

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 15/2024/DS-PT  
Ngày 21 - 3 - 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,  
tranh chấp đường nước

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trịnh Hữu Bình

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Văn Hùng

Bà Ngô Thị Kim Châu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Bích Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đường nước”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Kiên Hoàng G, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

*Bị đơn:* Ông Hồng Văn T, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồng Văn T:* Anh Phan Văn H, là Luật sư của Văn phòng Luật sư S thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

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

1. Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1973;

*Người đại diện hợp pháp của bà Hồ Thị T1: Ông Kiểng Hoàng G, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024 (có mặt).*

2. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1960 (có mặt);

*Người kháng cáo: Ông Kiểng Hoàng G là nguyên trong vụ án.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/11/2022 ông Kiểng Hoàng G trình bày: Vào năm 2007 ông Hồng Văn T chưa có đường dẫn nước vào ruộng canh tác nên ông T thương lượng với ông để nhượng lại cho ông T diện tích 500m<sup>2</sup> đất để làm đường dẫn nước vào ruộng canh tác với giá 02 chỉ vàng 24 kara, vì tình làng nghĩa xóm nên ông G đã nhượng lại cho ông T diện tích 500m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất 20.830m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng lúa thuộc quyền sử dụng đất của ông tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Việc thương lượng này hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không lập hợp đồng chuyển nhượng, đến nay chưa sang tên giấy đỏ cho ông T được. Hiện nay ông T có đường khác dẫn nước vào ruộng nên ông có đến gặp ông T, bà C để thỏa thuận xin nhận lại diện tích đất là 500m<sup>2</sup> và ông G đồng ý trả lại cho ông T, bà C 02 chỉ vàng 24 kara nhưng không thỏa thuận được, ông G cho rằng theo quy định của nhà nước diện tích đất chuyên trồng lúa nước dưới 1000m<sup>2</sup> không thể tách thửa được nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông T, bà C và ông G đồng ý trả cho ông T, bà C 02 chỉ vàng 24 kara tương đương số tiền là 11.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông G thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với ông T, bà C là vô hiệu, ông G yêu cầu lấy lại diện tích đất 592m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099 tờ bản đồ số 11 nằm trong diện tích 20.830m<sup>2</sup> loại đất trồng lúa nước tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh và ông G đồng ý trả cho ông T, bà C 02 chỉ vàng 24 kara.

Bị đơn ông Hồng Văn T có đơn yêu cầu phản tố trình bày: Vào năm 2003 ông có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông G khoảng ½ công đất tầm cấy diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> (nay thực đo là 592m<sup>2</sup>) để làm đường nước vào ruộng canh tác. Khi ông mua đất thì vợ chồng ông có trả đủ cho ông G 03 chỉ vàng 24 kara, gia đình ông sử dụng đường nước canh tác gần 20 năm nay, khi mua đường nước 500m<sup>2</sup> giữa ông và ông G chỉ thỏa thuận miệng không làm thủ tục chuyển nhượng, ông G vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đường nước này giữa ông và ông G không tranh chấp. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của ông G vì ngoài đường nước này không còn đường nước nào dẫn nước canh tác được, phần đất ruộng của gia đình ông ở phía bên trong, đồng thời ông yêu cầu phản tố áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án và yêu cầu công nhận cho gia đình ông được tiếp tục sử dụng diện tích đất thực đo là 592m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099 tờ bản đồ số 11 nằm trong tổng diện tích 20.830m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông G

đứng tên quyền sử dụng đất và ông không đồng ý nhận lại của ông G, bà T 02 chỉ vàng 24 kara.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hồ Thị T1 (vợ của ông G) thống nhất theo ý kiến của ông G.

Bà Trần Thị Kim C (vợ ông T) thống nhất theo ý kiến của ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024 DS-PT ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 118 và Điều 129, 157, 688 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kiến Hoàng G.

Buộc ông Kiến Hoàng G, bà Hồ Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 592m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 20.830m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng lúa nước tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh với ông Hồng Văn T, bà Trần Thị Kim C.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Hồng Văn T công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực đo là 592m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 20.830m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099 tờ bản đồ số 11 loại đất trồng lúa nước tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông G, bà T với ông T, bà C.

Công nhận cho ông Hồng Văn T, bà Trần Thị Kim C được quyền sử dụng diện tích đất 592m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 20.830m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099 tờ bản đồ số 11 loại đất trồng lúa nước tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*(Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 884/CNHCL ngày 26/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).*

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghiêm cấm việc làm thay đổi hiện trạng đất, quyền và nghĩa vụ của các đương sự đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền, điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/7/2023 ông Kiến Hoàng G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông T, bà C phải trả lại cho ông diện tích 592m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 20.830m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099, ông đồng ý trả lại 02 chỉ vàng 24 kara cho vợ chồng ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm sau khi nghe phân tích, giải thích pháp luật và động viên của Hội đồng xét xử ông Kiến Hoàng G thỏa thuận với ông Hồng Văn T và bà Trần Thị Kim C, ông G và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 592m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 20.830m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng lúa nước tọa tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông T và bà C, ông T và bà C thống nhất để cho ông

G và bà T được đặt ống thoát nước ngầm từ ruộng của ông G và Thương ra đến diện tích 592m<sup>2</sup> hiện trạng là cái mương nhỏ để bơm xả nước từ kênh lớn vào canh tác, ông G và bà T cam kết việc bơm, xả nước canh tác sử dụng không làm ảnh hưởng đến việc canh tác sử dụng đất của ông T và bà C.

(Vị trí đất được thể hiện theo kết quả khảo sát của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tại Công văn số 884/CNHCL ngày 26/10/2022 và sơ đồ khu đất kèm theo).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là Luật sư Phan Văn H có ý kiến: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau là sự tự nguyện, không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự trong vụ án đã thực hiện theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, áp dụng điều luật để giải quyết đúng theo quy định của pháp luật, tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về các vấn đề tranh chấp, việc thỏa thuận của các đương sự không trái quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng các quan hệ tranh chấp, thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ được chấp nhận, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm có văn bản ủy quyền đúng quy định nên Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về các vấn đề tranh chấp, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật và Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[5] Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 148, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

### **Tuyên xử:**

**1.** Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Kiến Hoàng G, bà Hồ Thị T1 với ông Hồng Văn T, bà Trần Thị Kim C như sau:

Ông Kiến Hoàng G, bà Hồ Thị T1 thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 592m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 20.830m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099 tờ bản đồ số 11 loại đất trồng lúa nước, tọa tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông Hồng Văn T và bà Trần Thị Kim C, ông T và bà C thống nhất để cho ông G và bà T được đặt ống ngầm bơm, thoát nước từ ruộng của ông G, bà T ra đến diện tích 592m<sup>2</sup> (hiện trạng là cái mương) để bơm xả nước từ kênh lớn cạnh tác.

Việc bơm nước, xả nước của ông G và bà T không được làm ảnh hưởng đến việc canh tác đất ruộng của ông T, bà C; ông T và bà C không được quyền cản trở, ngăn cấm việc bơm nước, xả nước phục vụ cho canh tác đất ruộng của phía ông G và bà T.

Công nhận cho ông Hồng Văn T, bà Trần Thị Kim C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 592m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 20.830m<sup>2</sup> thuộc thửa 3099, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*(Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 884/CNHCL ngày 26/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).*

**2.** Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất như đã công nhận.

**3.** Để đảm bảo thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp. Nghiêm cấm đào phá, hủy hoại làm thay đổi diện tích đất, không được chuyển nhượng hoặc thực hiện bất kỳ hình thức các giao dịch dân sự có liên quan diện tích đất tranh chấp khi chưa được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền.

**4.** Về án phí phúc thẩm: Ông Kiến Hoàng G phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai 0016716 ngày 25/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị 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, 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Trịnh Hữu Bình**