

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 39/2025/DS-PT
Ngày 10 – 4 – 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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2025/TLPT-DS, ngày 25 tháng 02 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Dương Quốc H – sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thu B – sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

2. Chị Dương Thị Kim A – sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tham gia tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 18 tháng 12 năm 2017, bà T có nhận chuyển nhượng của ông Dương Quốc H và vợ là bà Lê Thị Thu B phần đất nền chiều ngang 3m, chiều dài 21m, sau khi chuyển nhượng bà đã giao đủ số tiền là 24.000.000 đồng, vợ chồng ông H đã giao đất cho bà T xong và bà T cất nhà trên đất này. Do đất này vợ chồng ông H chưa được cấp Giấy quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất của ông H (gồm đất ông H, đất của Kim A cất nhà và đất chuyển nhượng cho bà T), nên các bên thỏa thuận khi nào ông H được cấp quyền sử dụng đất xong sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T. Sau khi ông H được cấp quyền sử dụng đất thì ông H nói với bà T là đất sang cho bà T không đủ diện tích tách thửa, nên không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho bà T được. Nhưng sau này bà T phát hiện ông H tự ý làm thủ tục cho con ông H là chị Dương Thị Kim A đứng tên quyền sử dụng đất phần đất ông H chuyển nhượng cho bà T.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Kim A xử lý theo quy định pháp luật và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà T1 Ba đối với phần đất 49,5m², tọa lạc ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; Bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện còn lại.

Bị đơn ông Dương Quốc H trình bày: Ông và vợ ông là Lê Thị Kim B1 có chuyển nhượng cho bà T phần đất chiều ngang 3m chiều dài từ giáp lộ đến giáp kinh xáng P - Cà Mau như bà T trình bày, sau khi chuyển nhượng bà T đã cất nhà ngay trên đất. Do thời điểm chuyển nhượng đất cho bà T vợ chồng ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T được. Đến khi vợ chồng ông được cấp quyền sử dụng đất có làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T, nhưng cơ quan cấp giấy trả lời không đủ diện tích tách thửa cho bà T, nên không làm quyền sử dụng đất cho bà T được. Đất này hiện tại con gái ông H và bà B1 là chị Dương Thị Kim A đứng tên quyền sử dụng đất do được ông H và bà Ba T2 cho, nên chị Kim A đứng tên quyền sử dụng đất phần có căn nhà bà T và phần có căn nhà của chị Kim A. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị Kim A đứng tên ông H không cung cấp được, vì chị Kim A là người quản lý. Do phần đất sang cho bà T không đủ diện tích tách thửa để cấp quyền sử dụng đất cho bà T, nên ông H không thể thực hiện được. Ông H không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì cho vợ chồng ông trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu B trình bày: Bà Thu B xác định bà và ông H có sang cho bà T phần đất chiều ngang 3m chiều dài 21m, đất này giao cho bà T và bà đang cất nhà ở, tiền sang đất cũng giao xong cho vợ chồng bà là 24.000.000 đồng. Bà đồng ý yêu cầu của bà T đối với phần đất chuyển nhượng, nhưng quyền sử dụng đất con gái là Dương Thị Kim A đang đứng tên, đồng ý Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị Kim A: Vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không nộp văn bản trình bày ý kiến.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 95, 147, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167 và 188 Luật đất đai 2013; các Điều 220 Luật đất đai 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 17,70m² đối với ông Dương Quốc H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Dương Quốc H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 49,5m² thuộc một phần thửa đất số 131 tờ bản đồ số 46, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH606451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/9/2022 cho ông Dương Quốc H và bà Lê Thị Thu B; đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị Tuyết C 16,48m
- + Hướng tây giáp đất ông Dương Quốc H cạnh 16,57m;
- + Hướng nam giáp kinh xáng cạnh 3m;
- + Hướng bắc giáp lộ nhựa cạnh 3m.

3. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bà Nguyễn Thị T chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 3.407.912đ. Bà T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 4.000.000đ đã chi xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.407.912đ, nên chuyển thu chi phí xem xét, thẩm định số tiền 3.407.912đ, bà T được nhận lại số tiền 592.088đ.

- Các đương sự còn lại không phải chịu chi phí tố tụng.

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

Ngày 22 tháng 11 năm 2024, bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H, bà Thu B. Tại phiên toà phúc thẩm, bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét xử vắng mặt: Bị đơn ông Dương Quốc H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu B và chị Dương Thị Kim A vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan, nên xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bị đơn ông Dương Quốc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu B đều xác định ngày 18/12/2017 các bên có lập “*Tờ chuyển nhượng đất*” với nội dung bà T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H, bà T1 Ba phần đất ngang 3m dài 21m (dài tới mí lộ đến kinh xáng P - Cà Mau) với giá là 24.000.000 đồng, bà T đã giao đủ tiền cho ông H, bà Thu B, đồng thời ông H, bà Thu B đã giao đất cho bà T sử dụng xây dựng nhà ở kiên cố trên đất đã nhận chuyển nhượng.

[4] Theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 21/6/2024 của Trung tâm K thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 49,5m² thuộc một phần thửa số 131, tờ bản đồ số 46. Tại Công văn số 657/CV-CNHPL ngày 12/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác định thửa đất số 131, tờ bản đồ số 46 diện tích 189,2m² do ông Dương Quốc H và bà Lê Thị Thu B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 606451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp ngày 22/9/2022. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp do ông H, bà T1 Ba đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải chị Dương Thị Kim A đứng tên như trình bày của bà T.

[5] Xét thấy phần đất các bên chuyển nhượng có diện tích 49,5m² là đất nông nghiệp, nên không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và theo Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, theo đó đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản thì diện tích tối thiểu để tách thửa không nhỏ hơn diện tích 1000m². Ngoài ra, bà T cũng không còn phần đất nào tiếp giáp với phần đất đang tranh chấp, nên cũng không thể nhập thửa được. Mặc dù các bên đương sự thống nhất có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng việc chuyển nhượng của các bên là vi phạm điều cấm của luật, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông H, bà Thu B là vô hiệu kể từ thời điểm xác

lập. Tuy nhiên, do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên không đặt ra xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Thu B với bà T vô hiệu là đúng quy định của pháp luật; nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

[6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc đề giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị T kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật; nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; Giữ nguyên Bản Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2024/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 95, 147, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167 và 188 Luật đất đai 2013; các Điều 220 Luật đất đai 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 17,70m² đối với ông Dương Quốc H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Dương Quốc H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 49,5m² thuộc một phần thửa đất số 131 tờ bản đồ số 46, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH606451 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở N) cấp ngày 22/9/2022 cho ông Dương Quốc H và bà Lê Thị Thu B. Đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị Tuyết C 16,48m
- + Hướng tây giáp đất ông Dương Quốc H cạnh 16,57m;
- + Hướng nam giáp kinh xáng cạnh 3m;

+ Hướng bắc giáp lộ nhựa cạnh 3m.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị T chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 3.407.912 đồng; Bà Nguyễn Thị T đã đủ và chi hết.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0006518 ngày 26/12/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, được chuyển sang thu án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003022 ngày 04/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, được chuyển thu án phí phúc thẩm.

5. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Phước Long;
- CCTHADS huyện Phước Long;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng