

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TỈNH BẠC LIÊU Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 144/2024/DS-PT

Ngày 26 tháng 9 năm 2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU  
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Ông Trương Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà  
Nguyễn Nguyệt Hân, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 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: 88/2024/TLPT-DS ngày  
19/8/2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; do Bản  
án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DSST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân thị  
xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:  
99/2024/QĐ-PT ngày 21/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Châu Như T**, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Khóm  
A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh  
năm 1971; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, (Theo văn bản ủy quyền  
ngày 27/5/2024), (có mặt).

2. Bị đơn: ông **Võ Quốc V**, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Khóm A,  
Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

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

3.1. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú ấp B, xã P, thị xã G,  
tỉnh Bạc Liêu, (vắng mặt).

3.2. Bà Lý Ngọc H1, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Khóm A, Phường H,  
thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Ngọc H1: Ông Huỳnh Ngọc H,  
sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, (Theo văn bản ủy  
quyền ngày 25/9/2024), (có mặt).

3.3. Bà Trương Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đỗ Thanh T1, Phó Trưởng Phòng T5, (Theo văn bản số 889/UBND ngày 10 tháng 8 năm 2022, (vắng mặt).

3.5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B1). Trụ sở: Số C, đường H, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phùng Văn H2, chuyên viên Quản lý khách hàng, Phòng G1, Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, (Theo văn bản ủy quyền số 446 ngày 02 tháng 4 năm 2024), (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/6/2020 và các lời khai nguyên đơn ông Châu Như T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Ngọc H1 (vợ ông T) trình bày: Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 149,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu có nguồn gốc của bà Huỳnh Thị B (chồng tên là Trần Văn S) chuyển nhượng cho bà Phạm Thị M và ngày 15 tháng 02 năm 1999 thì bà M chuyển nhượng lại cho ông T với giá 25 chỉ vàng 24K (hai bên có làm giấy viết tay). Ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất theo tờ chuyển nhượng ngày 15 tháng 02 năm 1999 giữa ông T và bà M; buộc vợ chồng ông Võ Quốc V và bà Trương Thị N giao trả đất diện tích 149,6m<sup>2</sup> và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 149,6m<sup>2</sup> thửa số 167 tờ bản đồ số 02, do ông Võ Quốc V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 20/11/1995. Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà M thì vợ chồng ông T và bà H1 không yêu cầu bà M trả lại số vàng nhận chuyển nhượng 25 chỉ vàng 24K và cũng không yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại; vợ chồng ông T và bà H1 sẽ tự thỏa thuận với bà M, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Võ Quốc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N (vợ ông V) trình bày: Vợ chồng ông V và bà N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, do đất tranh chấp nguồn gốc của bà T2 và bà T2 chuyển nhượng cho cha ông V là ông Võ Văn T3 từ năm 1982, ông V được cha cho đất nên sử dụng và đăng ký kê khai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995. Ông T nhận chuyển nhượng phần đất nào của bà M vào năm 1999, thì yêu cầu bà M trả đất cho ông T; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà M. Diện tích đất tranh chấp nêu trên hiện nay ông V và bà N đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B1), Chi nhánh B2- Phòng G1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M không đồng ý cho Tòa án lấy lời khai, (biên bản ngày 28/3/2024 bút lục 237), nhưng có lời trình bày tại biên bản ngày 26/02/2020 do Ủy ban nhân dân Phường H ghi (bút

*lục 34), cho rằng:* Diện tích đất tranh chấp giữa ông T và ông V là của bà Bảy G sử dụng sau đó cho lại bà Sáu X, năm 1993 bà Sáu X sang lại cho bà M và đến năm 1999 bà M sang lại cho ông T bằng 2,5 lượng vàng 24K, chiều ngang 9m chiều dài 20m có ông V và ông Đỗ Trường M1 chứng kiến xác nhận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu trình bày:* Phần đất tranh chấp giữa ông T và ông V diện tích 149,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 167 tờ bản đồ số 02, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Quốc V, theo Quyết định số 50/QĐ-UB ngày 03/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu số vào sổ 03627. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp chưa phát hiện sai sót; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B1), trình bày:* Ông V đứng tên vay vốn và ông V, bà N đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B1), Chi nhánh B2- Phòng G1, nhưng còn trong hạn thanh toán, nên Ngân hàng không có yêu cầu và ý kiến trong vụ án này.

*Tại Bản án sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Như T, về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất ngang 09 mét, dài 17 mét, tọa lạc tại Khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu theo tờ chuyển nhượng ngày 15 tháng 02 năm 1999 giữa ông Châu Như T và bà Phạm Thị M (theo đo đạc thực tế diện tích 149,6m<sup>2</sup> thửa số 167 tờ bản đồ số 02, tọa lạc Khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu); yêu cầu ông Võ Quốc V và bà Trương Thị N giao trả phần đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 149,6m<sup>2</sup> thửa số 167 tờ bản đồ số 02, tọa lạc Khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do ông Võ Quốc V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng phần đất ngang 09 mét, dài 17 mét, tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu theo tờ chuyển nhượng ngày 15 tháng 02 năm 1999 giữa ông Châu Như T và bà Phạm Thị M (theo đo đạc thực tế diện tích 149,6m<sup>2</sup> thửa số 167 tờ bản đồ số 02, tọa lạc Khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu);

3. Do ông Châu Như T và bà Lý Ngọc H1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích) nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết; nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 21/5/2024 nguyên đơn ông T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án vi phạm thủ tục tố tụng, nguồn gốc đất tranh chấp là của bà M chuyển nhượng cho ông T, có làm giấy chuyển nhượng; cơ quan chuyên môn xác định đất tranh chấp diện tích 149,6m<sup>2</sup> là thuộc một phần thửa số 167 tờ bản đồ số 02 do ông Võ Quốc V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 20/11/1995 là không đúng, tại Sổ Mục kê thể hiện sai số thửa 166, nên đất tranh chấp là thửa 166. Khi ông Đỗ Trường M1 chuyển nhượng đất của ông M1, thì ông T là người ký giáp ranh chứ không phải ông V. Bà M cũng xác định chuyển nhượng đất cho ông T có ông V và ông M1 chứng kiến giáp ranh, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát trình bày quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án Tòa án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, cơ quan chuyên môn xác định đất tranh chấp diện tích 149,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 167 tờ bản đồ số 02 do ông Võ Quốc V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 20/11/1995; đất tranh chấp nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định lại và vị trí diện tích không thay đổi. Ông T cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của bà M chuyển nhượng cho ông T và là đất thuộc thửa số 166 do ông Trần Văn T4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì có quyền khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với ông T4; cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, nhưng sửa một phần bản án sơ thẩm về diện tích đất tranh chấp là diện tích 149,6 m<sup>2</sup>, do phần quyết định của bản án sơ thẩm có chỗ ghi diện tích là 149,1m<sup>2</sup>.

## **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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Phạm Thị M vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần hai; đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Diện tích đất tranh chấp theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất đo vẽ có diện tích 149,6m<sup>2</sup> tọa lạc Khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, có số đo tứ cạnh cụ thể:

- + Hướng Đông giáp lộ 09m
- + Hướng Tây giáp đất ông V và bà N 9m
- + Hướng Nam giáp đất ông V và bà N 17m
- + Hướng Bắc giáp đất ông Đỗ Trường M1 17m

Hiện trạng đất tranh chấp do ông V và bà N đang quản lý sử dụng.

Diện tích đất tranh chấp 149,6m<sup>2</sup> nêu trên, cơ quan chuyên môn xác định là thuộc một phần thửa số 167 tờ bản đồ số 02 do ông Võ Quốc V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện G, (nay là thị xã G), cấp ngày 20/11/1995.

[3] Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp của nguyên đơn chuyển nhượng từ bà M năm 1999, có cung cấp Tờ chuyển nhượng ngày 15 tháng 02 năm 1999, nội dung bà M nhượng lại cho cháu là Châu Như T 180m<sup>2</sup>, chiều ngang 9m, chiều dài 20m, với số tiền 2 lượng 5 chỉ vàng 24K, cũng không rõ vị trí đất, không có ai chứng kiến, hay chứng thực xác nhận của chính quyền địa phương. Mặt khác, bà M không đồng ý cho Tòa án tiến hành lấy lời khai nhưng có lời trình bày tại Ủy ban nhân dân Phường H nội dung cho rằng: Diện tích đất tranh chấp là của bà Bảy G sử dụng sau đó cho lại bà Sáu X, năm 1993 bà Sáu X sang lại cho bà M và đến năm 1999 bà sang lại cho ông T bằng 2,5 lượng vàng 24K, chiều ngang 9m chiều dài 20m có ông V và ông Đỗ Trường M1 ký chứng kiến xác nhận. Như vậy, bà M trình bày mâu thuẫn với Tờ chuyển nhượng ngày 15 tháng 02 năm 1999 do nguyên đơn ông T cung cấp, nội dung không có ai ký chứng kiến.

[4] Thực tế diện tích đất tranh chấp cơ quan chuyên môn xác định là thuộc một phần thửa số 167 tờ bản đồ số 02 do ông Võ Quốc V đứng tên cấp từ ngày 20/11/1995 và Ủy ban nhân thị xã G xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên là đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp.

Do vậy, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Như T và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Như T và bà Phạm Thị M lập ngày 15 tháng 02 năm 1999 là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do không đồng ý đặt ra giải quyết; nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ án khác là phù hợp.

Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận như đề nghị của Viện kiểm sát và giữ nguyên bản án sơ thẩm, do bản án sơ thẩm ghi sai về diện tích 149,1m<sup>2</sup>, là thuộc trường hợp được sửa chữa, bổ sung được cấp sơ thẩm thực hiện ngày 25/9/2024.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm ông T phải nộp theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ nêu trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Châu Như T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ các điều 147, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 131, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 của Luật Đất đai 2013, được sửa đổi, bổ sung năm 2018; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Như T, về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất ngang 09 mét, dài 17 mét, tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu theo tờ chuyển nhượng ngày 15 tháng 02 năm 1999 giữa ông Châu Như T và bà Phạm Thị M (theo đo đạc thực tế diện tích 149,6m<sup>2</sup> thửa số 167 tờ bản đồ số 02, tọa lạc K, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu); yêu cầu ông Võ Quốc V và bà Trương Thị N giao trả phần đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 149,6m<sup>2</sup> thửa số 167 tờ bản đồ số 02, tọa lạc Khóm A, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do ông Võ Quốc V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng phần đất ngang 09 mét, dài 17 mét, tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu theo tờ chuyển nhượng ngày 15 tháng 02 năm 1999 giữa ông Châu Như T và bà Phạm Thị M (theo đo đạc thực tế diện tích 149,6m<sup>2</sup> thửa số 167 tờ bản đồ số 02, tọa lạc K, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu);

3. Do ông Châu Như T và bà Lý Ngọc H1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích) nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết; nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá:

Chi phí xem xét thẩm định, định giá ông Châu Như T phải chịu toàn bộ và ông T đã nộp đủ.

Buộc ông Châu Như T và bà Lý Ngọc H1 phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000đồng và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 300.000đồng; khấu trừ số tiền ông T đã tạm ứng 300.000đồng theo Biên lai thu tiền số 0001770 ngày 10 tháng 6 năm 2020 và 300.000đồng theo Biên lai thu tiền số 0001961 ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Châu Như T phải chịu 300.000 đồng, ông T đã dự nộp tạm ứng 300.000 đồng, theo Biên lai thu tiền số 0008820 ngày 22 tháng 5 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu chuyển thu án phí.

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

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

**Nơi nhận:**

- TANDCCTPHCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND TX Giá Rai;
- Chi Cục THADS TX Giá Rai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP;

**Nguyễn Thị Thu Hương**