

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 206/2024/DS-PT  
Ngày: 21 -8 -2024  
V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất

**NHÂN DANH QUỐC 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 Nguyễn Văn Dũ**

**Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành**

**Ông Hồ Văn Phụng**

**- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Trương Minh Diên** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 242/2024/QĐ-PT ngày 14/8/2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ông Lý C**, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

**Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.**

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Diên P**, sinh năm 1993; (Văn bản ủy quyền ngày 05/08/2024) (Có mặt)

**Địa chỉ: Ấp C, Thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.**

**Bị đơn: 1/ Ông Thạch Vũ L**, sinh năm 1991 (Có mặt)

**2/ Bà Phạm Hồng S**, sinh năm 1990. (Có mặt)

**Cùng địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.**

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

1. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.**

Địa chỉ: **Ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.** (Vắng mặt)

2. Bà **Lý Thị Thu T**, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: **Ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.**

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị Thu T:* Ông **Kim Điền P**, sinh năm 1993; (Văn bản ủy quyền ngày 05/08/2024) (Có mặt)

Địa chỉ: **ấp C, Thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.**

*Người làm chứng:*

1. Ông **Chung Q**, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

2. Ông **Lâm Văn B**, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

3. Ông **Châu Hoàng N**, (Vắng mặt)

4. Ông **Thạch Sà R**, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: **Ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.**

*Người kháng cáo: Bị đơn ông Thạch Vũ L*

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2023 của nguyên đơn ông Lý C và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Kim Điền P trình bày:*

Ngày 20/7/2022 ông **Lý C** có chuyển nhượng của ông **Thạch Vũ L**, bà **Phạm Hồng S** phần đất diện tích 7.593m<sup>2</sup>, thửa 631, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp **Kiết Lập B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S** cấp ngày 29/4/2021 cho ông **Thạch Vũ L** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24K và số tiền 267.134.000 đồng, ông **L**, bà **S** đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **C** cất giữ.

Sau khi chuyển nhượng, ông **C** canh tác, sử dụng đến nay không có ai tranh chấp, khi ông **C** chuẩn bị làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị ra thông báo số 209/TB-CCTHADS ngày 12/5/2023 thông báo cho ông biết đã kê biên thửa đất nêu trên.

Ông **C** yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông **L**, bà **S**áng lập ngày 20/7/2022 đối với phần đất diện tích 7.593m<sup>2</sup>, thửa 631, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp **Kiết Lập B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** và công nhận cho ông phần đất này.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/10/2023 của Tòa án đối với bị đơn ông Thạch Vũ L, bà Phạm Hồng S và tại phiên tòa ông L, bà S trình bày:

Vợ chồng ông, bà không thống nhất với nội dung khởi kiện của ông Lý C. Lý do nguồn gốc thửa đất số 631, tờ bản đồ 08, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 5,5 công tằm cây có nguồn gốc trước đây của ông Thạch Sà R cố cho ông Lý C với số vàng cố là 03 lượng vàng 24K. Ông R thế chấp vay ngân hàng không có tiền trả nợ nên bị ngân hàng phát mãi tài sản là thửa đất nêu trên. Ông L nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thông qua thủ tục thi hành án dân sự với giá 175.000.000 đồng, 01 năm sau thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đất thực tế vẫn do ông Lý C canh tác. Sau đó ông L thế chấp bằng khoán để vay ngân hàng. Khi đáo hạn không có tiền trả nợ nên vào ngày 20/7/2022 vợ chồng ông, bà làm thủ tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lý C, bà T diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay do phía vợ chồng ông C biên soạn, ông, bà thừa nhận chữ ký Thạch Vũ L và Phạm Hồng S trong “TỜ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CANH TÁC VĨNH VIỄN” mà phía nguyên đơn cung cấp đúng là chữ ký của vợ chồng ông, bà. Nhưng thực chất vợ chồng ông, bà chỉ nhận số tiền 200.000.000 đồng, không phải số tiền 267.134.000 đồng và số vàng 20 chỉ vàng 24K như trong tờ chuyển nhượng đã ghi. 20 chỉ vàng 24k thực chất là 03 lượng vàng cố đất của ông Thạch Sà R là anh ruột của ông L. Ông L đã ra 01 lượng trả cho ông Lý C rồi chỉ còn lại 02 lượng, ông L có thỏa thuận với ông C là khi nào nhận đất canh tác thì trả dần số vàng trên cho ông C, nhưng thực chất ông C canh tác đất từ đó đến nay. Đối với số tiền 67.134.000 đồng là số nợ của em rể ông L, tên Lâm Văn B nợ của vợ chồng ông C. Do vợ chồng ông C yêu cầu phải tính luôn số nợ của hai người nêu trên nên mới cộng vào và ghi vào tờ chuyển nhượng, thực chất vợ chồng ông, bà chỉ nhận có 200.000.000 đồng. Việc nhận tiền không có biên nhận, có người chứng kiến gồm mẹ ông L, tên Lý Thị M, bà T vợ ông C, ngoài ra chỉ có vợ chồng ông, bà không còn ai khác. Trước đây vợ chồng ông, bà có đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C, bà T là sự thật, nhưng nay do vợ chồng ông C khởi kiện, nên nay ông, bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng, đồng ý trả lại cho vợ chồng ông C số tiền 200.000.000 đồng, yêu cầu nguyên đơn trả đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Thu T là ông Kim Điền P thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông Lý C, không trình bày bổ sung.*

*Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị có đơn xin vắng mặt, không có lời trình bày.*

*Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/3/2024 và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Phúc N1 trình bày:*

Năm 2022 ông có khởi kiện ông Thạch Vũ Lâm r Toà án nhân dân huyện Thạnh Trị, tại Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án số 99/2022/QĐCNTT-DS ngày 12/9/2022, ông Thạch Vũ L đồng ý trả cho ông số tiền còn nợ 121.770.100 đồng, trả hai lần cụ thể vào ngày 26/9/2022 trả 50.000.000 đồng và ngày 28/11/2022 trả 71.770.100 đồng. Tuy nhiên, đến ngày thoả thuận ông L không thực hiện cam kết trả tiền nên ông đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị đã ban hành Quyết định thi hành án số 162/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2022 buộc ông L có nghĩa vụ trả cho ông số nợ trên. Khi cơ quan thi hành án xác minh tài sản của ông L thì được biết ông L có thửa đất ruộng số 631, tờ bản đồ 08, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, hiện thửa đất này do ông Lý C canh tác, ông C cho rằng đất ông C mua của ông L nên phát sinh tranh chấp. Nên Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị có ra thông báo cho ông và những người liên quan biết có quyền khởi kiện tại Toà án để giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản trên. Nay ông C đã khởi kiện đối với ông L. Về cá nhân ông yêu cầu Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, yêu cầu các bên liên quan giao tài sản cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị phát mãi, bán đấu giá để hoàn trả số tiền ông L còn nợ ông. Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

***Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng đã tuyên như sau:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý C, bà Lý Thị Thu T và ông Thạch Vũ L, bà Phạm Hồng S, công nhận ông Lý C, bà Lý Thị Thu T được quyền sử dụng đối với diện tích 7.710,9m<sup>2</sup> tại thửa 631,

tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp **Kiết Lập B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** (đất do ông **Thạch Vũ L** đứng tên quyền sử dụng) có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 270 có số đo 5,88m + 22,94m + 55,58m + 48,62m.

- Hướng Tây giáp thửa 613 có số đo 19,05m + 13,49m + 52,52m + 13,74m + 27,14m + 8,05m.

- Hướng Nam giáp thửa 393 có số đo 16,97m + 1,92m + 12,54m + 25,13m.

- Hướng Bắc giáp thửa 266 có số đo 50,92m + 6,86m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

1.2. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

*Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 06 tháng 6 năm 2024 bị đơn ông **Thạch Vũ L** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của bị đơn, tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 631, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại **ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**.*

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện; Bị đơn ông **Thạch Vũ Lâm g** nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Thạch Vũ L**.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn lập ngày 20/07/2022 đối với phần đất 7.593m<sup>2</sup>, thửa 631, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp **Kiết Lập B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** nên Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” phù hợp theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền: Do tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp và bị đơn có cùng địa chỉ **ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm xong, bị đơn ông **Thạch Vũ L** kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, chưa khách quan đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế của Tòa án là 7.710,9m<sup>2</sup>, thửa 631, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp **Kiết Lập B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**, đất do ông **Thạch Vũ L** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 615247, số vào sổ cấp GCN: CS06150 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S** cấp ngày 29/4/2021. Theo chứng thư định giá số Vc24.G02.5501, ngày 05/01/2024 của **Công ty TNHH T1** có giá thị trường 52.000 đồng/m<sup>2</sup>.

[5] Về nội dung vụ án, nguyên đơn ông **Lý C** và bị đơn ông **Thạch Vũ L**, bà **Phạm Hồng S** đều thống nhất trình bày ngày 20/7/2022 vợ chồng ông **L**, bà **S** có lập giấy tay chuyển nhượng cho ông **C** phần diện tích đất 7.593m<sup>2</sup>, thửa 631, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp **Kiết Lập B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S** cấp ngày 29/4/2021 cho ông **Thạch Vũ L** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng được ghi trong giấy là

20 chỉ vàng 24K và số tiền 267.134.000 đồng. Đất chuyển nhượng do ông C trực tiếp sử dụng canh tác lúa, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C cất giữ.

[6] Ông C cho rằng thời điểm chuyển nhượng đất ông đã giao đủ vàng và tiền như giấy sang đất các bên đã ký, khi ông chuẩn bị làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị thông báo cho ông biết đã kê biên thửa đất nêu trên. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông L, bà S sáng lập ngày 20/7/2022.

[7] Trong khi vợ chồng ông L, bà S cho rằng, mặc dù trong giấy chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24K và số tiền 267.134.000 đồng. Nhưng thực chất ông bà chỉ nhận số tiền 200.000.000 đồng từ vợ chồng ông C, đối với số vàng 20 chỉ vàng 24K là số vàng trước đây anh ruột ông L là ông Thạch Sà R cố đất cho ông C với giá 03 lượng vàng 24K, ông L đã thay ông R trả cho ông C 01 lượng, còn nợ lại 02 lượng và số tiền 67.134.000 đồng là số nợ trước đây của em rể ông L là ông Lâm Văn B nợ của ông C. Khi làm giấy chuyển nhượng đất ông C yêu cầu ghi cả 02 khoản nợ trên gồm 02 lượng vàng cố đất và 67.134.000 đồng vào giấy chuyển nhượng. Nay vợ chồng ông L, bà S không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông C, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng và buộc ông C giao trả đất, đồng ý trả lại cho ông C số tiền 200.000.000 đồng đã nhận.

[8] Tại lời khai của ông Thạch Sà R và ông Lâm Văn B được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận ngày 08/5/2024, ông R trình bày trước đây ông có cố đất cho ông C giá 02 lượng vàng 24K, sau đó mượn thêm 05 chỉ vàng 24K. Ông C nhận đất canh tác, bằng khoán đất ông đã thế chấp ngân hàng K. Sau đó Ngân hàng khởi kiện và Tòa án giải quyết buộc ông trả hơn 200 triệu đồng, đến giai đoạn thi hành án ông L là em đứng ra mua lại đất từ thi hành án và thanh toán nợ cho ngân hàng và số vàng cố đất của ông C. Toàn bộ đất ông đã sang tên cho ông L. Ông B trình bày ông là em rể của ông L, trước đây ông có đứng ra giao dịch mua lúa của gia đình ông C với số tiền 67.134.000 đồng chưa thanh toán, nhưng lúa lại do ông L lấy bán cho người khác, khi ông L thoả thuận bán đất cho ông C ông có gặp ông L và yêu cầu ông L cộng số tiền mua lúa còn nợ của ông C vào tiền bán đất để trừ nợ và khi đó ông L cũng đồng ý.

[9] Từ lời khai của ông R và ông B cũng như lời khai của bị đơn cho thấy, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất ông L, bà S đều đồng ý căn trừ số vàng cổ đất của ông R và số nợ tiền mua lúa của ông B vào tiền chuyển nhượng đất và ông L, bà S có nhận thêm 200.000.000 đồng, cho nên xem như ông C đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất mà cấp sơ thẩm đã xác định là hoàn toàn phù hợp.

[10] Đối với câu khởi kiện của nguyên đơn ông C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông L, bà S thấy rằng, giữa vợ chồng ông C, bà T và vợ chồng ông L, bà S thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và sự thoả thuận này được xác lập vào ngày 20/7/2022. Trước thời điểm ông L phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông Huỳnh Phúc N1 theo Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Tòa án số 99/2022/QĐCNTT-DS ngày 12/9/2022, Quyết định thi hành án số 162/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị. Việc xác lập giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông L không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

[11] Mặc dù, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 631, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp Kiết Lập B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, hai bên chỉ xác lập giấy tay, có trưởng ban nhân dân ấp ký xác nhận, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng, đã nhận đất canh tác ổn định và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, cho nên không bị coi là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để được công nhận. Do vậy, tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Thạch Vũ L cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để Hội đồng xét xử xem xét.

[13] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, không có căn cứ nào chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Thạch Vũ L.

[14] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng không đặt ra xem xét.



[15] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn ông Thạch Vũ L phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

[16] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Thạch Vũ Lâm

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 24/05/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng và án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý C, bà Lý Thị Thu T và ông Thạch Vũ L, bà Phạm Hồng S, công nhận ông Lý C, bà Lý Thị Thu T được quyền sử dụng đối với diện tích 7.710,9m<sup>2</sup> tại thửa 631, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp Kiết Lập B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (đất do ông Thạch Vũ L đứng tên quyền sử dụng) có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 270 có số đo 5,88m + 22,94m + 55,58m + 48,62m.

- Hướng Tây giáp thửa 613 có số đo 19,05m + 13,49m + 52,52m + 13,74m + 27,14m + 8,05m.

- Hướng Nam giáp thửa 393 có số đo 16,97m + 1,92m + 12,54m + 25,13m.

- Hướng Bắc giáp thửa 266 có số đo 50,92m + 6,86m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án).

1.2. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **Thạch Vũ L**, bà **Phạm Hồng S** có nghĩa vụ nộp án phí số tiền 300.000 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn ông **Lý C** tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008170 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Thạch Vũ L**, bà **Phạm Hồng S** có nghĩa vụ liên đới nộp tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền 13.793.986 đồng, sau khi nộp xong thì hoàn trả toàn bộ 13.793.986 đồng cho ông **Lý C** do ông **C** đã nộp tạm ứng trước.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn **Thạch Vũ L** phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai 0003953 ngày 06/06/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Ông **L** đã thực hiện xong án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ( Ngày 21/08/2024).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị;
- Chi Cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Lưu hồ sơ.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Văn Dũ**