

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 16/2025/DS-PT
Ngày: 13-01-2025
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 TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.
Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 267/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 293/2024/QĐPT - DS ngày 25 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Hoàng Đ, sinh năm: 1985.

1.2. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm: 1990.

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Chí T, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ trình bày: Ngày 03/10/2022, ông cùng vợ là bà Nguyễn Ngọc D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đặng Ngọc H phần đất diện tích 10.177m², trong đó thửa 162, diện tích 7.700m²; thửa 156, diện tích 1.300m²; thửa 163, diện tích 1.177,7m², các thửa đất cùng loại đất LUA, giá chuyển nhượng 930.000.000 đồng, tương đương với 120.000.000 đồng/1.300m². Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng khi đo đạc thì chỉ có đo chiều ngang phần đất, còn chiều dài thì không đo được. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho ông H, còn ông H đã giao đất cho ông canh tác. Vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 162 và 156, còn thửa 163 là phần đất kênh thủy lợi, do ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông cũng chưa làm thủ tục sang tên được. Đối với phần đất tại thửa 163, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này. Trong quá trình canh tác, ông phát hiện phần đất của ông bị thiếu so với phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông H, cụ thể ông chỉ nhận được phần đất tại thửa 162, diện tích 7.700m², còn thửa 156 ông chưa nhận được đất. Ông được biết phần đất thửa 156, ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí T, hiện nay do T đang quản lý, sử dụng.

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2023 giữa ông Đặng Ngọc H với ông Phạm Hoàng Đ và bà Nguyễn Ngọc D tại thửa 156 diện tích 1.300m² và yêu cầu hủy bỏ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 02/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS02757 ngày 29/6/2020, yêu cầu bị đơn Đặng Ngọc H trả lại số tiền đã chuyển nhượng tại thửa 156 cho ông là 120.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Hoàng Đ, bà thông nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông Đ. Đối với việc ông H trình bày ý kiến hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông H thì bà không đồng ý.

Bị đơn ông Đặng Ngọc H trình bày: Ông thừa nhận ngày 03/10/2022, ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Hoàng Đ, chị Nguyễn Ngọc D phần đất thửa 162 diện tích 7.700m², thửa 156 diện tích 1.300m² và một phần đất ven kênh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thửa đất cùng loại đất lúa (LUC), giá chuyển nhượng 930.000.000 đồng tương đương với 120.000.000đồng/1.300m². Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có đo đạc thực tế, ông đã chỉ ranh và đã giao đất cho vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông Đ đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông. Ông không đồng

ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông đã thực hiện việc chuyển nhượng sang tên và đã giao đất cho ông Đ, bà D xong.

Phần đất tại thửa 156 nguồn gốc đất là do bà ngoại cho mẹ ông và mẹ của ông cho lại ông. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chuyên môn đã xuống đo đạc thực tế. Vì vậy, ông Đ cho rằng ông giao thiếu đất là ông không đồng ý, vì giao đất cho ông Đ, bà D hai năm ông Đ mới nói thiếu đất. Đối với phần đất ông Nguyễn Chí T đang sử dụng giáp ranh với phần đất ông sang cho ông Đ, bà D có nguồn gốc là của bà ngoại ông cho ông T, ông T là cháu và ông T sống với bà ngoại ông từ nhỏ. Ông không có sang đất cho ông T. Toàn bộ phần đất thửa 162, 156 ông sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Nếu ông Đ, bà D không đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu ông Đ, bà D hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng, sang tên và trả toàn bộ đất đã nhận chuyển nhượng cho ông, ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng 930.000.000 đồng cho ông Đ, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Chí T trình bày: Nguồn gốc phần đất ông đang sử dụng giáp ranh với phần đất ông H sang lại cho ông Đ, bà D là ông được bà cóc tên Võ Thị N (là bà ngoại ông H) cho hơn 20 năm. Sau khi bà N chết thì con bà N là bà Nguyễn Thị Đ1 làm thủ tục chuyển nhượng sang cho bà Đ1, sau đó bà Đ1 chuyển nhượng sang tên lại cho ông. Phần đất trên ông sử dụng ổn định từ trước đến nay tại thửa 157 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02756 ngày 29 tháng 6 năm 2020, do Sở T1 cấp cho ông Nguyễn Chí T và bà Võ Thị H1 nhưng ông không nhớ số thửa được cấp. Đối với việc tranh chấp giữa ông Đ, bà D với ông H ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại bản án sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố: Hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2023 giữa ông Đặng Ngọc H với ông Phạm Hoàng Đ và bà Nguyễn Ngọc D đối với thửa 156, diện tích 1300m².

Buộc bị đơn ông Đặng Ngọc H phải trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc D số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hủy bỏ nội dung chỉnh lý biến động ngày 02/6/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L đối với thửa đất thửa 156, diện tích 1300m², trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS02757 ngày 29/6/2020, cấp cho ông Đặng Ngọc H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, lỗi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, ông Đặng Ngọc H làm đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng đất thì yêu cầu trả toàn bộ diện tích đất cho ông, ông đồng ý trả lại số tiền 930.000.000 đồng cho ông Đ, bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không đồng ý chia đôi số tiền 120.000.000 đồng như bị đơn đề nghị. Nguyên đơn đồng ý chịu thay bị đơn toàn bộ số tiền án phí và chi phí tố tụng.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì cho rằng bị đơn đã giao hết đất cho nguyên đơn phần đất chuyển nhượng bao gồm hai thửa 162 và thửa 156. Ranh giới thửa đất chuyển nhượng đã có trụ ranh ổn định, không tranh chấp với các hộ xung quanh. Nếu nguyên đơn đồng ý thỏa thuận thì bị đơn đề nghị thỏa thuận chia đôi số tiền 120.000.000 đồng, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí, chi phí tố tụng do nguyên đơn đồng ý chịu thay cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Đặng Ngọc H kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 05/5/2023, nguyên đơn ông Đ, bà D ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông H gồm các thửa 156 diện tích 1.300m², thửa 162 diện tích 7.700m². Hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng/1.300m². Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ, bà D đã đăng ký biến động chuyển tên từ ông H sang cho ông Đ, bà D (được cập nhật tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Như vậy, về hình

thức và trình tự thủ tục đã thực hiện đúng quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013.

[2.2]. Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng: Nguyên đơn và bị đơn khai thống nhất diện tích nhận chuyển nhượng 02 thửa gồm thửa 162 diện tích 7.700m² và thửa 156 diện tích 1.300m². Căn cứ mảnh trích đo địa chính số 1166/CN-DVC ngày 18/6/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn D1 và đo đạc bản đồ Đất Việt thể hiện tổng diện tích đo đạc thực tế ông Đ, bà D đang quản lý là 7.700m², loại đất LUA, thuộc thửa đất 162. Như vậy, ông H không giao diện tích thửa 156 trên thực tế cho ông Đ, bà D.

Do hai bên thỏa thuận tính giá 120.000.000 đồng/1300m² và ông Đ, bà D cũng đã giao đủ tiền cho ông H theo diện tích nhận chuyển nhượng trên giấy gồm thửa 162 và thửa 156 nhưng ông H không có giao diện tích thửa 156 trên thực tế cho ông Đ, bà D quản lý, sử dụng. Bản thân ông Đ, bà D thời điểm nhận chuyển nhượng không biết được là thiếu thửa đất 156. Theo lời trình bày của ông H thì chính ông cũng nghĩ phần diện tích chuyển nhượng cho ông Đ, bà D là diện tích đủ 02 thửa đất. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều có sự nhầm lẫn mà không biết trước được việc đất thiếu diện tích. Sau khi ông Đ, bà D phát hiện thiếu thửa đất 156 thì về phía ông H cũng không khắc phục được bằng cách giao thửa đất 156 cho ông Đ, bà D nên theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng vô hiệu một phần đối với thửa 156. Cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng là chưa chính xác. Do hợp đồng vô hiệu một phần đối với thửa 156 nên ông H phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đ, bà D số tiền 120.000.000 đồng theo bản án cấp sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

Ông H yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 930.000.000 đồng cho ông Đ, bà D đồng thời ông Đ, bà D phải trả lại đất cho ông. Xét thấy, đối với thửa 162 ông H hoàn toàn đủ điều kiện chuyển nhượng. Hai bên giao đủ tiền và giao đủ đất trên thực tế. Ông Đ, bà D đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biên động sang tên cho ông Đ, bà D. Như vậy, hợp đồng đã phát sinh hiệu lực đối với thửa 162. Mặt khác, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, ông H cũng không có yêu cầu phản tố đề nghị hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng. Do đó kháng cáo của ông H là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Do bản án sơ thẩm xét xử phù hợp với quy định của pháp luật, bị đơn ông Đặng Ngọc H kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng bị đơn phải chịu, cụ thể: Bị đơn phải nộp 6.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; 7.100.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý chịu thay cho bị đơn toàn bộ. Xét thấy sự tự nguyện của nguyên đơn không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Điều 117, Điều 122, Điều 126, Điều 131, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Ngọc H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2023 giữa ông Đặng Ngọc H và ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc D vô hiệu một phần đối với thửa 156, diện tích 1300m².

2. Buộc bị đơn ông Đặng Ngọc H phải trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc D số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Đặng Ngọc H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Đặng Ngọc H còn phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hủy bỏ nội dung chỉnh lý biến động ngày 02/6/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L đối với thửa đất thửa 156, diện tích 1300m², trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS02757 ngày 29/6/2020, cấp cho ông Đặng Ngọc H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đặng Ngọc H phải chịu 6.300.000 đồng (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng), tuy nhiên nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc D tự nguyện chịu thay cho bị đơn nên được khấu trừ vào số tiền

tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007749 ngày 02/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Ông Đ, bà D còn phải nộp thêm 6.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đặng Ngọc H phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc D tự nguyện chịu thay cho ông H nên ông Đ, bà D phải nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ số tiền 300.000 đồng.

Bị đơn ông Đặng Ngọc H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0007957 ngày 25/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Ngọc H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 7.100.000đồng (bảy triệu một trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc D tự nguyện chịu thay cho ông H số tiền này và nguyên đơn ông Phạm Hoàng Đ, bà Nguyễn Ngọc D đã nộp xong.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 13/01/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND tx.Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS tx.Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lê Thị Thọ