

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 71/2018/DS-PT  
Ngày 14 - 8 - 2018  
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 Châu Việt Thanh

Bà Châu Minh Nguyệt

**- Thư ký phiên tòa:** Nguyễn Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:**  
Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2018/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Ong Thị Thanh T, sinh năm 1972

2. Chị Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Lê K, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp C, xã L, V, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Thái Văn T1, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp G, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp G, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Bà Lê Thị P, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp Cây Gừa, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

3. Bà Lê Kim L, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp S, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Ong Thị Thanh T

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Ong Thị Thanh T, chị Lê Thị Ngọc A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê K trình bày:* Vào năm 2015, ông Lê Minh Đ (Lê Văn Đ) có chuyển nhượng cho ông Thái Văn T1 14 công đất nuôi trồng thủy sản với giá 410.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp G, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, khi chuyển nhượng có làm giấy tay và có ông Lê Công T2 là Trưởng ấp G, xã V chứng kiến. Ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của bà T và chị A, riêng chị A không biết gì về việc chuyển nhượng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đ vào năm 1999 và hộ ông Đ chỉ có bà T và chị A. Nay, bà T và chị A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T1, bà T đồng ý trả lại cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Thái Văn T1 trình bày:* Vào ngày 07/4/2015, ông Lê Minh Đ (Lê Văn Đ) có chuyển nhượng cho ông T1 14 công đất nuôi trồng thủy sản với giá 410.500.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng và có chính quyền địa phương xác nhận. Ông T1 đã giao đủ số tiền trên cho ông Đ. Phần đất hiện nay ông T1 mới cải tạo thành 04 ao nuôi tôm công nghiệp với số tiền 50.000.000 đồng để chuẩn bị thả tôm. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và chị A.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H:* Bà Hồng thống nhất với lời trình bày của ông T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P và bà Lê Kim L trình bày:* Bà L, bà P với ông Đ là chị em ruột với nhau. Đất tranh chấp mặc dù cấp cho hộ ông Lê Minh Đ nhưng trên thực tế đất là do cha mẹ cho riêng ông Đ. Bà P, bà L và các anh em trong gia đình đều thống nhất đồng ý cho ông Đ chuyển nhượng đất cho ông T1 để lấy tiền trị bệnh và trả nợ. Nay, bà P, bà L không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T1 vì ông Đ chết chưa kịp làm thủ tục sang tên cho ông T1.

Từ nội dung trên tại Bản án số 07/2018/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 228, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ong Thị Thanh T và chị Lê Thị Ngọc A khởi kiện đối với ông Thái Văn T1 đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh Đ và ông Thái Văn T1 với diện tích 16.514m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp G, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp với đất của bà Lê K có số đo 59,2m + 74,4m + 108,8m + 28,3m;
- Hướng Tây giáp kênh thoát nước có số đo 60m + 40m + 65m + 40m + 75m;
- Hướng Nam giáp đất bà Lê K có số đo 124,4m;
- Hướng Bắc giáp đất của ông Lê Minh Đ có số đo 39,5m.

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

Ngày 07 tháng 6 năm 2018, nguyên đơn bà Ong Thị Thanh T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn T1 và ông Lê Minh Đ, buộc ông T1 và bà Nguyễn Thị Thu H trả lại diện tích đất cho bà T và chị A.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu: Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ong Thị Thanh T, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Nguyên đơn bà Ong Thị Thanh T khởi kiện và kháng cáo cho rằng diện tích đất 14 công tầm cây, qua đo đạc thực tế có diện tích 16.514m<sup>2</sup> tại thửa số 222, tờ bản đồ số 03 được Ủy ban nhân dân V (nay là huyện H), tỉnh Bạc

Liều cấp ngày 15/5/1999 cho hộ ông Lê Văn Đ là tài sản chung của hộ gia đình bà gồm các thành viên ông Lê Văn Đ, bà Ong Thị Thanh T và chị Lê Thị Ngọc A, nhưng ông Đ tự ý chuyển nhượng cho ông T1 mà không được sự đồng ý của bà và chị A nên bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T1 và yêu cầu ông T1 bà Hồng trả diện tích đất cho bà và chị A.

[3] Tại Hợp đồng mua bán đất đề ngày 10/04/2015 giữa ông Đ và ông T1 có nội dung ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 14 công tằm cây cho ông T1 với giá 410.500.000 đồng có xác nhận của Trưởng ấp G ông Lê Công T2 và có bà Lê Thị Đ, Lê Thị L1, Lê Thị P và Lê Thị L là các chị của ông Đ ký tên. Ông Đ đã chết vào ngày 29/6/2015. Ông T1, ông Thành, bà Lan, bà P, bà L đều xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có xảy ra thực tế và hiện nay diện tích đất do ông T1 đang quản lý sử dụng.

[4] Xét kháng cáo của bà T thấy rằng: Bà T cho rằng bà và ông Đ chung sống vợ chồng từ năm 1995 đến khi ông Đ chết. Tuy nhiên, tại giấy chứng nhận kết hôn (bút lục số 15) thể hiện bà T và ông Đ kết hôn vào ngày 26/12/2002 tại Ủy ban nhân dân Phường 2, thành phố Bạc Liêu. Trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 15/5/1999. Như vậy, hộ ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ông Đ kết hôn với bà T. Tại Công văn số 18/CATP ngày 09/02/2018 của Công an thành phố Bạc Liêu xác nhận hộ ông Đ vào thời điểm năm 1999, gồm: Lê Văn M, Trịnh Thị T, Lê Văn T2, Lê Thị P, Lê Văn N, Lê Thị M, Lê Kim L, Lê Văn Đ. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999 thì hộ ông Đ không có bà T và chị A. Mặt khác, nguyên đơn bà T, chị A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thoại xác định nguồn gốc đất là của cha mẹ ông Đ, quá trình bà T chung sống với ông Đ không tạo lập được tài sản. Đối với bà Lê Thị P, Lê Kim L có ý kiến thống nhất với sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T1. Xét thấy, sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên trên phù hợp với Án lệ số 16/2017/AL ngày 14/12/2017 có hiệu lực ngày 15/01/2018 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Ngoài ra, bà Ong Thị Thanh T không còn chứng cứ chứng minh diện tích đất nêu trên là tài sản chung của hộ gia đình bà.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Ong Thị Thanh T, có căn cứ chấp nhận toàn bộ lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm, bà Ong Thị Thanh T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 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 kháng cáo của bà Ong Thị Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ong Thị Thanh T và chị Lê Thị Ngọc A khởi kiện đối với ông Thái Văn T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh Đ và ông Thái Văn T1 với diện tích 16.514m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp G, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp với đất của bà Lê K có số đo 59,2m + 74,4m + 108,8m + 28,3m;

- Hướng Tây giáp kênh thoát nước có số đo 60m + 40m + 65m + 40m + 75m;

- Hướng Nam giáp đất của bà Lê K có số đo 124,4m;

- Hướng Bắc giáp đất của ông Lê Minh Đ có số đo 39,5m.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 800.000 đồng, bà T và chị A đã nộp xong (do bà Lê K nộp thay) và đã chi hết.

### **3. Án phí:**

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm bà Ong Thị Thanh T và chị Lê Thị Ngọc A phải chịu 300.000 đồng, bà T và chị A đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (do bà Lê K nộp thay) tại biên lai thu số 0003666 ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm bà Ong Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (do bà Lê K nộp thay) theo biên lai thu số 0004065 ngày 08 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được chuyển thu án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 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 xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận***

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện H (01 bản);
- CCTHADS huyện H (01 bản);
- Các đương sự ( 06 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

**Trương Thanh Dũng**