

Bản án số: 103/2024/DS-PT  
Ngày 05 - 8 - 2024  
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: Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí  
Ông Lê Thanh Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phái – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phan Thúy Nguyệt, sinh năm 1978 và ông Phùng Văn Đ, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: Ấp Lam Đ, xã Long Điền T, huyện Đ, tỉnh B.

**Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Thúy Ng:** Ông Phùng Văn Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp Lam Đ, xã Long Điền T, huyện Đ, tỉnh B.

**- Bị đơn:** Ông Phan Văn N, sinh năm 1947. Địa chỉ: Ấp Canh Đ, xã Long Điền T, huyện Đ, tỉnh B.

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

1. Ông Phan Văn Th, sinh năm 1968.

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp Canh Đ, xã Long Điền T, huyện Đ, tỉnh B.

**- Người kháng cáo:** Bị đơn ông Phan Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị G.

(Ông Đ, ông N, bà G, ông Th có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Ông Phùng Văn Đ là nguyên đơn đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phan Thúy Ng trình bày: Năm 2013 ông và bà Phan Thúy Ng có nhận chuyển nhượng diện tích đất 13,5 công tầm cây (qua đo đạc thực tế là 18.261,9m<sup>2</sup>) đất nuôi trồng thuỷ sản của ông Phan Văn N; Phần đất toạ lạc tại ấp Canh Đ, xã Long Điền T, huyện Đ, tỉnh B.*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Phan Văn N; sau đó ông N đã cho lại vợ chồng ông Phan Văn Th và bà Nguyễn Thị G canh tác. Nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà G. Phần đất hiện do ông Phan Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông và ông N, ông Th, bà G thoả thuận chuyển nhượng đất với giá là 405.000.000 đồng; Vợ chồng ông đã trả trước 385.000.000 đồng; còn lại số tiền 20.000.000 đồng hai bên thoả thuận khi nào ông N giao sổ đỏ cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông trả đủ số tiền còn lại. Khi nhận chuyển nhượng đất thì hai bên có làm giấy tay với nhau là “Giấy thoả thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013”. Tuy nhiên tại “Giấy thoả thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013” chỉ mình bà Ng đứng tên chuyển nhượng. Do ông N còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi lập giấy thoả thuận chuyển nhượng đất thì ông N là người đứng tên ký giấy chuyển nhượng đất. Còn ông Phan Văn Th không biết chữ nên không ký tên vào giấy chuyển nhượng đất mà có bà Nguyễn Thị G ký tên vào giấy chuyển nhượng đất này.

Khi hai bên thoả thuận chuyển nhượng đất thì có ông Nguyễn Văn Tý, ông Lê Văn Cường, ông Phan Minh T chứng kiến và ký tên vào “Giấy thoả thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013”. Đồng thời những người này cũng chứng kiến việc ông bà giao tiền cho ông Phan Văn N, ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị G và việc ông N, ông Th, bà G giao đất cho vợ chồng ông bà. Khi giao đất thì ông Phan Văn N là người trực tiếp đo đạc phần đất chuyển nhượng. Thời điểm đó các hộ giáp ranh đất là ông Trịnh Văn Tuấn, ông Phan Văn Th, ông Nguyễn Văn Cờ cũng có mặt chứng kiến và thống nhất ranh đất. Ông N giao đất cho vợ chồng ông bà quản lý sử dụng từ năm 2013 cho đến nay. Tuy nhiên thời điểm vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất thì ông N có nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông N có hứa và cam kết trong thời hạn 01 năm kể từ ngày chuyển nhượng đất sẽ lấy sổ đỏ về và giao lại cho vợ chồng ông. Việc ông N hứa hẹn chỉ nói miệng chứ không có làm bất cứ giấy tờ gì. Lúc đó vợ chồng ông cũng thống nhất việc ông N hứa 01 năm sau sẽ giao lại sổ đỏ cho vợ chồng ông. Tuy nhiên sau đó ông N không thực hiện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông để vợ chồng ông sang tên. Ông và bà Ng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông N vẫn hứa hẹn nhưng không thực hiện nên ông và bà Phan Thúy Ng khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013 được ký kết giữa bà Phan Thúy Ng và ông Phan Văn N. Ông và bà Ng đồng ý trả cho ông N số tiền còn lại theo thoả thuận là 20.000.000 đồng. Trường hợp Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Phan Văn N vô hiệu thì yêu cầu ông Phan Văn N, ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị G trả lại cho vợ chồng ông giá trị đất theo giá thị trường tại biên bản định giá ngày

22/7/2023 là 70.000.000 đồng/công đất (1.296m<sup>2</sup>) và phải bồi thường cho ông và bà Ng giá trị căn nhà và cái cống, cây nước và các loại cây trồng trên đất mà vợ chồng ông bà đã xây dựng, trồng trọt theo giá đã định giá tại Biên bản định giá ngày 22/7/2023.

*Ông Phan Văn N là bị đơn trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông. Tuy nhiên ông đã cho vợ chồng Phan Văn Th, Nguyễn Thị G quản lý sử dụng nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này Gám, Thắng có nói đang nợ tiền nên xin ông cho cô phần đất này để trả nợ và ông đồng ý cho bà G, ông Th có đất cho ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng diện tích 13,5 công đất (qua đo đạc thực tế là 18.261,9m<sup>2</sup>) tại ấp Canh Đ, xã Long Điền T, huyện Đ, tỉnh B với số tiền 405.000.000 đồng. Ông Đ, bà Ng đã đưa trước số tiền 385.000.000 đồng, còn lại số tiền 20.000.000 đồng thỏa thuận khi nào ông giao sổ đỏ thì ông Đ, bà Ng đưa số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau đó ông không đồng ý giao sổ đỏ vì ông chỉ có đất cho bà Ng, ông Đ chứ không có sang bán đất. Khi thỏa thuận có đất thì hai bên có lập văn bản, có đọc lại nội dung văn bản cho ông nghe, ông đồng ý ký tên vào văn bản thỏa thuận đó. Lúc đó có ông Nguyễn Văn T, ông Lê Văn C, ông Phan Minh T chứng kiến. Ông thừa nhận chữ ký “*Nhị*” và chữ viết “*Phan Văn N*” trong “*Giấy thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013*” là chữ ký, chữ viết của ông. Thời điểm ông ký tên vào văn bản này ông không biết chuyển nhượng đất là sang bán đất mà ông nghĩ có nghĩa là có đất. Ông là người trực tiếp đo đất để giao đất cho ông Đ, bà Ng quản lý, sử dụng. Thời điểm cầm có đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau đó ông đã trả tiền và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Hiện tại ông đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà Ng về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Phan Thúy Ng thì ông không đồng ý. Lý do trước đây hai bên chỉ thỏa thuận cầm có đất chứ không có sang bán đất cho bà Ng. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu cho ông, ông Th, bà G được chuộc lại phần đất với giá mà các bên đã thỏa thuận trước đây là 385.000.000 đồng. Đối với các tài sản trên đất thì ông không đồng ý bồi thường. Trường hợp ông Phùng Văn Đ và bà Phan Thúy Ng muốn tiếp tục sử dụng đất thì yêu cầu ông Đ và bà Ng trả tiền đất theo giá thị trường là 60.000.000 đồng/công đất và sẽ cần trừ vào số tiền mà bà Ng đã trả là 385.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Th và bà Nguyễn Thị G trình bày:* Ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông Phan Văn N. Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Phan Văn N. Sau đó ông N cho lại vợ chồng ông bà quản lý sử dụng nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013 ông bà có thỏa thuận có đất cho ông Đ, bà Ng diện tích đất 13,5 công (qua đo đạc thực tế là 18.261,9m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại ấp Canh Đ, xã Long Điền T, huyện Đ, tỉnh B với giá là 30.000.000 đồng/công đất. Tổng là 405.000.000 đồng. Ông Đ, bà Ng đã trả trước là 385.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng. Ông, bà là người trực tiếp nhận số tiền 385.000.000 đồng. Khi có đất có thỏa thuận khi nào giao sổ đỏ thì bà Ng, ông Đ trả 20.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, sau nay khi lấy sổ đỏ từ Ngân

hàng về thì vợ chồng ông bà không đồng ý giao sổ đỏ cho bà Ng lý do ông, bà chỉ có đất chứ không có sang bán đất nên không giao sổ đỏ cho bà Ng được. Thời điểm thỏa thuận có đất thì có ông Phan Văn N, vợ chồng ông, bà, bà Ng và có sự chứng kiến của ông Tỷ, ông Cường, ông Thường. Các bên có lập thành văn bản và có đọc lại nội dung văn bản thỏa thuận cho mọi người cùng nghe và đồng ý ký tên vào văn bản thỏa thuận. Sau đó gia đình ông bà đã đo đạc phần đất và giao đất cho ông Đ, bà Ng sử dụng đất cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng thì ông, bà có ý kiến như sau: Ông, bà không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà Phan Thúy Ng. Lý do trước đây hai bên chỉ thỏa thuận có đất chứ không có bán đất cho bà Ng. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông, bà yêu cầu cho ông, bà được chuộc lại phần đất với giá mà các bên đã thỏa thuận trước đây là 385.000.000 đồng. Đối với các tài sản trên đất thì ông bà không đồng ý bồi thường. Trường hợp ông Phùng Văn Đ và bà Phan Thúy Ng tiếp tục sử dụng đất thì yêu cầu ông Đ và bà Ng trả tiền đất theo giá thị trường là 60.000.000 đồng/công đất và sẽ căn trừ vào số tiền mà bà Ng đã trả là 385.000.000 đồng.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng đối với ông Phan Văn N.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phan Văn N và bà Phan Thúy Ng tại “*Giấy thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013*” đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 18.261,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 137, 138, tờ bản đồ số 14; đất tọa lạc tại ấp Canh Đ, xã Long Điền T, huyện Đ, tỉnh B; có hiện trạng:

+ Hướng đông: Giáp đất ông Trịnh Văn Tuấn, có số đo 371,98m + 40,32m;

+ Hướng tây: Giáp đất ông Phan Văn Th, có số đo 361,12m + 38,85m;

+ Hướng nam: Giáp Kênh nhà thờ, có số đo 43,46m;

+ Hướng bắc: Giáp đất ông Nguyễn Văn Cờ, có số đo 7,41m + 40,52m;

(*Hiện trạng diện tích đất theo bản vẽ phân đất tranh chấp ngày 21/7/2023*)

Buộc ông Phan Văn N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2013 giữa ông Phan Văn N và bà Phan Thúy Ng.

Ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

2. Buộc ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng trả cho ông Phan Văn N số tiền 20.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi phát sinh giai đoạn thi hành án, về

án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Phan Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị G kháng cáo cùng nội dung yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thúy Ng, ông Phùng Văn Đ; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/7/2013 giữa ông Phan Văn N và bà Phan Thúy Ng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phan Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

*Về thủ tục tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị G nộp trong thời hạn luật định, người kháng cáo được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào các Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị G yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thúy Ng, ông Phùng Văn Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế được các bên đương sự thống nhất xác định đất có tứ cạnh như sau:

+ Hướng đông: Giáp đất ông Trịnh Văn T, có số đo 371,98m + 40,32m;

+ Hướng tây: Giáp đất ông Phan Văn Th, có số đo 361,12m + 38,85m;

+ Hướng nam: Giáp Kênh nhà thờ, có số đo 43,46m;

+ Hướng bắc: Giáp đất ông Nguyễn Văn C, có số đo 7,41m + 40,52m;

Diện tích: 18.261,9m<sup>2</sup> (Trong đó diện tích 16.543,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 14; Diện tích 1.718,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 14) Phần đất tọa lạc tại.

[2.2]. Các bên đương sự thống nhất sự việc ký kết “*Giấy thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013*” giữa ông Phan Văn N, bà Phan Thúy Ng,

bà Nguyễn Thị G là có xảy ra trên thực tế, ông N, bà G đã nhận số tiền 385.000.000 đồng từ bà Ng, ông Đ giao và ông N, bà G đã đo đất giao bà Ng, ông Đ quản lý, sử dụng sau khi nhận đủ tiền. Điều này đã được các bên đương sự thừa nhận nên cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh là phù hợp với quy định.

[2.3] Nguyên đơn yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 18.261,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 137, 138, tờ bản đồ số 14 được xác lập tại “*Giấy thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013*” giữa ông Phan Văn N và bà Phan Thúy Ng. Đồng thời, nguyên đơn đồng ý thanh toán số tiền còn lại 20.000.000 đồng cho bị đơn theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Phan Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, ông Phan Văn Th cùng thống nhất ý kiến không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do chỉ thỏa thuận cầm cố đất chứ không sang bán đất với ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng và cho rằng việc ký tên vào “*Giấy thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013*” thì không biết rằng chữ “*chuyển nhượng*” là sang bán đất và tự hiểu chuyển nhượng đất là cầm cố đất.

[2.4] Nhận thấy: Cấp sơ thẩm xác định thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, việc ký kết là hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2013 là giấy viết tay chưa được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng các bên tham gia ký kết thừa nhận chữ ký tại văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa nhận việc ông N, bà G là bên chuyển nhượng đất đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà Ng, ông Đ và ông Đ, bà Ng đã giao tiền chuyển nhượng đất cho ông N, bà G với số tiền 385.000.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng 405.000.000 đồng. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định, các bên tham gia ký kết giao dịch chuyển nhượng đất đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thúy Ng, ông Phùng Văn Đ, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013 giữa ông Phan Văn N và bà Phan Thúy Ng đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 18.621,9m<sup>2</sup> theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ, phù hợp với pháp luật. Mặt khác, bị đơn là ông N cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, ông Th trình bày là cầm cố quyền sử dụng đất nhưng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Đồng thời, giai đoạn phúc thẩm, ông N, bà G, ông Th cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác để xem xét nên không có căn cứ xem xét kháng cáo. Vì vậy, không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/7/2013 giữa ông Phan Văn N và bà Phan Thúy Ng, nhận thấy: Tại cấp sơ thẩm, bị đơn không yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, ông Th không yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy hợp đồng

chuyển nhượng đất ngày 25/7/2013 giữa ông Phan Văn N và bà Phan Thúy Ng nên chưa được xem xét, giải quyết ở cấp sơ thẩm. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của ông N, bà Gầm, ông Th không thuộc phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm nên không đặt ra xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông N, bà G, ông Th; có căn cứ chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phan Văn N được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi; ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí phúc thẩm 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, ông Phan Văn Th. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 129 Bộ Luật dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng đối với ông Phan Văn N.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phan Văn N và bà Phan Thúy Ng tại “*Giấy thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2013*” đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 18.261,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 137, 138, tờ bản đồ số 14; đất tọa lạc tại ấp Canh Đ, xã Long Điền T, huyện Đ, tỉnh B; có hiện trạng:

+ Hướng đông: Giáp đất ông Trịnh Văn T, có số đo 371,98m + 40,32m;

+ Hướng tây: Giáp đất ông Phan Văn Th, có số đo 361,12m + 38,85m;

+ Hướng nam: Giáp Kênh nhà thờ, có số đo 43,46m;

+ Hướng bắc: Giáp đất ông Nguyễn Văn C, có số đo 7,41m + 40,52m

*(Hiện trạng diện tích đất theo bản vẽ phân đất tranh chấp ngày 21/7/2023)*

Buộc ông Phan Văn N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2013 giữa ông Phan Văn N và bà Phan Thúy Ng.

Ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

2. Buộc ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng trả cho ông Phan Văn N số tiền 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền chậm trả trong thời gian chậm thi hành án.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng 5.471.108 đồng. Ông Phan Văn N phải chịu toàn bộ. Ông Phùng Văn Đ, bà Phan Thúy Ng đã dự nộp xong và chi phí hết. Buộc ông Phan Văn N có nghĩa vụ trả cho ông Phùng Văn Đ và bà Phan Thúy Ng số tiền 5.471.108 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Phan Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Phùng Văn Đ và bà Phan Thúy Ng phải chịu án phí là 1.000.000 đồng. Ông Phùng Văn Đ và bà Phan Thúy Ng đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000057 ngày 29/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Hải khấu trừ án phí phải nộp ông Đ, bà Ng phải nộp thêm số tiền 700.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phan Văn N được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng; ông Th, bà G đã dự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010247 ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Đông Hải;
- CCTHADS huyện Đông Hải;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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



**Giang Thị Cẩm Thúy**