chuyển nhượng với bà L không có tranh chấp.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thống nhất với kết quả thẩm định đo đạc và sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/5/2023 và biên bản thẩm định, chứng thư thẩm định giá ngày 03/06/2024 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Sao Việt.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L:

Vào ngày 08/01/2021, bà Phan Thị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân T một phần diện tích đất tại thửa 184 (nay là 771) liền kề hướng Tây nam giáp với diện tích đất mà bà Nguyễn Thị M mua của ông T vào

tháng 02 năm 2017, tại tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất văn phòng đăng ký xuống đo vẽ và xác định vị trí theo bản mô tả ranh mốc giới thửa đất việc đo đạc cắm ranh có bà M chứng kiến và ký xác nhận vào hồ sơ đo vẽ.

Ngày 25/5/2023, Tòa án có tiến hành thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp giữa bà M và ông T giáp ranh với diện tích đất mà bà L chuyển nhượng của ông T tại thửa 764 thì các bên đã chỉ ranh đất chồng lấn lên một phần diện tích tại thửa 764 của bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 68,1m^2 mà bà L đã được cấp giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/01/2021 là không hợp lý. Vì giữa bà L và ông T chuyển nhượng đất với nhau là hợp pháp có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía bà M cũng có ký xác nhận giáp ranh đất. Bà L đã thanh toán đủ tiền cho ông T ông T giao đủ đất cho bà L không có tranh chấp.

Bà L thống nhất với kết quả thẩm định đo đạc và sơ đồ vị trí thửa đất ngày 29/5/2023 và biên bản thẩm định, chứng thư thẩm định giá ngày 03/06/2024 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Sao Việt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Ư trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đủ phần đất phần đất phía trước và sau đủ 05m theo tờ chuyển nhượng đất ngày 10/12/2017.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn E, Trần Huỳnh H, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Thảo G:

Trong quá trình giải quyết vụ án toà án có đưa vào tham gia tố tụng và thông báo cho những người này biết việc thụ lý giải quyết vụ việc của Tòa án và tiến hành các thủ tục tố tụng, triệu tập tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng những người này vắng mặt không tham dự và không có văn bản trình bày ý kiến đối với việc giải quyết vụ án gởi Tòa án để xem xét, do đó Tòa án tiến hành các thủ tục để xét xử vắng những người có liên quan trong vụ án này.

- Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bị đơn Nguyễn Xuân T tổng cộng ba lần từ năm 2016, hai lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước trước nguyên đơn đã đăng ký tách thửa sang tên quyền sử dụng đất nêu trên và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 316928, ngày 06/7/2017 thửa đất 675, tờ bản đồ 08, tọa lạc ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng tờ bản đồ cho bà Nguyễn Thị M đứng tên quyền sử dụng đất. Khi thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng quyền sử dụng đất các bên có thực hiện việc đo đạc cắm ranh đất và giao đất cho nguyên đơn sử dụng ông Nguyễn Xuân T không có ý kiến gì. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng diện tích đất giáp ranh liền kề với thửa đất 675 về hướng tây của ông T mà nguyên đơn đã chuyển nhượng theo thỏa thuận tại *"Tờ chuyển nhượng đất ngày 10/12/2017"* thì ông T không đồng ý thực hiện việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo

thỏa thuận đã giao kết với bị đơn với lý do là phía nguyên đơn đã đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 675 lấn qua diện tích đất mà ông T đã chuyển nhượng cho nguyên đơn chiều ngang giáp lộ khoản 03m. Do đó, chỉ đồng ý thực hiện giao thêm 02m chiều ngang giáp lộ là đủ diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng trước sau 03 lần chuyển nhượng cho phía nguyên đơn là không có căn cứ.

Thấy rằng, việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn tại *"Tờ chuyển nhượng đất ngày 10/12/2017"* mặc dù các thỏa thuận chuyển nhượng của các bên đã vi phạm về mặt hình thức nhưng các bên thực hiện việc giao đất và trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 129, Điều 166 Điều 500 của BLDS năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *"Tờ chuyển nhượng đất ngày 10/12/2017"*. Đồng thời, tuyên cho bà Nguyễn Thị M được quyền đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích phần đất nêu trên.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ) thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 162; Điều 165, Điều 217, Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 10/12/2017 đã ký giữa ông Nguyễn Xuân T với bà Nguyễn Thị M đối với phần đất có diện tích 309,5m^2. Trong đó, có 68,1m^2 đất do bà Phan Thị L đã chỉ ranh lấn qua, loại đất CLN, thuộc thửa đất số 184 cũ (771 mới), tờ bản đồ số 06 cũ (08 mới), tọa lạc ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/1993 do ông Nguyễn Xuân T đứng tên quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Ư có nghĩa vụ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M phần đất theo đo đạc thực tế có tích 309,5m^2. Trong đó, có 68,1m^2 đất do bà Phan Thị L đã chỉ ranh lấn qua, thuộc thửa đất số 184 cũ (771 mới), tờ bản đồ số 06 cũ (08 mới), tọa lạc ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/1993 do ông Nguyễn Xuân T. Phần đất có số đo các cạnh như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 675 của bà Nguyễn Thị M đang sử dụng, có số đo 14,89m + 46,80m. Hướng Tây giáp thửa đất số 764 của bà Phan Thị L đang sử dụng, có số đo 19,56m + 46.79m. Hướng Nam giáp đường Huyện lộ 15, có số đo

2,67m + 3,68m. Hướng Bắc giáp giáp thửa đất số 184 của ông Nguyễn Xuân T, có số đo 4,82m.

Bà Nguyễn Thị M được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được kê khai, đăng ký, cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 309,5m^2. Trong đó, có 68,1m^2 đất do bà Phan Thị L đã chỉ ranh lấn qua, thuộc thửa đất số 184 cũ (771 mới), tờ bản đồ số 06 cũ (08 mới), tọa lạc ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo bản án.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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

Đến ngày 24/02/2025, bị đơn ông Nguyễn Xuân T có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ) nhận cùng ngày về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 10/02/2025 theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Huỳnh Mai không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Các lần chuyển nhượng trước đều tính chiều ngang cạnh trước giáp lộ kéo vuông góc với cạnh sau và bà M đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và lần chuyển nhượng sau cùng đang tranh chấp cũng tính ngang trước 05m kéo vuông góc với cạnh sau ngang 05m, nên cạnh trước giáp lộ sẽ dài hơn cạnh sau, nên không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Thức không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn 03 lần, lần thứ nhất là 15m, lần thứ hai là 03m và lần thứ ba là 05, hai lần chuyển nhượng trước thì nguyên đơn đã tách giấy chứng nhận QSDĐ rồi; các lần chuyển nhượng là tính ngang theo lộ, không phải kéo vuông góc với cạnh sau như phía nguyên đơn trình bày, nên đề nghị chấp nhận kháo cáo của bị đơn và yêu cầu tiến hành thẩm định, đo đạc lại đối với phần đất tranh chấp.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E yêu cầu giám định chữ ký giáp ranh của bà M trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông. Còn bà L thì không có ý kiến.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Ông T chuyển nhượng đất cho bà M ba lần, hai lần trước đã tách giấy chứng nhận QSDĐ cho bà M rồi, ông T không phản đối hay khiếu nại gì, còn lần chuyển nhượng sau cùng đang tranh chấp khi thỏa thuận chuyển nhượng ngang 05m thì cũng thỏa thuận cạnh ngang trước giáp lộ kéo vuông góc với cạnh ngang sau như các lần chuyển nhượng trước, nên cạnh ngang trước sẽ dài hơn cạnh ngang sau, việc này được thể hiện qua hai lần cấp giấy chứng nhận của hai lần chuyển nhượng trước có trong hồ sơ vụ án, nên bị đơn không đồng ý là không có cơ sở. Mặt khác, theo Sơ đồ đo đạc

ngày 29/5/2023 xác định đất bà L không nằm trồng lấn qua đất của bà M, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Trên giấy chuyển nhượng đất viết tay giữa ông T với bà M ba lần không có chỗ nào thể hiện ngang trước kéo vuông góc với ngang sau, mà chỉ thể hiện ngang trước liền mí giáp mặt lộ, không phải vuông góc với cạnh sau, nên chiều ngang 05m đang tranh chấp là ngang 05m theo lộ, không phải vuông góc với cạnh sau. Do hai lần chuyển nhượng trước là 18m ngang và lần chuyển nhượng sau cùng là 05m ngang, nên tổng cộng là 23m ngang, nhưng nguyên đơn chỉ đo không đúng diện tích đã chuyển nhượng, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tthành phố Cần Thơ là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì HĐXX, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ).

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, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M có mặt, nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn ông Nguyễn Xuân T vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Huỳnh H, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thảo G đều vắng mặt không rõ lý do, nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo, của ông Nguyễn Xuân T là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông T việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2025 theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy:

[3.1] Quá trình tham gia tố tụng, các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích 309,5m^2 là thuộc thửa đất cũ số 184, tờ bản đồ số 06 của ông Nguyễn Xuân T (nay là thửa đất mới số 771, tờ bản đồ số 08), tọa lạc tại ấp Hòa Trực, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ có nguồn gốc là của ông T, do Ủy ban nhân

dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T vào ngày 10/5/1993. Ngoài ra, các đương sự đều thống nhất và thừa nhận vào ngày 10/12/2017, ông T có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà M phần đất có chiều ngang 05m liền giáp lộ tại thửa đất cũ số 184, tờ bản đồ số 06, bà M đã nhận đất chuyển nhượng và ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật TTDS năm 2015. Mặc dù, phía bị đơn ông T cho rằng ngang trước theo lộ không phải kéo vuông góc với cạnh ngang sau, nhưng theo hồ sơ chuyển nhượng hai lần trước đều thể hiện kéo ngang trước giáp lộ vuông góc với cạnh ngang sau, không phải ngang theo lộ, nên cạnh ngang giáp lộ đều dài hơn cạnh ngang sau (tập 11).

[3.2] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên có vi phạm về hình thức là không có công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện xong việc giao nhận đất và đã trả đủ tiền chuyển nhương đất, thì Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với ông T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điếu 129, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Mặc dù, trong phần đất chuyển nhượng cho bà M thì bà L cho rằng có một phần đất diện tích 68,1m^2 nằm trong thửa đất số 764 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L vào năm 2021. Tuy nhiên, bà M nhận chuyển nhượng đất của ông T và quản lý, sử dụng đất từ năm 2017, còn bà L thì nhận chuyển nhượng đất của ông T vào năm 2020 là sau bà M. Khi tiến hành thẩm định, đo đạc thực tế thì bà L có chỉ ranh đo qua thửa đất số 771, việc chỉ ranh đo qua thửa đất này là không có căn cứ, vì tại Sơ đồ ví trí thửa đất ngày 29/5/2023 (BL số 61) cơ quan chuyên môn xác định phần đất có diện tích 68,1m^2 nằm trong thửa đất số 771 (thửa mới của ông T), không nằm trong thửa đất số 764 của bà L. Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm bà L không có kháng cáo. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M với ông T đối với phần đất có diện tích 309,5m^2, thuộc một phần thửa đất cũ số 184, tờ bản đồ số 06 (thửa đất mới số 771, tờ bản đồ số 08) là hoàn toàn có căn cứ và sau khi xét xử sơ thẩm bà L cũng không có kháng cáo. Nếu bà L cho rằng ông T giao đất chuyển nhượng cho bà không đủ diện tích thì có quyền khởi kiện ông T thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[3.4] Còn việc phía bị đơn yêu cầu thẩm định, đo đạc lại đối với đất tranh chấp thì thấy rằng cơ quan chuyên môn đã tiến hành thẩm định, đo đạc và sau khi thẩm định, đo đạc phía bị đơn không có ý kiến phản đối gì, nên phía bị đơn yêu cầu thẩm định, đo đạc lại là không cần thiết, HĐXX không chấp nhận.

[3.5] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E yêu cầu giám định chữ ký giáp ranh của bà M trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông. Xét thấy, sau khi xét xử sơ thẩm thì ông E không có kháng cáo và HĐXX xác định đất tranh chấp không nằm trong thửa đất số 764 của bà L (vợ ông), nên yêu cầu này của ông là không cần thiết, nên không được HĐXX chấp nhận.

[4] Từ những nhận định như vừa nêu trên, thấy rằng kháng cáo của ông T là không có căn cứ chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8, thành phố Cần Thơ). Tuy nhiên, trong phần tuyên xử có ghi *"Trong đó, có 68,1m^2 đất do bà Phan Thị L đã chỉ ranh lấn qua, thuộc thửa đất số 184 cũ (771 mới), tờ bản đồ số 06 cũ (08 mới) ..."* có thể hiểu nhầm, khó thi hành, nên cần điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[5] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận. Còn người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông T sinh năm 1955 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ) là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 10/12/2017 đã ký kết giữa ông Nguyễn Xuân T với bà Nguyễn Thị M đối với phần đất có diện tích 309,5m^2, loại đất CLN, thuộc một phần thửa đất cũ số 184, tờ bản đồ số 06 (thửa đất mới số 771, tờ bản đồ số 08), tọa lạc ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã H, thành phố Cần Thơ) do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cũ cấp ngày 10/5/1993 cho ông Nguyễn Xuân T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

2.2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Ư có nghĩa vụ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 309,5m^2, thuộc một phần thửa đất cũ số 184, tờ bản đồ số 06 (thửa đất mới số 771, tờ bản đồ số 08), tọa lạc ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã H, thành phố Cần Thơ), do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/1993 cho ông Nguyễn Xuân T. Phần đất có số đo các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 675 của bà Nguyễn Thị M đang sử dụng, có số đo 14,89m + 46,80m. Hướng Tây giáp thửa đất số 764 của bà Phan Thị L đang sử dụng, có số đo 19,56m + 46.79m. Hướng Nam giáp đường Huyện lộ 15, có số đo 2,67m + 3,68m. Hướng Bắc giáp giáp thửa đất số 184 của ông Nguyễn Xuân T, có số đo 4,82m.

Bà Nguyễn Thị M được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tích 309,5m^2, thuộc thửa đất cũ số 184, tờ bản đồ số 06 (thửa đất mới số 771, tờ bản đồ số 08), tọa lạc ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã H, thành phố Cần Thơ) theo bản án.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Xuân T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005642 ngày 13/12/2022 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, thành phố Cần Thơ).

2.3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 10.652.587 đồng (Mười triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng), ông Nguyễn Xuân T phải chịu toàn bộ số tiền này. Do bà Nguyễn Thị M đã nộp tạm ứng trước, nên ông Nguyễn Xuân T có nghĩa vụ nộp số tiền 10.652.587 đồng (Mười triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng), để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân T được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 8;
- Phòng THADS Khu vực 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn