

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **76/2025/DS-PT**

Ngày: 22 - 4 - 2025

V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lương Thanh Chín.

Các Thẩm phán:

1. Ông Vũ Đức Hùng;
2. Ông Nguyễn Lê Phương.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2022/QĐ-PT ngày 12/5/2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 26/TB-TA ngày 12/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 55/2025/QĐ-PT ngày 28/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Chế Quang N, sinh năm 1990;

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: khu phố L, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn*: ông Lê Quang H, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1978; địa chỉ: Số C Đ, B, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Quang H, sinh năm 1981.

2. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1971;

3. Ông Chế Đ, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: khu phố L, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

4. Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1997;

Địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1971;

5. Ngân hàng N1; địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Nguyễn Đăng V - Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh - Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện H - Bình Thuận.

- *Người làm chứng*:

1. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1946; địa chỉ: khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Lê Thị Kim T1, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: bị đơn Lê Quang H.

Các đương sự khác không kháng cáo.

Đương sự có mặt: bà Nguyễn Thị Á, ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thúy H1, ông Chế Đ.

Đương sự có đơn đề nghị vắng mặt: ông Nguyễn Đăng V.

Người làm chứng có mặt: bà Huỳnh Thị B, bà Lê Thị Kim T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Chế Quang N và người đại diện theo ủy quyền của ông Chế Quang N là bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Ông Chế Quang N và bị đơn ông Lê Quang H có quan hệ họ hàng (ông N gọi ông H là cậu ruột). Vào giữa năm 2018, ông N và vợ ông N là bà Q thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 3000m² (loại đất trồng cây lâu năm đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tài sản trên đất (281 trụ thanh long đang cho thu hoạch) của ông H và bà T tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 300.000.000đồng; ông N và bà Q đã thanh toán 150.000.000đồng cho ông H và bà T (bà T là người trực tiếp nhận tiền), số tiền 150.000.000đồng còn lại hai bên thỏa thuận ông N và bà Q sẽ thanh toán khi ông H và bà T đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông N và bà Q; ban đầu việc chuyển nhượng đất được hai bên thỏa thuận bằng lời nói, đến ngày 31/12/2018 thì hai bên xác lập “Giấy mua đất – bán đất”.

Khi xác lập “Giấy mua đất – bán đất” chỉ có ông N và ông H tham gia ký kết, nhưng bà T và bà Q có tham gia và đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng này, “Giấy mua đất – bán đất” ngày 31/12/2018 bà T là người viết. Vào tháng 10/2018, ông H và bà T giao diện tích khoảng 3000m² đất và hơn 300 trụ thanh long trên đất cho ông N và bà Q toàn quyền sử dụng, sở hữu; khi giao đất có mặt ông H, bà T, ông N và bà Q; sau đó, ông N và bà Q quản lý, sử dụng ổn định và đã thu hoạch được hai vụ trái thanh long. Đến tháng 02/2019, mặc dù trước đó hai bên không có thỏa thuận về việc mở lối đi, nhưng tại buổi đo đạc đất để tách thửa sang tên cho ông N và bà Q thì ông H và bà T tranh chấp yêu cầu mở lối đi trên phần đất đã chuyển nhượng và không được ông N, bà Q đồng ý; sau đó, ông H và bà T lấy lý do này để không tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông N và bà Q. Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H và T thì ông N và bà Q vào Thành phố Hồ Chí Minh để sinh sống và làm việc nên đã giao lại diện tích nhận chuyển nhượng nêu trên cho bà Nguyễn Thị Á và ông Chế Đ (là cha mẹ ruột của ông N) quản lý, sử dụng.

Vì lý do trên, ông Chế Quang N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua đất – bán đất) ngày 31/12/2018 có hiệu lực pháp luật. Theo đó, ông N và bà Q được quyền sử dụng diện tích khoảng 3000m² đất (đo đạc thực tế là 3149,2m²) thuộc một phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang H vào ngày

03/01/2017 và đồng ý thanh toán số tiền 150.000.000đồng còn lại cho ông H và bà T.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang H vào ngày 03/01/2017. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn có đơn rút khỏi kiện đối với yêu cầu này.

- Bị đơn ông Lê Quang H trình bày:

Ông là cậu ruột của ông N, ông xác định giữa năm 2018 ông và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N và bà Q diện tích khoảng 3000m² đất (đo đạc thực tế là 3149,2m²) là một phần trong tổng diện tích 5679,7m² đất (loại đất trồng cây lâu năm) và tài sản trên đất là hơn 300 trụ thanh long đang cho thu hoạch tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, có ranh đất theo các mốc tọa độ là (1 – 2, 2 – 3, 3 – 4, 4 – 5, 5 – 6, 6 – 7, 7 – 8, 8 – 9, 9 – 10, 10 – 11, 11 – 20, 20 – 21, 21 – 22, 23 – 23, 23 – 24, 24 – 25, 25 – 1) theo sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông vào ngày 03/01/2017; giá chuyển nhượng 300.000.000đồng, ông N và bà Q đã thanh toán số tiền 150.000.000đồng cho ông và bà T, còn lại 150.000.000đồng ông N và bà Q hứa thanh toán vào cuối năm 2018 nhưng không thực hiện; ông và bà T đã giao đất chuyển nhượng và tài sản trên đất (hơn 300 trụ thanh long) cho ông N và bà Q quản lý, sử dụng từ tháng 10/2018. Vào ngày 31/12/2018, ông và ông N có lập “Giấy mua đất – bán đất”, bà T là người viết giấy này, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên là tự nguyện; bà T và bà Q biết và đồng ý giao dịch nhưng không tham gia ký kết trong hợp đồng.

Khi chuyển nhượng đất, giữa hai bên có thỏa thuận bằng lời nói về việc ông N và bà Q trừ ra một phần đất diện tích khoảng 600m² (rộng 4m, dài khoảng 150m) trong tổng diện tích đất chuyển nhượng để làm lối đi cho ông và bà T; vào tháng 02/2019, tại buổi đo đạc để tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông N và bà Q thì họ không thực hiện thỏa thuận về lối đi và ông phát hiện thanh long trên đất chuyển nhượng bị gia đình ông N tháo dỡ 27 trụ. Do đó, ông và bà T không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N và bà Q nữa. Ngoài ra, vào năm 2017 ông và bà T có vay của Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện H, tỉnh Bình Thuận (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 200.000.000đồng theo hình thức tín chấp, không bảo đảm bằng tài sản, nhưng do Ngân hàng yêu cầu được giữ giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nên ông và bà T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông vào ngày 03/01/2017 cho Ngân hàng cất giữ.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2018 vô hiệu theo quy định của pháp luật, đồng ý trả lại số tiền 150.000.000đồng cho vợ chồng ông N và xác định không yêu cầu phản tố trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của ông Lê Quang H trong quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa và có ý kiến bổ sung: bà và ông H đã ly hôn vào tháng 7/2021, nhưng diện tích 3149,2m² đất bà và ông H chuyển nhượng cho ông N và bà Q vào năm 2018 là tài sản chung chưa chia. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng như ông H trình bày bà đều biết và đồng ý. Tuy nhiên, do ông N không thực hiện thỏa thuận thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất vào cuối năm 2018 và thỏa thuận trừ ra diện tích đất làm lối đi như ông H trình bày nên bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N và bà Q nữa. Bà xác định không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2018 vô hiệu theo quy định của pháp luật, đồng ý trả lại số tiền 150.000.000đồng cho vợ chồng ông N và không yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Đ trình bày:

Ông là cha ruột của ông N, là chồng của bà Á. Ông thống nhất phần trình bày của bà Á, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông N và xác định, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H và bà T thì ông N và bà Q vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống nên giao lại đất và tài sản trên đất cho ông và bà Á trực tiếp quản lý, sử dụng. Quá trình canh tác trên đất ông đã tháo dỡ 27 trụ thanh long, nhưng tài sản này ông H và bà T đã chuyển nhượng và giao cho ông N và bà Q toàn quyền sử dụng và định đoạt nên ông không có lỗi, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và xác định trong vụ án ông không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông N, ông N đã ủy quyền cho bà tham gia tố tụng và quyết định tất cả các vấn đề trong vụ án. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông N, thống nhất với phần trình bày của ông Đ và không có yêu cầu độc

lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Q do Nguyễn Thị Á đại diện trình bày:*

Bà Q và ông N là vợ chồng. Bà Q thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông N và đồng ý với phần trình bày của người đại diện hợp pháp của ông N là bà Á. Bà Q đồng ý cùng ông N có trách nhiệm thanh toán số tiền 150.000.000đồng còn lại cho ông H và bà T, nhưng yêu cầu ông H và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 21/12/2018 có nghĩa vụ tách thửa đất sang tên quyền sử dụng diện tích 3149,2m² cho bà Q và ông N theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện H do ông Nguyễn Đăng V đại diện trình bày:*

Ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T có vay của Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện H, tỉnh Bình Thuận số tiền 200.000.000đồng theo Hợp đồng tín dụng số TA859_889/HĐTD ngày 19/01/2017, thời hạn tất toán hợp đồng là ngày 19/01/2022, hình thức vay tín chấp không bảo đảm bằng tài sản theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ. Theo đó, kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang H vào ngày 03/01/2017 theo hình thức giữ hộ, không thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp. Đến nay, ông H và bà T đã trả cho Ngân hàng số tiền 40.000.000đồng nợ gốc, không vi phạm thỏa thuận về trả tiền nợ gốc và tiền lãi nên Ngân hàng không có yêu cầu ông H và bà T trả nợ trong vụ án này; đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì khi nào khách hàng tất toán hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng sẽ trả lại và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông H đã thanh toán nợ nên Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 cho ông H nhận và ông V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng bà Huỳnh Thị B trình bày:* Bà là mẹ ruột của ông H, bà Á, bà T1, là bà ngoại của ông N, bà đang sinh sống với ông H. Bà biết và chứng kiến giữa năm 2018 ông H và bà T có chuyển nhượng diện khoảng 3000m² đất tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H cho ông N và bà Q, khi ông H và bà T giao nhận đất và thanh long trên đất cho ông N và bà Q sử dụng bà cũng chứng

kiến; trong đó, bà có nghe các bên thỏa thuận mở lối đi trên đất chuyển nhượng rộng 4m để đi vào nhà ở và đất xung quanh nhà ở mà bà đang ở.

- *Người làm chứng bà Lê Thị Kim T1 trình bày:* Bà là chị ruột của ông H, bà có biết và chứng cứ kiến ông H và bà T chuyển nhượng đất cho ông N và bà Q, khi giao đất bà chứng kiến và biết có mặt ông H, bà T, ông N và bà Q; bà có nghe nói giữa các bên có thỏa thuận trong diện tích đất chuyển nhượng có trừ lại lối đi chung, cụ thể thế nào bà không rõ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, quyết định:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 156, Điều 165, Điều 217, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 119, 129, 288, 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016.

Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chế Quang N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua đất – bán đất) ngày 31/12/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q có hiệu lực pháp luật.

1.1. Ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q được quyền sử dụng diện tích 3149,2m² đất (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần diện tích 5679,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang H vào ngày 03/01/2017, được giới hạn bởi các mốc tọa độ tại sơ đồ thửa đất là (1 – 2, 2 – 3, 3 – 4, 4 – 5, 5 – 6, 6 – 7, 7 – 8, 8 – 9, 9 – 10, 10 – 11, 11 – 20, 20 – 21, 21 – 22, 23 – 23, 23 – 24, 24 – 25, 25 – 1), tương đương với ranh đất xác định tại Mạnh chinh lý thửa đất số 314 tờ Bản đồ số 21 ngày 15/6/2020 và ngày 12/10/2021 của Chi nhánh Văn

phòng Đ1, tỉnh Bình Thuận được giới hạn bởi các mốc tọa độ là (1 – 2, 2 – 3, 3 – 4, 4 – 5, 5 – 6, 6 – 7, 7 – 8, 8 – 9, 9 – 10, 10 – 11, 11 – 12, 12 – 13, 13 – 14, 14 – 15, 15 – 16, 16 – 17, 17 – 1) và được quyền sở hữu đối tài sản gắn liền với đất (gồm 281 trụ thanh long và đường dây điện dài 300m) tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biên động về đất đai theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Mạnh chỉnh lý thừa đất số 314 tờ Bản đồ số 21 ngày 15/6/2020 và ngày 12/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Bình Thuận)

1.2. Ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q có nghĩa vụ thanh toán tiền còn lại là 150.000.000đồng và thanh toán giá trị đường dây điện trên đất là 2.000.000đồng, với tổng số tiền 152.000.000 (một trăm năm mươi hai triệu) đồng cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chế Quang N đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang H vào ngày 03/01/2017.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/11/2021, bị đơn ông Lê Quang H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đương sự không ai yêu cầu thẩm định giá, định giá lại tài sản liên quan đến tranh chấp; không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận đường đi chung của nguyên đơn, bị đơn có diện tích 717,9m²; nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 81.611.204 đồng là giá trị tiền đất mà hai bên thỏa thuận chưa thanh toán; tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ủy quyền.

Về nội dung: kháng cáo của bị đơn là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng trừ đường đi chung đã được xem xét theo hiện trạng; nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền chưa thanh toán theo thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường đã thẩm định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu nội dung đơn kháng cáo của bị đơn; căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm; nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền của Tòa án: nguyên đơn ông Chế Quang N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê Quang H có địa chỉ tại huyện H và đất liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng có địa chỉ huyện H, tỉnh Bình Thuận nên thuộc thẩm quyền giải quyết

của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự có lời khai thống nhất và thừa nhận: các đương sự và người làm chứng trong vụ án đều có họ hàng thân thích với nhau. Ngày 31/12/2018 bà Nguyễn Thị Thanh T viết “Giấy mua đất - bán đất”, có nội dung: *“ông Lê Quang H sinh năm 1987 bán cho ông Chế Quang Nguyên S năm 1990 1 miếng đất khoảng 3000m² với giá 300 triệu đồng Ông N đưa trước 150 000 000 Số tiền còn lại sẽ đưa đủ cho ông H khi ông H Hoàn tất mọi giấy tờ pháp lý cho ông N.*

Mọi vấn đề phát sinh trong quá trình mua bán đất do ông H. Ông N thương lượng giải quyết.”.

Bên bán ông Lê Quang H ký tên và ghi họ và tên. Bên mua ông Chế Quang N ký tên và ghi rõ họ và tên. “Giấy mua đất - bán đất” nêu trên là hợp đồng dân sự không được công chứng, chứng thực, bà T (vợ ông H) và bà Q (vợ ông N) không ký vào hợp đồng nhưng biết rõ giao dịch dân sự, tham gia vào giao dịch dân sự và đồng ý với giao dịch dân sự này. Ông N và bà Q đã thanh toán trước cho ông H và bà T 150.000.000đồng, ông H và bà T giao đất và tài sản trên đất cho ông N và Q quản lý, sử dụng; đến tháng 02/2019 khi đo đạc đất để sang tên quyền sử dụng cho ông N và bà Q thì hai bên xảy ra tranh chấp.

[3.2] Đất liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có tranh chấp trong vụ án chính là đất mà Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q đang sử dụng diện tích 2431,3m² đất (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần diện tích 5679,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang H ngày 03/01/2017, theo Mạnh chính lý thừa đất số 314, 330, tờ Bản đồ số 21 (200 429-6) ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Bình Thuận, địa chỉ đất khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, và phần diện tích 717,9m² theo Mạnh chính lý thừa đất số 314, 330, tờ Bản đồ số 21 (200 429-6) ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Bình Thuận mà bị đơn Lê Quang H kháng cáo yêu cầu công nhận đường đi chung của ông Chế Quang N, bà Nguyễn Thị Kim Q, ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thanh T.

[4] Về nội dung kháng cáo: trước khi bắt đầu phiên tòa và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là

công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận đường đi chung của nguyên đơn, bị đơn có diện tích 717,9m²; nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 81.611.204đồng là giá trị tiền đất mà hai bên thỏa thuận chưa thanh toán. Việc thay đổi nội dung kháng cáo này không vượt quá phạm vi kháng cáo được quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Quang H, thấy rằng: “Giấy mua đất - bán đất” ngày 31/12/2018 được hai bên xác lập khi diện tích đất chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không xác định diện tích cụ thể, chỉ ghi diện tích khoảng 3000m², không có vị trí tứ cận, ranh giới, không có sơ đồ, bản đồ nên không thể xác định diện tích mà hai bên chuyển nhượng là bao nhiêu, theo hai bên xác nhận hiện trạng là 3149,2m².

Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đương sự đều yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua đất - bán đất” ngày 31/12/2018 và thanh toán số tiền còn lại nhưng không thống nhất với nhau về diện tích chuyển nhượng, về phần diện tích lối đi, về số tiền thanh toán. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông H và bà T với bên nhận chuyển nhượng là ông N và bà Q là tự nguyện, không ai bị ép buộc và không vi phạm điều cấm của luật nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích nêu trên là hợp pháp đúng quy định tại Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua đất - bán đất” ngày 31/12/2018 là hợp pháp.

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm: ông H và bà T xác định hai bên thỏa thuận miệng việc ông N và bà Q có trách nhiệm thanh toán số tiền 150.000.000đồng tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho ông bà vào cuối năm 2018 và thỏa thuận trừ lại diện tích đất khoảng 600m² làm lối đi (với chiều rộng là 4m và dài khoảng 150m) trong tổng diện tích 3149,2m² đất chuyển nhượng nhưng không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng; đây là ý kiến của bị đơn nên cần phải xem xét, giải quyết.

Tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định: *“Trường hợp bất động sản chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù”*.

Đối chiếu quy định của pháp luật nêu trên với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đất ngày 26/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thì nơi ở và sinh hoạt, canh tác sản xuất của ông H và bà B (mẹ ông H đồng thời là

người làm chứng chỉ có đường đi tranh chấp là lối đi duy nhất ra đường công cộng; phù hợp với lời khai những người làm chứng phù hợp với thực tế khi ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Tấn P như Giấy cam kết và xác nhận của ông P.

Như phân tích trên và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy dành cho nguyên đơn và bị đơn một lối đi chung theo Mảnh chính lý thửa đất số 314, 330, tờ Bản đồ số 21 (200 429-6) ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Bình Thuận là hợp lý, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

[4.2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và dành lối đi chung nên số tiền trong “Giấy mua đất - bán đất” ngày 31/12/2018 được xác định $300.000.000\text{đồng}/3000\text{m}^2 = 100.000\text{đồng}/\text{m}^2$ nên các bên tham gia hợp đồng phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ đã thỏa thuận. Theo đó, ông N và bà Q được quyền sử dụng diện tích đất $2431,3\text{m}^2$ và tài sản trên đất là 281 trụ thanh long bằng 243.130.000đồng, đã thanh toán 150.000.000đồng, số tiền còn lại là 93.130.000đồng có nghĩa vụ thanh toán cho ông H và bà T.

Theo “Giấy mua đất - bán đất” ngày 31/12/2018 thì: *“Số tiền còn lại sẽ đưa đủ cho ông H khi ông H Hoàn tất mọi giấy tờ pháp lý cho ông N”*. Nghĩa vụ này chưa thực hiện thì hai bên tranh chấp và sau khi xét xử sơ thẩm thì ông H mới nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng nên ông N không vi phạm nghĩa vụ và không phải thực hiện nghĩa vụ chậm trả tiền nên Tòa án không xem xét việc trả lãi theo quy định của pháp luật.

[4.3] Tài sản trên đất là đường dây điện dài 300m, giá trị còn lại là 2.000.000đồng, giao cho ông N và bà Q và hoàn giá trị bằng tiền cho ông H và bà T như quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang H vào ngày 03/01/2017 Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: tại cấp sơ thẩm đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo ông Lê Quang H tự chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm nên không phải giải quyết.

[7] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên sửa án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, người kháng cáo không chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 148, Điều 157, khoản 2 Điều 284, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Quang H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 156, Điều 165, Điều 217, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 119, 129, 288, 500, 502 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chế Quang N về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy mua đất – bán đất” ngày 31/12/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q có hiệu lực pháp luật.

1.1. Ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q được quyền sử dụng diện tích 2431,3m² đất (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần diện tích 5679,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang H vào ngày 03/01/2017, được giới hạn bởi các mốc tọa độ là (1, 2, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 1) tại Mảnh chính lý thửa đất số 314, 330, tờ Bản đồ số 21 (200 429-6) ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Bình Thuận kèm theo

và được quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất (gồm 281 trụ thanh long và đường dây điện dài 300m) tọa lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động về đất đai theo quy định của pháp luật.

1.2. Ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 93.130.000đồng và thanh toán giá trị đường dây điện trên đất là 2.000.000đồng, với tổng số tiền 95.130.000 (chín mươi lăm triệu một trăm ba mươi nghìn) đồng cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Công nhận lỗi đi chung của ông Chế Quang N, bà Nguyễn Thị Kim Q, ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thanh T có diện tích 717,9m² được giới hạn bởi các mốc tọa độ là (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 3) tại Mạnh chỉnh lý thửa đất số 314, 330, tờ Bản đồ số 21 (200 429-6) ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Bình Thuận kèm theo.

Ông Chế Quang N, bà Nguyễn Thị Kim Q, ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị Thanh T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký về đất đai đối với lỗi đi chung theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chế Quang N đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 715321 ngày 23/12/2016 đứng tên ông Huỳnh Tấn P và đã đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang H ngày 03/01/2017.

3. Về chi phí tố tụng: ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 7.237.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và thẩm định giá tài sản để hoàn trả cho ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q.

Ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q phải chịu 7.237.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và thẩm định giá tài sản (đã nộp tạm ứng chi phí tổ tụng đủ).

4. Về án phí:

Ông Chế Quang N và bà Nguyễn Thị Kim Q phải chịu 4.756.500đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 7.500.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003746 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Trả lại cho ông N, bà Q số tiền 2.743.500đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

5. Về án phí phúc thẩm: ông Lê Quang H không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông H 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000338 ngày 03/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (22/4/2025).

Trường hợp bản án 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 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 Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Thuận Nam;
- Chi cục THADS H.Hàm Thuận Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, hồ sơ.

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

Lương Thanh Chín