

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH SÓC TRĂNG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **176/2024/DS-PT**

Ngày: 16/7/2024

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và đòi lại đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Toàn.

2. Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cuol – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/6; ngày 9/7 và ngày 16/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2024/TLPT-DS ngày 27/3/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và đòi lại đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2024/QĐ-PT ngày 9/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 137/2024/QĐ-PT ngày 03/5/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 92/2024/QĐ-PT ngày 17/5/2024, Thông báo tiếp tục phiên tòa tạm ngừng số 265/2024/TB-TA ngày 14/6/2024 và Thông báo dời phiên tòa phúc thẩm số 290/2024/TB-TA ngày 02/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Minh T**, sinh năm 1975. Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Hồ Chí B** - Luật sư của **Công ty L4 – Chi nhánh S** thuộc đoàn luật sư **Thành phố H**, địa chỉ: **Số C đường N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Trần Việt H** - Văn phòng **L5** – Thuộc đoàn luật sư tỉnh **S**; địa chỉ: **L. 02-41 đường C, Khu Dân cư M, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị H1**, sinh năm 1968. Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1990. Địa chỉ liên hệ: **Số C đường N, khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** (theo giấy ủy quyền ngày 20/3/2024 - Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Võ Hoàng A** - Luật sư của Văn phòng luật sư **Võ Hoàng A** – Thuộc **đoàn luật sư tỉnh S**, địa chỉ: **Số I đường V, khóm C, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Dương Thị Cẩm L**, sinh năm 1974. Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (Có mặt).

3.2. Ông **Trần Văn K**. Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (Có mặt).

3.3. Ông **Dương Hồng C**, sinh năm 1976. Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (Có mặt).

3.4. Ông **Dương Hồng B1 (Dương Văn B2)**, sinh năm 1977. Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (Có mặt).

3.5. Ông **Dương Hồng N**, sinh năm 1981. Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà **Lê Thị Thu M**, sinh năm 1969. Địa chỉ liên hệ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (Có mặt)

4.2. Ông **Trần Minh G**; Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (Có mặt)

4.3. Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1972. Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà **Huỳnh Thị H1** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 09/5/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông **Trần Minh T** trình bày:

Vào ngày 01/10/2017, ông **Trần Minh T** chuyển nhượng đất của bà **Huỳnh Thị H1** số đo ngang 23m, dài 197m (hết hậu), thửa số 444, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp **Hòa Nhò A, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** với giá 400 triệu đồng (ông **T** đã trả tiền đầy đủ cho bà **H1**). Theo đó, bà **H1** có làm giấy tay, có chữ ký của bà **H1** cùng chồng tên **Trần Văn K**. Bà **H1** bàn giao đất cho ông **T** sử dụng. Ông **T** tiến hành chặt lá, đổ nền, xây hàng rào xung quanh đất, cất nhà ở kiên cố và làm kho bãi sử dụng cho đến nay. Hiện tại, ông **T** đang sử dụng thực tế với số đo ngang 20m, dài 197m. Còn lại ngang 03m, dài 197m, ông **T** tự nguyện trả cho anh (chị) em của bà **H1**, cụ thể như sau:

- Trả cho bà **H1** ngang 01m, dài 197m;
- Trả cho ông **Dương Hồng C** ngang 01m, dài 197m;

- Trả cho ông Dương Hồng B1 ngang 01m, dài 197m;

Ngày 18/12/2017, Ủy ban nhân dân xã H có lập biên bản thỏa thuận, ông Dương Văn B2 (Dương Hồng B1), ông Dương Hồng C thống nhất giao cho bà H1 ngang 20m, dài 197m cùng giấy tờ liên quan cho bà H1 để bà H1 làm thủ tục sang tên hợp lệ cho ông T, nhưng đến nay bà H1 không thực hiện.

Ngày 17/4/2023, Tổ hòa giải ấp Hòa Nhờ A hòa giải giữa ông T và bà H1 nhưng không thành, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Dương Hồng C đang giữ, nên bà H1 không có giấy tờ làm thủ tục sang tên cho ông T.

Ngày 26/4/2023, Ủy ban nhân dân xã H 2 xác nhận phần đất ông T chuyển nhượng của bà H1 số đo ngang 20m, dài 197m, có số thửa 444, bản đồ 09, tọa lạc ấp H A, xã H 2 do mẹ bà H1 tên Trần Thị Á (đã chết) đứng tên sử dụng. Theo ông biết, bà Trần Thị Á (đã chết) có hai đời chồng, chồng thứ nhất tên Huỳnh Văn K1 (đã chết). Giữa bà Á và ông K1 có con chung tên Huỳnh Thị H1. Chồng thứ hai của bà Á tên Dương Văn T2 (đã chết). Bà Á và ông T2 có ba người con chung tên Dương Hồng C, Dương Hồng B1 và Dương Hồng N.

Nay ông Trần Minh T yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số đo chiều ngang 20m, chiều dài 197m, thửa số 444, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp Hòa Nhờ A, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Trần Minh T.

Ông Trần Minh T không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị H1.

** Theo đơn phản tố ghi ngày 05/9/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Huỳnh Thị H1 và người đại diện hợp pháp của bà H1 là ông Lương Văn N1 thống nhất trình bày:*

Vào năm 2017, do điều kiện hoàn cảnh kinh tế của gia đình khó khăn bà H1 có cho ông Trần Minh T thuê phần đất của mẹ bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất là bà Trần Thị Á (hiện đã chết và có 2 đời chồng) diện tích đất bà H1 cho thuê thuộc 1 phần thửa 444, tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có chiều ngang là 20m x dài 197m thời hạn cho thuê là 10 năm tính từ năm 2017 với giá thuê là 400.000.000 đồng và khi giao tiền thuê có làm biên nhận, nhận tiền và ông T đã đưa trước cho bà H1 là 30.000.000 đồng phần còn lại 370.000.000 đồng ông T hẹn đến ngày 25/01/2018 âm lịch ông T sẽ trả đủ tuy nhiên ông T không thực hiện đúng lời hứa trong tờ biên nhận lập ngày 01/10/2017 mà chỉ trả cho bà H1 được số tiền là 30.000.000 đồng. Số tiền còn lại cho đến nay ông T không thanh toán cho bà H1.

Trong quá trình thuê đất của bà H1, ông T có xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất thuê của bà H1, đối với phần diện tích đất này trước khi ông T khởi công xây dựng anh em của bà H1 có ngăn cản không cho ông T xây dựng nhưng ông T có nói với anh em của bà H1 và bà H1 là cho ông T cất nhà hết 10 năm thuê đất ông T sẽ mua lại giá đất theo giá thị trường do hai bên thỏa thuận.

Hiện nay ông T khởi kiện bà H1 ra Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên cho rằng bà H1 đã chuyển nhượng phần đất mà bà H1 cho ông T thuê là hoàn toàn không đúng bởi vì ông T căn cứ vào tờ biên nhận lập ngày 01/10/2017 có từ "Chuyển phần đất" để cho rằng bà H1 đã chuyển nhượng cho ông T là hoàn toàn không đúng, từ chuyển phần đất là bà H1 chuyển phần đất cho thuê chứ bà H1 không có chuyển nhượng vì đất cho thuê là thuộc quyền sử dụng chung của anh em

bà H1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện M cấp cho mẹ bà H1 là bà Trần Thị Á và mẹ bà H1 đã chết nên anh em của bà H1 chưa có mở thủ tục thừa kế theo quy định của pháp luật để phân chia quyền sử dụng đất của mẹ bà H1. Do đó ông T cho rằng đất chuyển nhượng là hoàn toàn không có căn cứ.

Nay bà Huỳnh Thị H1 yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc ông Trần Minh T cuộc trả lại đường nước cho bà H1 chiều ngang 2m từ lộ đal thẳng ra sông cái như hiện trạng cũ thuộc một phần của thửa đất 364, tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Trần Minh T phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H1 số tiền thuê đất còn nợ lại là 340.000.000 đồng đối với phần đất thuê thuộc một phần thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trong trường hợp ông Trần Minh T không trả tiền thuê đất thì yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Trần Minh T di dời vật tư và những vật kiến trúc khác trên phần đất thuê để trả lại đất cho bà H1 thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Đối với diện tích đất ông Trần Minh T thuê đã xây dựng nhà kiên cố bà H1 đồng ý cho ông Trần Minh T khi hết hợp đồng thuê đất sẽ chuyển nhượng phần đất đã xây dựng nhà thỏa thuận theo giá thị trường thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên toà bà H1 xác định lại yêu cầu buộc ông Trần Minh T cuộc trả lại đường nước cho bà H1 chiều ngang 2m từ lộ đal thẳng ra sông cái như hiện trạng cũ thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Cẩm L trình bày: Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Minh T ngoài ra không có ý kiến gì khác.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hồng C trình bày: Phần đất tranh chấp giữa ông T và bà H1 có nguồn gốc là của mẹ ông C chết để lại cho anh chị em ông C, phần đất tranh chấp giữa bà H1 và ông T là phần đất anh chị em ông C thống nhất giao cho bà H1 nhưng chỉ giao cho bà H1 sử dụng không được sang bán. Giữa ông T và bà H1 thỏa thuận mua bán hay chuyển nhượng thì ông C không biết, nhưng khi ông T vào sử dụng phần đất thì ông C có hỏi ông T thì ông T nói mượn đất. Bà H1 cũng nói với ông C cho ông T mượn. Vì nếu mua bán thì phải làm giấy tờ rõ ràng do ông C là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu có mua bán thì phải cho ông C biết nhưng ông C không hay biết vụ việc này nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, phần đất này vẫn đang là tài sản chung chưa chia nên trong trường hợp bà H1 muốn bán thì khi chia xong phần rồi, phần nào của bà H1 thì bà H1 mới được quyền bán.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn B2 (Dương Hồng B1) trình bày: Phần đất tranh chấp giữa ông T và bà H1 có nguồn gốc là của mẹ ông B1 chết để lại cho anh chị em ông B1, phần đất tranh chấp giữa bà H1 và ông T là phần đất anh chị em ông B1 thống nhất giao cho bà H1, anh chị em trong nhà không có tranh chấp với bà H1. Ông B1 không biết việc tranh chấp chuyển nhượng hay thuê

đất giữa ông T và bà H1 nhưng có nghe bà H1 nói lại là có cô đất cho ông T. Hiện nay phần đất đã giao cho bà H1 nên bà H1 có toàn quyền quyết định, ông B1 không có ý kiến.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hồng N trình bày: Phần đất tranh chấp giữa ông T và bà H1 có nguồn gốc là của mẹ ông N chết để lại cho anh chị em ông N, anh chị em ông N thống nhất giao cho bà H1 toàn quyền quyết định. Đối với thoả thuận của ông T và bà H1 như thế nào thì ông N không biết nhưng khi ông T vào sử dụng ông N có nghe nói lại là bà H1 bán phần đất lá cho ông T rồi ông T đổ nền có cất nhà tạm đến cuối năm 2022 cất nhà kiên cố, phần đất bán lúc đầu là 23m, sau đó ông C lấy lại 3m bán cho ông T3, ông T còn lại 20m thì trong 20m này có tranh chấp 2m đường nước. Mặc dù nguồn gốc đất của mẹ ông N còn đứng tên quyền sử dụng đất nhưng anh em ông N đã thoả thuận chia đất rõ ràng nên ông N không có ý kiến gì về việc ông T và bà H1 mua bán đất, phần đất tranh chấp giữa ông T và bà H1 thì bà H1 tự quyết định không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông N.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K trình bày: Phần đất tranh chấp giữa ông T và bà H1 có nguồn gốc là của mẹ bà H1 chết để lại cho anh chị em bà H1, việc anh chị em bà H1 giao đất như thế nào ông K không biết, giữa ông T và bà H1 không có thoả thuận mua bán đất mà chỉ có cho mượn đất, còn việc thoả thuận mượn như thế nào ông K không biết, ông K không có ký vào tờ biên nhận ngày 01/10/2017 mà do bà H1 ký thay ông K. Nay ông K không có ý kiến gì, việc tranh chấp của ông T và bà H1 để bà H1 giải quyết.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 05 tháng 2 năm 2024 và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 11/2024/TB-TA ngày 22/02/2024 cùng của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/10/2017 giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh T đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.344,2 m², thuộc thửa số 444, tờ bản đồ số 09 tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Kèm sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đo đạc ngày 09/8/2023).

Ông Trần Minh T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được chỉnh lý biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị H1 về việc:

- Buộc ông **Trần Minh T** cuộc trả lại đường nước cho bà **H1** chiều ngang 2m từ lộ đal thẳng ra sông cái như hiện trạng cũ thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**.

- Buộc ông **Trần Minh T** phải có trách nhiệm thanh toán cho bà **H1** số tiền thuê đất còn nợ lại là 340.000.000 đồng đối với phần đất thuê thuộc một phần thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Trong trường hợp ông **Trần Minh T** không trả tiền thuê đất thì yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông **Trần Minh T** di dời vật tư và những vật kiến trúc khác trên phần đất thuê để trả lại đất cho bà **H1** thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**.

- Đối với diện tích đất ông **Trần Minh T** thuê đã xây dựng nhà kiên cố bà **H1** đồng ý cho ông **Trần Minh T** khi hết hợp đồng thuê đất sẽ chuyển nhượng phần đất đã xây dựng nhà thỏa thuận theo giá thị trường thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và định giá, lãi chậm trả và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 16/2/2024, bị đơn là bà **Huỳnh Thị H1** có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông **Trần Minh T** không rút đơn khởi kiện; ông **Nguyễn Văn T1** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà **Huỳnh Thị H1** không rút đơn phản tố và đơn kháng cáo; các đương sự không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp là bà **H1** đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **T** với giá 400.000.000 đồng nhưng trả dư số tiền 24.186.000 đồng, chứ không phải ông **T** thuê đất của bà **H1**. Phần đất này là di sản thừa kế của mẹ bà **H1** nhưng anh em đã thống nhất phân chia xong, nên bà **H1** có toàn quyền chuyển nhượng đất cho ông **T** và ông **T** đã sử dụng từ ngày 01/10/2017 đến nay, hiện nay trên đất có nhà kho, cất nhà kiên cố, xây hàng rào thì gia đình bà **H1** biết nhưng không phản đối. Nếu ông **T** thuê đất thì ông **T** không bao giờ cất nhà, xây nhà kho, làm hàng rào, ông **T** đã chuyển nhượng đất của bà **H1** và đã trả dư tiền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà **H1** và y án sơ thẩm.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp là bà **H1** cho ông **T** thuê 10 năm với giá 400.000.000 đồng chứ không có chuyển nhượng cho ông **T**. Vì phần đất này là di sản thừa kế của mẹ để lại thì anh chị em chưa chia, chỉ giao cho bà **H1** tạm thời sử dụng; sau khi thuê đất ông **T** chưa trả tiền cho bà **H1** đủ, còn việc ông **T** nói mua vật liệu xây dựng, giống tôm thẻ, trả tiền thay và trả tiền trực tiếp cho bà **H1** tổng số tiền 424.186.000 đồng bịa đặt, không có căn cứ. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận bộ yêu cầu phản tố của bà **H1**.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà **Huỳnh Thị H1** là bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn và thời hạn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Huỳnh Thị H1** là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông **Dương Hồng N** đã có đơn xin xét xử vắng mặt; việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Nguyên đơn ông **Trần Minh T** khởi kiện yêu cầu Tòa án Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số đo chiều ngang 20m, chiều dài 197m, thửa số 444, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp **Hòa Nhò A, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** cho ông **Trần Minh T**. Ông **Trần Minh T** không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà **Huỳnh Thị H1**.

[4] Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà **Huỳnh Thị H1** yêu cầu Toà án giải quyết: **1.** Buộc ông **Trần Minh T** cuộc trả lại đường nước cho bà **H1** chiều ngang 2m từ lộ đāl thẳng ra sông cái như hiện trạng cũ thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**; **2.** Buộc ông **Trần Minh T** phải có trách nhiệm thanh toán cho bà **H1** số tiền thuê đất còn nợ lại là 340.000.000 đồng đối với phần đất thuê thuộc một phần thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Trong trường hợp ông **Trần Minh T** không trả tiền thuê đất thì yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông **Trần Minh T** di dời vật tư và những vật kiến trúc khác trên phần đất thuê để trả lại đất cho bà **H1** thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**; **3.** Đối với diện tích đất ông **Trần Minh T** thuê đã xây dựng nhà kiên cố bà **H1** đồng ý cho ông **Trần Minh T** khi hết hợp đồng thuê đất sẽ chuyển nhượng phần đất đã xây dựng nhà thỏa thuận theo giá thị trường thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[5.1] Ông **Dương Hồng C** cho rằng, vì ông đã hỏi bà **H1** là nói cho mượn việc mượn như thế nào thì ông không có ý kiến, còn việc ông **T** xây dựng nhà thì ông có biết nhưng do nghĩ là phần đất đó đã bàn giao cho bà **H1** thì giữa bà **H1** và

ông **T** thỏa thuận như thế nào thì để hai người đó thỏa thuận, nhưng trường hợp bán đất thì phải cho ông biết để làm thủ tục sang tên. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **T**, phần đất này vẫn đang là tài sản chung chưa chia, nên trong trường hợp bà **H1** muốn bán thì khi chia xong phần rồi, phần nào của bà **H1** thì bà **H1** mới được quyền bán.

[5.2] Ông **Dương Văn B2** (**Dương Hồng B1**) cho rằng phần đất tranh chấp giữa bà **H1** và ông **T** là phần đất anh chị em ông **B1** thống nhất giao cho bà **H1**, anh chị em trong nhà không có tranh chấp với bà **H1**. Hiện nay phần đất đã giao cho bà **H1** nên bà **H1** có toàn quyền quyết định, ông **B1** không có ý kiến.

[5.3] Ông **Dương Hồng N** cho rằng phần đất tranh chấp giữa bà **H1** và ông **T** thì anh chị em ông **N** thống nhất giao cho bà **H1** toàn quyền quyết định, nên phần đất tranh chấp giữa ông **T** và bà **H1** thì bà **H1** tự quyết định không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông **N**.

[5.4] Ông **Trần Văn K** cho rằng phần đất tranh chấp giữa ông **T** và bà **H1** thì ông không có ký vào tờ biên nhận ngày 01/10/2017 mà do bà **H1** ký thay ông **K**, việc tranh chấp của ông **T** và bà **H1** để bà **H1** giải quyết.

[5.5] Bà **Dương Thị Cẩm L** thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn ông **Trần Minh T**, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn là bà **Huỳnh Thị H1**: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì nhận thấy:

[6.1] Tại đơn tường trình ngày 22/4/2024 thì bà **H1** cho rằng một phần thửa đất số 444, tờ bản đồ số 9, đây vẫn là phần đất thừa kế của các con của bà **Trần Thị Á** chết để lại chưa được phân chia thừa kế, nên bà **H1** không có thẩm quyền định đoạt, mua bán, chuyển nhượng...theo quy định của pháp luật, nên Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **H1** và ông **T** là trái pháp luật thì thấy rằng:

[6.1.1] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Các đương sự trong vụ án đều xác định: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 3.813,2m², thuộc thửa số 444, tờ bản đồ số 09 tọa lạc **ấp H, xã H, huyện M** có nguồn gốc của bà **Trần Thị Á** là một phần diện tích trong tổng diện tích 31.795 m² do **Ủy ban nhân dân huyện M** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số B233067 ngày 24/9/1992 cho bà **Trần Thị Ánh**.

[6.1.2] Bà **Trần Thị Á** (chết năm 1951). Bà **Á** và ông **Huỳnh Văn K1** (hy sinh năm 1968) chung sống với nhau có 01 con chung là bà **Huỳnh Thị H1**. Bà **Á** và ông **Dương Văn T2** (chết) chung sống với nhau có 03 con chung là ông **Dương Hồng C**, ông **Dương Văn B2** (**Dương Hồng B1**) và ông **Dương Hồng N**, nên hàng thừa kế thứ nhất của bà **Á** là bà **Huỳnh Thị H1**, ông **Dương Hồng C**, ông **Dương Văn B2** (**Dương Hồng B1**) và ông **Dương Hồng N** theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015. Ngoài ra, bà **Á** không có con riêng và cha mẹ bà **Á** đã chết.

[6.1.3] Bà **Trần Thị Á** chết không để lại di chúc và các con của bà **Á** gồm: Bà **Huỳnh Thị H1**, ông **Dương Hồng C** và ông **Dương Văn B2** (**Dương Hồng B1**) đã thỏa thuận giao phần đất đang tranh chấp cho bà **H1** có số đo ngang 20m tính từ

ranh đất cặp với ông Dương Minh Q trở về hướng đông, chiều dài đến sông cái, phía dưới sông cặp ranh với đất của ông Đặng Văn C1 là 20m trở về hướng đông: Nay ông C thống nhất giao lại cho bà H1, phần còn lại thì giao cho ông C sử dụng và Canh tác. Còn phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu bên nào có nhu cầu cắt ra thì giao lại cho bên đó làm xong trả lại theo thỏa thuận thể hiện tại biên bản thỏa thuận phần đất giao cho bà Huỳnh Thị H1 lập ngày 18/12/2017 có xác nhận của UBND xã H.

[6.1.4] Đối với ông Dương Hồng N không có ký tên trong biên bản thỏa thuận trên, nhưng ông Dương Hồng N thừa nhận phần đất tranh chấp đã thống nhất giao cho bà H1. Ngoài phần đất đang tranh chấp giữa bà H1 và ông T mà các anh em đã thỏa thuận giao cho bà H1 thì các phần đất khác còn lại của bà Trần Thị Á chết để lại thì các anh em là con của bà Á đã tự thỏa thuận phân chia xong.

[6.1.5] Từ những phân tích tại các tiêu mục (6.1.1] đến tiêu mục (6.1.4] mục [6.1] thì Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng phần đất đang tranh chấp đang đứng tên bà Á trong quyền sử dụng đất. Nhưng khi bà Á chết thì các con của bà Á đã tự phân chia xong và không có ai tranh chấp đối với di sản của bà Á để lại. Bà H1 là người được các anh em đồng ý giao đất và bà H1 đã nhận phần đất tranh chấp nêu trên. Do đó, bà H1 có đủ các quyền cơ bản là quyền sử dụng, quyền quản lý và quyền định đoạt theo quy định tại Điều 158 Bộ luật dân sự và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên bà H1 có tư cách chủ thể để thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất mà mình đã được phân chia. Do đó, kháng cáo của bà H1 phần này không có căn cứ chấp nhận.

[6.2] Đối với bà H1 cho rằng gia đình bà chỉ nuôi tôm sú nhỏ lẻ diện tích không quá 2000 m², với số lượng tôm sú thể ông T nói mua dùm cho bà số lượng lớn như vậy có phù hợp không thì xét thấy: Những người làm chứng dưới đây khai không có thân nhân hay mâu thuẫn gì với gia đình ông T và gia đình bà H1. Đối với từng người khai cụ thể:

[6.2.1] Tại biên bản xác minh ngày 30 tháng 5 năm 2024 thì ông Trần Văn L1 (lệnh) khai: Ông khẳng định vợ chồng bà H1, ông K có nuôi tôm từ 2018 đến năm 2021 thì ông T không còn mua giống của ông dùm cho bà H1 nữa và ông T mua tôm giống dùm cho bà H1 theo ông xem hóa đơn bán hàng do Công ty TNHH T9 Số 01564 ngày 29 không ghi tháng năm 202, mẫu tính tiền 1650 x 25=4, số hồ 4, số trại 2, tên khách hàng Lệnh Đl cô H1, điện thoại 083392144 là địa chỉ nuôi tôm tại ấp H; Số 02023 ngày 22 tháng 9 năm 2020, mẫu tính tiền 1750 x 13B=22750, số hồ 6, số trại 4, tên khách hàng Lệnh Đl cô H1, điện thoại 083392144, địa chỉ cầu D là bà H1 nuôi tôm tại khóm Đ, phường V. Ngoài ra, ngày 19/2/2021 ông T bắt 100 thẻ x 95= 9.5000 và ngày 9/4/2019 ông T có trả cho bà H1 5.000.000 đồng để trả tiền cho ông cũng là trả tiền tôm giống. Như vậy, ông Khanh và bà H1 nuôi tôm ở hai nơi là ở tại ấp H, xã H và tại khóm Đ, phường V.

[6.2.2] Tại biên bản xác minh ngày 8 tháng 5 năm 2024 thì ông Lê Văn C2 khai: Nhà ông cách đất bà H1, ông K khoảng 70 đến 80 mét. Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông K cho vợ chồng bà H1 sau khi ông K và bà H1 lập gia đình. Sau khi cha mẹ ông K cho đất thì vợ chồng bà H1, ông K làm ruộng, đến năm 2003 sau khi

mốc kênh 01 năm thì vợ chồng bà H1 nuôi tôm đến bị dịch năm 2020 hoặc 2021 thì nghỉ nuôi tôm và từ năm 2021 đến nay thì gia đình bà V1 là chị chồng bà H1 nuôi. Ông khẳng định vợ chồng bà H1, ông K có nuôi tôm từ 2003 đến năm 2020 hoặc năm 2021, chứ không phải bà V1 nuôi từ năm 2007 đến năm 2020 hoặc năm 2021.

[6.2.3] Tại biên bản xác minh ngày 8 tháng 5 năm 2024 thì ông Võ Văn Ú khai: Nhà ông cách đất bà H1, ông K khoảng 150 mét. Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông K cho vợ chồng bà H1 cách nay trên 30 năm. Sau khi cha mẹ ông K cho đất thì vợ chồng bà H1, ông K làm ruộng, sau đó vợ chồng bà H1 nuôi tôm cách nay trên 21 năm. Theo ông biết là bà H1 và ông K có nuôi tôm từ năm 2018 đến 2020 thì nghỉ nuôi và từ năm 2021 đến nay thì gia đình bà V1 nuôi.

[6.2.4] Tại Biên bản xác minh ngày 29/5/2024 thì bà Nguyễn Thị T4 khai: Nhà bà từ cầu D đi vào lộ đal, lộ đal cập mé sông, nhà bà cách nhà ông T3 khoảng 500m và sau đó đi cập lộ thì đến đất bà H1, ông K. Khoảng năm 2019- 2020 thì bà H1 đạp xe đạp còn ông K đi bộ, bà biết bà H1 năm 2019-2020 có nuôi tôm tại đất bên chồng bà H1 (khóm Đ trị), có lần bà H1 chở bao thức ăn thì té tại đập trước nhà bà thì con bà trực tiếp đỡ bà H1 lên.

[6.2.5] Từ những phân tích tại các tiểu mục (6.2.1] đến tiểu mục (6.2.4] mục [6.2] thì có chứng cứ để chứng minh là bà H1 và ông K nuôi tôm ở hai nơi là tại nhà ấp Hòa Nhờ A, xã H 2 và nuôi tôm tại khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng từ năm 2018 đến năm 2021. Do đó, việc bà H1 cho rằng bà chỉ nuôi tôm tại ấp H, xã H 2 là không có căn cứ, mà bà H1 nuôi tôm ở hai nơi là tại ấp H, xã H và khóm Đ, phường V.

[6.3] Tại tờ tường trình ngày 24/6/2024 thì bà H1 cho rằng vào khoảng năm 2019 và năm 2021, ông Đặng Hoàng C3 cùng ấp có cho ông Thái m diện tích khoảng 2000 m² với giá 50.000.000 đồng/01năm và yêu cầu Tòa án xác minh ông C3 thì thấy rằng, tại đơn mượn đất ngày 6/7/2022AL do ông T cung cấp thì giữa ông T và ông C3 có làm đơn mượn đất và thời hạn mượn đất là 5 năm là 250.000.000đồng, do có đơn mượn đất nên Tòa án không cần thiết phải trực tiếp xác minh ông C3 và thời gian mượn đất này là ngày 6/7/2022AL, còn việc các bên tranh chấp với nhau từ ngày 01/10/2017 đến khi ông T mượn đất của ông C3 là cách nhau 04 năm 9 tháng 5 ngày. Do đó, bà H1 yêu cầu Tòa án xác minh ông C3 là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6.4] Tại đơn đề nghị- kiến nghị chuyển hồ sơ vụ án sang Cơ quan điều tra Công an tỉnh S về việc “có dấu hiệu tội làm sai lệch hồ sơ vụ án, vụ việc của bà H1 đề ngày 22/5/2024 thì thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm thì ông T thừa nhận Tờ nhận tiền bán đất ngày 01/10/2017 do ông V2, viết tại nhà bà H1, lúc viết có vợ chồng bà H1, ông K và vợ chồng ông, sau khi viết thì bà H1 ký tên vào tờ biên nhận; chữ ký tên và chữ viết Trần Văn K do bà H1 ký và viết thay cho ông K và chính bà H1 nhận số tiền 30.000.000 đồng và có ông K chứng kiến; chữ viết thêm “Tiền bán đất” vào “Tờ biên nhận” thành “Tờ biên nhận tiền bán đất” và chữ viết thêm “nhượng” vào “chuyển phần đất” thành “chuyển nhượng phần đất” như hiện nay là do ông viết và ông viết vào khoảng năm 2022 là sau khi làm tờ biên nhận và không cùng cây viết trong tờ biên nhận, lúc viết có bà H1 chứng kiến. Do các chữ

viết thêm không có ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, nên yêu cầu trên của bà H1 là không có căn cứ chấp nhận.

[6.5] Theo bà H1 cho rằng “Tờ biên nhận” ghi ngày 01/10/2017 có xác nhận của Ban N3 có nội dung chuyển phần đất ngang 20m dài hết đất với giá 400.000.000 đồng là bà ký với mục đích là cho thuê đất chứ không phải chuyển nhượng thì xét thấy, tiêu đề là “Tờ biên nhận” có nội dung là “Chuyển phần đất”, từ chuyển phần đất bị đơn hiểu là chuyển phần đất cho thuê chứ không phải chuyển nhượng đất là không có căn cứ. Vì, những người làm chứng dưới đây khai không có thân nhân hay mâu thuẫn gì với gia đình ông T và gia đình bà H1. Đối với từng người khai cụ thể:

[6.5.1] Tại biên bản xác minh ngày 29/5/2024 thì ông Hồ Văn K2 khai: Ông là người chạy xe giao đồ cho ông T từ năm 2021 đến năm 2022, khi làm công cho ông T thì ông thấy ông K và bà H1 có làm công cho ông T trước ông năm 2021, khi ông chạy xe thì ông K là lơ xe cho ông còn bà H1 thì làm việc nhà. Khi ăn cơm trưa và nghỉ trưa thì ông K có nói với ông là vợ chồng ông (K) đã chuyển nhượng đất cho ông T và có nhiều người cùng nghe khi ăn cơm trưa chung, ông T đã trả đủ tiền cho ông K, nhưng khi ông K làm công cho ông T thì ngày nào ông T cũng trả tiền công cho ông K. Nay ông khẳng định phần đất tranh chấp do vợ chồng bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, chứ không phải ông T thuê đất của vợ chồng ông K bà H1, nếu thuê đất thì ông T không đồn lá, san lấp mặt bằng và cất nhà như hiện nay.

[6.5.2] Tại biên bản xác minh ngày 07/5/2024 thì bà Trần Thị B3 khai: Bà là người làm công cho ông T từ năm 2017 đến nay, bà biết bà H1 cũng có làm công cho nhà ông T sau bà và làm chung với bà trước khi sập kho năm 2021. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên bà không rõ, nhưng bà có nghe ông T, bà L nói có sang phần đất của bà H1, ông T chặt lá, đổ nền, cất nhà như hiện nay, nhưng gia đình bà H1 không phản ứng. Khoảng tháng 5 trở về sau năm 2021 khi nghỉ ăn cơm trưa thì bà có nghe bà L và bà H1 lại nói chuyện là khi sang đất đã trả tiền rồi và đã trả tiền đất dư cho bà H1 hai mươi mấy triệu và yêu cầu bà H1 ký tên vào tờ biên nhận, nhưng bà H1 nói trả tiền đủ thì thôi chỗ tình nghĩa không hà.

[6.5.3] Tại biên bản xác minh ngày 20/5/2024 thì bà Kim Thị L2 khai: Bà và bà H1 cùng làm công cho ông T từ năm 2017 đến 2023 thì bà nghỉ. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên bà không biết, bà chỉ biết ông T chặt lá, đổ nền, cất nhà như hiện nay, nhưng gia đình bà H1 không phản ứng. Khoảng năm 2020 -2021 khi nghỉ ăn cơm trưa thì bà có nghe bà L nói với bà H1 là bà L đã trả tiền đất dư cho bà H1 trên 20.000.000đ và yêu cầu bà H1 ký tên vào tờ biên nhận, nhưng bà H1 nói chị em không hà ký cái gì. Bà xác định ông T và bà L đã trả tiền dư cho bà H1 trên 20.000.000đ và nghe bà H1 nói là bà H1 có chuyển nhượng đất cho bà L và ông T.

[6.5.4] Tại biên bản xác minh ngày 29/5/2024 thì ông Nguyễn Thanh B4 khai: Việc hai bên tranh chấp với nhau ông không rõ. Ông là người mua bán nước đá cây cho gia đình ông T, bà H1 và một số người khác tại ấp H A. Trong quá trình mua bán thì ông được biết vào năm 2017 khi chở nước đá ngang phần đất tranh chấp thì ông thấy vợ chồng ông T và vợ chồng bà H1 lại coi đất, ông hỏi ông T

làm gì ở đây thì ông T cho rằng sang miếng đất lá của bà H1 trên 3 công với giá 400.000.000đ, thì ông nói giá quá cao theo ông phần đất này 01 công khoảng 60.000.000đ, khi nói bà H1 và ông K có nghe nhưng không phản ứng, lúc đó ông T mới nói ông T5 chỉ ông T mua đất của bà H1 là để thuận tiện cho việc làm ăn, còn chuyển nhượng mắc rề không quan trọng, sau đó ông T đốn lá, đổ nền, cất nhà như hiện nay, phía bên gia đình bà H1 không phản đối, ngoài ra em bà H1 là ông C, B1, N có chuyển nhượng đất cho ông T3 cũng là đất rừng lá với giá 01 công 60.000.000đ. Theo ông biết thì bà H1 và ông K có làm công cho gia đình ông T từ năm 2017 đến năm 2023 thì nghỉ làm. Ông khẳng định, phần đất tranh chấp là ông T sang nhượng của bà H1 chứ không có thuê, vì nếu ông T thuê đất thì không đốn lá đổ nền và cất nhà như hiện nay.

[6.5.5] Tại biên bản xác minh ngày 20/5/2024 thì ông Đoàn Ngọc H2 khai: Ông biết ông K làm công cho ông T khoảng năm 2022, còn làm trước hay sau thì ông không rõ, vì ông là người trực tiếp mua vật tư tại cơ sở của ông T để cất nhà. Trong năm 2022, xe chở cát đến lộ sau đó xe đổ cát xuống lộ thì ông K trực tiếp xúc cát lên xe đẩy, xe Honda cùng chở cát vô chỗ cất nhà thì ông K xin rượu ông uống thì ông T la uống rượu say không làm được, sau đó ông T bỏ đi, lúc đó ông K và ông ở lại chỗ cất nhà thì ông K tiếp tục uống rượu và tâm sự với ông thì ông K nói là bán phần đất đó (chỗ 02 bên đang tranh chấp như hiện nay) cho ông T uôn quá, nên ông mới nói “ mua vàng thì lỗ, mua thổ thì lời, bán đất sớm thì lúc nào cũng rề”. Theo lời ông K nói thì ông khẳng định phần đất này vợ chồng ông K chuyển nhượng cho ông T chứ không phải cho thuê, nếu cho thuê thì không ai đốn lá, đổ mặt bằng và cất nhà như hiện nay.

[6.5.6] Tại biên bản xác minh ngày 29/5/2024 thì bà Lê Thị T6 khai: Bà biết bà H1 khi làm công cho ông T từ năm 2021 đến khi bà H1 nghỉ, còn bà H1 nghỉ thời gian nào bà không nhớ. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên bà không biết, khoảng năm 2020 -2021 khi nghỉ ăn cơm trưa thì bà có nghe bà L nói với bà H1 là bà L đã trả đủ tiền nhưng không biết tiền gì. Bà L có yêu cầu bà H1 ký tên vào tờ biên nhận nhưng bà H1 nói chị em không hà ký cái gì, việc nói trả tiền thì có bà L, bà L2, bà B3, ông T và một số người khác tôi đã quên tên.

[6.5.7] Tại biên bản hòa giải ngày 17/4/2023 của tổ hòa giải ấp Hòa Nhò A thì bị đơn bà H1 thừa nhận có bán cho ông T phần đất đang tranh chấp, bà H1 chỉ không đồng ý giao cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T làm thủ tục sang tên sử dụng phần đất. Mặc dù, tại biên bản hòa giải ngày 17/4/2023 bà H1 không có ký tên nhưng khi Tòa án tiến hành xác minh những người trong thành phần hoà giải tại biên bản hoà giải ngày 17/4/2023 là ông Phạm Văn B5, ông Nguyễn Văn Đ, ông Ngô Văn L3, ông Phạm Văn C4, bà Nguyễn Thị Yến N2: Những người này đều trình bày tại buổi hoà giải bà H1 thừa nhận có sang đất cho ông T nhưng không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T làm thủ tục sang tên, lý do bà H1 không đồng ý đưa là do lúc mua ông T chưa cần, nay ông T cần thì bà H1 nói về bàn lại gia đình và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do em của bà là ông Dương Hồng C đang giữ. Trong quá trình giải quyết vụ án, thì ông C cũng thừa nhận là ông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ lúc giải chấp từ ngân hàng cho đến nay.

[6.5.8] Từ những phân tích tại các tiêu mục (6.5.1] đến tiêu mục (6.5.7] mục [6.5] thì có chứng cứ để chứng minh là bà H1 ký vào “*Tờ biên nhận*” ghi ngày 01/10/2017 có xác nhận của Ban N3 là bà H1 cùng ông K trực tiếp chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng ông T và bà L, chứ không phải vợ chồng bà H1 cho vợ chồng ông T thuê đất và vợ chồng ông T trả tiền đủ và dư cho bà H1 và ông K. Nếu vợ chồng ông T thuê đất thì không bao giờ vợ chồng ông T cất nhà kiên cố, làm nhà kho, hàng rào phía trước và trồng cây tổng giá trị 2.015.856.222 đồng chưa tính đến giá trị quyền sử dụng đất là 1.441.059.500 đồng. Khi vợ chồng ông T cất nhà kiên cố, làm nhà kho, hàng rào phía trước và trồng cây lâu năm thì phía gia đình bà H1 cũng không phản đối, vì gia đình bà H1 ở cách phần đất tranh chấp chỉ là con lộ khoảng 4 mét. Do đó, việc bà H1 kháng cáo cho rằng vợ chồng bà không có chuyển nhượng đất cho gia đình ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[6.6] Bà H1 cho rằng ông T trả tiền thay cho bà để mua vật liệu xây dựng, mua tôm sú thể và các vật dụng phục vụ cho việc nuôi tôm, mua vàng cưới và đưa tiền cho vợ chồng bà số tiền 424.186.000 đồng là hoàn toàn không có cơ sở, bịa đặt vì bà không có nhờ ông T mua vật liệu xây dựng, mua tôm sú thể và các vật dụng phục vụ cho việc nuôi tôm và bà cũng không có giao dịch với họ, tất cả các hóa đơn, chứng từ mua bán và không có chữ ký của bà, bà hoàn toàn không biết thì **thấy rằng**, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm các hóa đơn mua hàng cùng lời khai người làm chứng và chứng cứ do Toà án thu thập thể hiện thời điểm mua bán đất giữa bà H1 và ông T thì tại các cửa hàng mua bán vật liệu xây dựng, cửa hàng mua bán tôm sú thể, thức ăn thủy sản và các vật dụng phục vụ cho việc nuôi tôm cung cấp thông tin ông T là người mua hàng và trả tiền hàng sau đó yêu cầu các cửa hàng giao lại cho bà H1 và bà H1 có trực tiếp nhận hàng, những thông tin này là phù hợp với các hoá đơn và nội dung bảng kê do ông T cung cấp, ngoài ra theo trình bày của chủ **tiệm V3** vào khoảng năm 2019 có bán cho bà H1 bộ vàng cưới do lâu quá không nhớ chính xác số tiền nhưng nhớ là do con ông T chở bà H1 đến mua vàng, tại phiên tòa bà H1 thừa nhận giữa bà H1 và ông T trước đây có mối quan hệ thân thiết, do đó con ông T mới chở bà H1 đi mua vàng và những người làm chứng là ông Hồ Văn K2, bà Trần Thị B3, bà Kim Thị L2, ông Nguyễn Thanh B4, ông Đoàn Ngọc H2, bà Lê Thị T6, bà Lê Thị Thu M, ông Mã Thanh T7 và bà Ngô Kim M1 đều khai có nghe được cuộc nói chuyện giữa vợ ông T (bà L) với bà H1, cuộc nói chuyện có nội dung là bà L đã giao đủ tiền cho bà H1 yêu cầu bà H1 ký xác nhận, bà H1 thừa nhận có nhận đủ tiền nhưng do đôi bên là chỗ thân thiết nên bà H1 mới không ký xác nhận nhận đủ tiền, mặc khác tại thời điểm hoà giải ở ấp bà H1 cũng không đặt ra việc chưa thanh toán hết tiền, cũng không có yêu cầu ông T trả thêm tiền mua đất mà đến khi Toà án thụ lý vụ án thì bà H1 mới có yêu cầu phân tố buộc ông T trả thêm số tiền 340.000.000 đồng. Do đó, cấp sơ thẩm xác định phía nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và còn thừa 24.186.000 đồng là phù hợp với lời khai của những người làm chứng. Tuy nhiên, đối với số tiền thừa nêu trên thì trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lại, nên không đặt ra xem xét.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nhận thấy:

[7.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2017.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án chứng cứ là “*Tờ biên nhận tiền bán đất*” ghi ngày 01/10/2017 có xác nhận của Ban N3 có nội dung chuyển nhượng phần đất ngang 20m dài hết đất với giá 400.000.000 đồng.

[7.2] Phía bị đơn bà H1 thừa nhận có ký vào Tờ biên nhận ngày 01/12/2017, nhưng bị đơn cho rằng ký với mục đích là cho thuê đất chứ không phải chuyển nhượng. Bị đơn cho rằng tiêu đề Tờ biên nhận không phải là “*Tờ biên nhận tiền bán đất*” và có nội dung chuyển nhượng phần đất mà tiêu đề là “*Tờ biên nhận*” có nội dung là “*Chuyển phần đất*”, từ chuyển phần đất bị đơn hiểu là chuyển phần đất cho thuê chứ không phải chuyển nhượng do đất là thuộc quyền sử dụng chung của anh em bị đơn.

[7.3] Tại biên bản hòa giải ngày 17/4/2023 của tổ hòa giải ấp Hòa Nhờ A thì bị đơn bà H1 thừa nhận có bán cho ông T phần đất đang tranh chấp, bà H1 chỉ không đồng ý giao cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T làm thủ tục sang tên sử dụng phần đất. Mặc dù, tại biên bản hòa giải ngày 17/4/2023 bà H1 không có ký tên nhưng khi Tòa án tiến hành xác minh những người trong thành phần hoà giải tại biên bản hoà giải ngày 17/4/2023 là ông Phạm Văn B5, ông Nguyễn Văn Đ, ông Ngô Văn L3, ông Phạm Văn C4, bà Nguyễn Thị Yến N2: Những người này đều trình bày tại buổi hoà giải bà H1 thừa nhận có sang đất cho ông T nhưng không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T làm thủ tục sang tên, lý do bà H1 không đồng ý đưa là do lúc mua ông T chưa cần, nay ông T cần thì bà H1 nói về bán lại gia đình và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do em của bà là ông Dương Hồng C đang giữ. Trong quá trình giải quyết vụ án, thì ông C cũng thừa nhận là ông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ lúc giải chấp từ ngân hàng cho đến nay.

[8] Từ những phân tích tại các tiểu mục [7.1] đến [7.3] mục [7], tiểu mục [6.5.8] và [6.6] thì có căn cứ xác định giữa bà H1 và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất như phía nguyên đơn trình bày và “*Tờ biên nhận tiền bán đất*” ghi ngày 01/10/2017 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông T.

[8.1] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông T thì thấy rằng, mặc dù giữa bà H1 và ông T thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nhưng các bên chỉ lập “*Tờ biên nhận tiền bán đất*” ghi ngày 01/10/2017 không có công chứng hay chứng thực là không tuân thủ về hình thức theo quy định tại điểm a và điểm d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 đó là: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực... Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã*”.

[8.2] Về đối tượng và chủ thể ký kết hợp đồng. Thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều xác định: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 3.813,2m², thuộc thửa số 444, tờ bản đồ số 09 tọa lạc ấp H, xã H, huyện M có nguồn gốc là của bà Trần Thị Á là một phần diện tích trong tổng diện tích

31.795,0m² do Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số B233067 ngày 24/9/1992 cho bà Trần Thị Anh .

[8.3] Bà Trần Thị Á, chết năm 1951 có hai đời chồng. Bà Á và Huỳnh Văn K1 (hy sinh năm 1968) có 01 con chung là bà Huỳnh Thị H1. Bà Á và ông Dương Văn T2 (chết) có 03 con chung là Dương Hồng C, Dương Văn B2 (Dương Hồng B1), Dương Hồng N.

Bà Trần Thị Á chết không để lại di chúc và các con của bà Á gồm: Bà Huỳnh Thị H1, ông Dương Hồng C và ông Dương Văn B2 (Dương Hồng B1) đã thỏa thuận giao phần đất đang tranh chấp cho bà H1 có số đo ngang 20m tính từ ranh đất cặp với ông Dương Minh Q trở về hướng đông, chiều dài đến sông cái, phía dưới sông cặp ranh với đất của ông Đặng Văn C1 là 20m trở về hướng đông thể hiện tại biên bản thỏa thuận phần đất giao cho bà Huỳnh Thị H1 lập ngày 18/12/2017 có xác nhận của UBND xã H. Mặc khác, đối với ông Dương Hồng N không có ký tên trong biên bản thỏa thuận trên nhưng ông Dương Hồng N thừa nhận phần đất tranh chấp đã thống nhất giao cho bà H1. Ngoài phần đất đang tranh chấp giữa bà H1 và ông T mà các anh em đã thỏa thuận giao cho bà H1 thì còn có các phần đất khác của bà Trần Thị Á chết để lại thì các anh em là con của bà Á đã tự thỏa thuận phân chia xong. Như vậy, có căn cứ cho rằng mặc dù phần đất đang tranh chấp đang đứng tên bà Á trong quyền sử dụng đất. Nhưng khi bà Á chết các con của bà Á đã tự phân chia xong và không có ai tranh chấp đòi với di sản của bà Á để lại. Do đó, bà H1 có đủ 03 quyền là quyền sử dụng, quyền quản lý và quyền định đoạt theo quy định tại Điều 158 Bộ luật dân sự và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên bà H1 có tư cách chủ thể để thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất mà mình đã được phân chia

[8.4] Xét quá trình giao nhận số tiền chuyển nhượng: Theo nguyên đơn trình bày đã giao tiền cho bị đơn 424.186.000 đồng, thừa 24.186.000 đồng, nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ thể hiện số tiền đã đưa bị đơn và số tiền trả thay cho bị đơn để mua vật liệu xây dựng, mua tôm sú thẻ và các vật dụng phục vụ cho việc nuôi tôm, mua vàng cưới tổng cộng số tiền là 424.186.000 đồng là còn thừa 24.186.000 đồng tiền thì nhận thấy:

[8.4.1] Người làm chứng là ông Hồ Văn K2, bà Trần Thị B3, bà Kim Thị L2, ông Nguyễn Thanh B4, ông Đoàn Ngọc H2, bà Lê Thị T6, bà Lê Thị Thu M, ông Mã Thanh T7 và bà Ngô Kim M1 đều khai có nghe được cuộc nói chuyện giữa vợ ông T (bà L) với bà H1, cuộc nói chuyện có nội dung là bà L đã giao đủ tiền cho bà H1 yêu cầu bà H1 ký xác nhận, bà H1 thừa nhận có nhận đủ tiền nhưng do đôi bên là chỗ thân thiết nên bà H1 mới không ký xác nhận nhận đủ tiền.

[8.4.2] Bà H1 không thừa nhận đã nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng và cũng không thừa nhận nội dung nhận tiền, nhận hàng theo bảng kê do ông T cung cấp, bà H1 cung cấp tài liệu, chứng cứ cho rằng điểm ông T trả tiền cho bà H1 thì bà H1 không có nhận tiền từ ông T, tại phiên tòa bà H1 thừa nhận đã nhận số tiền 164.000.000 đồng và căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm các hóa đơn mua hàng cùng lời khai người làm chứng và chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện thời điểm mua bán đất giữa bà H1 và ông T thì tại các cửa hàng mua bán vật liệu xây dựng, cửa hàng mua bán tôm sú thẻ, thức ăn thủy sản và các vật dụng

phục vụ cho việc nuôi tôm cung cấp thông tin ông T là người mua hàng và trả tiền hàng sau đó yêu cầu các cửa hàng giao lại cho bà H1 và bà H1 có trực tiếp nhận hàng, những thông tin này là phù hợp với các hoá đơn và nội dung bảng kê do ông T cung cấp, ngoài ra theo trình bày của chủ tiệm V3 vào khoảng năm 2019 có bán cho bà H1 bộ vàng cưới do lâu quá không nhớ chính xác số tiền nhưng nhớ là do con ông T chở bà H1 đến mua vàng, tại phiên tòa bà H1 thừa nhận giữa bà H1 và ông T trước đây có mối quan hệ thân thiết, do đó con ông T mới chở bà H1 đi mua vàng, mặc khác tại thời điểm hoà giải ở ấp bà H1 cũng không đặt ra việc chưa thanh toán hết tiền, cũng không có yêu cầu ông T trả thêm tiền mua đất mà đến khi Toà án thụ lý vụ án thì bà H1 mới có yêu cầu phản tố buộc ông T trả thêm số tiền 340.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phía nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền mua bán đất và còn thừa 24.186.000 đồng. Tuy nhiên, đối với số tiền thừa nêu trên thì trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lại, nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét.

[8.4.3] Về việc giao nhận phần đất chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận ông T sau khi nhận đất thì đã trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông T cũng đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất và cũng đã xây dựng hàng rào bao quanh phần đất. Khi ông T xây dựng nhà kiên cố trên đất thì bà H1 và các anh em của bà H1 là ông B1, công C và ông N không có ai có ý kiến phản đối hay ngăn cản.

[9] Từ những phân tích tại các mục [6] mục [5] và mục [8] thì có căn cứ xác định giữa bà H1 và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.813,2m², thuộc thửa số 444, tờ bản đồ số 09 tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng là “Tờ biên nhận tiền bán đất” ghi ngày 01/10/2017 là có vi phạm về hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền cho bên chuyển nhượng bà H1 và phần đất ông T đã nhận và quản lý sử dụng từ lúc các bên ký “Tờ biên nhận tiền bán đất” cho đến nay. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông T là có căn cứ.

[10] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Trần Minh T phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H1 số tiền thuê đất còn nợ lại là 340.000.000 đồng đối với phần đất thuê thuộc một phần thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trong trường hợp ông Trần Minh T không trả tiền thuê đất thì yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Trần Minh T di dời vật tư và những vật kiến trúc khác trên phần đất thuê để trả lại đất cho bà H1 thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì nhận thấy:

[10.1] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Trần Minh T cuốn trả lại đường nước cho bà H1 chiều ngang 2m từ lộ đal thẳng ra sông cái như hiện trạng cũ thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình giải quyết vụ án những người được Tòa án xác minh đều khẳng định phần đất chuyển nhượng là 20m ngang, đối với 2m đường nước giáp ông Dương Minh Q đã được thỏa thuận trả lại 3m ngang phần

đất giáp ông **Huỳnh Văn T8**. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà **H1** là căn cứ.

[10.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn đối với diện tích đất ông **Trần Minh T** thuê đã xây dựng nhà kiên cố bà **H1** đồng ý cho ông **Trần Minh T** khi hết hợp đồng thuê đất sẽ chuyển nhượng phần đất đã xây dựng nhà thỏa thuận theo giá thị trường thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà **H1** là căn cứ.

[10.3] Từ phân tích tại các tiểu mục [10.1] đến [10.2] mục [10] và mục [9] thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, nên kháng cáo của bà **H1** yêu cầu chấp nhận yêu cầu yêu cầu phản tố của bà là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà **Huỳnh Thị H1** và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên bà **H1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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. Tuy nhiên, bà **H1** là thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ, nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 và điểm đ khoản 1 Điều 12 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 bà **Huỳnh Thị H1**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm

2013; Điều 12, Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Minh T.**

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/10/2017 giữa bên chuyển nhượng là bà **Huỳnh Thị H1** với bên nhận chuyển nhượng là ông **Trần Minh T** đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.813,2 m², thuộc thửa số 444, tờ bản đồ số 09 tọa lạc **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (Kèm sơ đồ vị trí do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện M** đo đạc ngày 09/8/2023).

1.2. Ông **Trần Minh T** có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được chỉnh lý biên động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Huỳnh Thị H1** về việc:

2.1. Buộc ông **Trần Minh T** cuộc trả lại đường nước cho bà **H1** chiều ngang 2m từ lộ đāl thẳng ra sông cái như hiện trạng cũ thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**.

2.2. Buộc ông **Trần Minh T** phải có trách nhiệm thanh toán cho bà **H1** số tiền thuê đất còn nợ lại là 340.000.000 đồng đối với phần đất thuê thuộc một phần thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Trong trường hợp ông **Trần Minh T** không trả tiền thuê đất thì yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông **Trần Minh T** di dời vật tư và những vật kiến trúc khác trên phần đất thuê để trả lại đất cho bà **H1** thửa đất 444, tờ bản đồ số 09 có diện tích ngang 20m x dài 192m tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**.

2.3. Đối với diện tích đất ông **Trần Minh T** thuê đã xây dựng nhà kiên cố bà **H1** đồng ý cho ông **Trần Minh T** khi hết hợp đồng thuê đất sẽ chuyển nhượng phần đất đã xây dựng nhà thỏa thuận theo giá thị trường thuộc một phần của thửa đất 444, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn bà **Huỳnh Thị H1** được miễn toàn bộ án phí.

3.2. Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007496 ngày 19/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn bà **Huỳnh Thị H1** phải chịu là 16.436.258 đồng, do phía nguyên đơn ông **Trần Minh T** đã tạm ứng số tiền trước, nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 16.436.258 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Huỳnh Thị H1** được miễn toàn bộ án phí.

6. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, người phải thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu: HSVA - VP.

Hồ Văn Phụng