

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 281/2024/DS-PT  
Ngày 21 - 11 - 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 KIÊN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhiên

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Văn Linh

Ông Trần Bá Kha

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Xương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Trương Văn Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 285/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1947 (có mặt);

2. Bà Trương Thị Á, sinh năm 1954 (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông L, bà Á:* Anh Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng cư trú: ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Huỳnh Văn L:* Bà Trần Thị D - Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trương Thị Á:* Luật sư Đoàn Công T - Văn phòng L3, thuộc đoàn Luật sư tỉnh K (có mặt).

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị Bé B1, sinh năm 1965 (vợ ông N); địa chỉ: ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Á - bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 20/10/2020 và các lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Văn N trình bày và yêu cầu như sau:*

Ngày 28/12/2001, ông và vợ chồng ông L, bà Á có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 05 công tầm lớn (tầm 03m), giá thỏa thuận mỗi công là 07 chỉ vàng 24k. Ông giao vàng cho vợ chồng ông L, bà Á vào ngày 28/12/2001 là 35 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất có xác nhận của chính quyền địa phương. Đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng ông nhận đất canh tác từ năm 2001 đến nay. Đã nhiều lần ông đến gặp ông L yêu cầu tách giấy chứng nhận QSD đất cho ông nhưng ông L không đồng ý. Đến nay đã 19 năm, ông nhiều lần yêu cầu ông L chuộc lại đất nhưng vợ chồng ông L cũng không chuộc.

Ngày 15/6/2009, ông và vợ chồng ông L, bà Á có thỏa thuận vợ chồng ông L, bà Á chuyển nhượng QSD đất cho ông với diện tích là 4,5 công tầm lớn (tầm 03m) với giá 15 chỉ vàng 24k. Ông đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông L, bà Á vào ngày 15/6/2009. Biên nhận chuyển nhượng đất có xác nhận của chính quyền địa phương. Đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang, đã nhiều lần ông yêu cầu vợ chồng ông L, bà Á tách giấy chứng nhận QSD đất nhưng vợ chồng ông L, bà Á không tách.

Đơn chuyển nhượng đất ngày 28/12/2001 là do con của ông L tên B viết, còn Biên nhận nhượng đất ngày 15/6/2009 thì cũng do bên gia đình ông L viết nhưng ông không biết rõ do ai viết.

Ngày 01/10/2020 ông yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, đến ngày 18/10/2020 chính quyền địa phương tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận việc chuyển nhượng đất ngày 28/12/2001 theo “Đơn chuyển nhượng đất” đối với phần đất diện tích 05 công tầm 03m và công nhận sự thỏa thuận mua bán ngày 15/6/2009 theo “Biên nhận nhượng đất” đối với phần đất có diện tích 4,5 công tầm 03m. Đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

*\* Bị đơn bà Trương Thị Á trình bày:*

Vợ chồng bà có phần đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang, được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 001085 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 22/11/2003, do Trương Thị Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 28/12/2001, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, vợ chồng ông, bà có đến gặp ông Huỳnh Văn N là em út của ông L để thỏa thuận cầm cố diện tích đất là 05 công tầm 03m khi nào có tiền thì ông, bà chuộc lại. Vì tình nghĩa anh, em nên ông, bà không quan tâm việc làm giấy tờ và giao hết cho ông N làm giấy tờ cổ đất, lúc này ông N có bảo là ghi luôn vào giấy tờ là tờ sang đất nhưng ông, bà không đồng ý, nên ông N nói là làm tờ chuyển nhượng, do không hiểu chữ nghĩa nên ông, bà cũng đồng ý làm tờ chuyển nhượng nhưng vẫn nghĩ đó là tờ cổ đất và sau đó ký vào (giấy cổ đất lần này ông, bà cũng không lưu giữ).

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, bản thân ông L cũng đang mang bệnh tai biến. Vì nghĩ là tình anh, em nên vợ chồng ông không quan trọng đến việc làm giấy tờ và không nghĩ sẽ xảy ra tranh chấp như hôm nay. Hai lần chuyển nhượng theo đơn khởi kiện của ông N đều là giấy cổ đất mà vợ chồng ông thỏa thuận với ông N là cổ nhưng không biết vì sao nay lại là “Đơn chuyển nhượng” và “Biên nhận chuyển nhượng”.

Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét vào ngày 18/10/2020 tại cuộc hòa giải ở ấp C bên ông N có yêu cầu trong vòng 03 tháng gia đình bà phải lo đủ tiền để chuộc lại phần đất đã cố trước đây, nếu không ông N sẽ tách Giấy chứng nhận QSD đất cho ông N. Vợ chồng bà không đồng ý vì hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, hơn nữa khi cố bà có giao kèo khi nào có tiền thì chuộc lại, nếu không thì cho ông N làm tiếp. Mặt khác cùng một thửa ruộng nhưng vợ chồng bà cố trước là 07 chỉ vàng 24k, nhưng tại sao lần sau lại chuyển nhượng 03 chỉ vàng 24k/công.

Bà thừa nhận vợ chồng bà có ký tên vào Đơn chuyển nhượng đất ngày 28/12/2001 và Biên nhận nhượng đất ngày 15/6/2009, nhưng lúc đó vợ chồng bà cầm cố chứ không có sang bán.

Bà yêu cầu chuộc lại hai phần đất trên theo giá trước đây đã cầm cố cho ông N.

*\* Ông Huỳnh Văn L vắng mặt không có ý kiến trình bày.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bé B1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Huỳnh Văn N là chồng bà.*

Trong quá trình giải quyết vụ án, giữa vợ chồng ông N, bà B2 Ba cùng với bà Trương Thị Á thống nhất thỏa thuận cho vợ chồng ông L, bà Á chuộc lại toàn

bộ diện tích đất nêu trên với số vàng là 85 chỉ vàng 24k nhưng sau đó bà Á thay đổi ý kiến nên thỏa thuận không thành.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Ông Huỳnh Văn N và bà Huỳnh Thị Bé B1 vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á, buộc ông L, bà Á làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà đối với phần đất 9,5 công tầm 03 m mà ông, bà đã chuyển nhượng nói trên. Phần đất còn dư lại qua đo đạc thực tế ông, bà đồng ý giao trả lại cho ông L, bà Á. Đối với phần tranh chấp ở góc có diện tích 22,3m<sup>2</sup> và cũng như phần đất thừa sau khi giao cho ông đủ diện tích 9,5 công tầm 03m thì ông, bà đồng ý giao lại cho ông L, bà Á. Ông, bà yêu cầu được nhận phần đất có vị trí từ giáp ranh đất của ông V về phía phần đất của ông T1, như vậy thì ông, bà mới có điều kiện sử dụng đất vì phần đất này trước giờ ông, bà vẫn sử dụng chung đường nước với ông V.

Ông, bà chỉ đồng ý cho ông L, bà Á chuộc lại phần đất này với giá là 85 chỉ vàng 24k, không đồng ý cho chuộc lại theo giá mà bị đơn đưa ra.

Trường hợp yêu cầu của ông bà được chấp nhận thì ông bà yêu cầu ông L, bà Á phải hoàn trả lại các chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản đất mà ông bà đã nộp từ trước đến nay.

- Bị đơn bà Trương Thị Á, người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn L thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là yêu cầu ông N, bà Bé B1 cho gia đình ông L, bà Á chuộc lại phần đất nêu trên với giá tổng cộng là 53 chỉ vàng 24k, phần 05 công chuộc giá là 07 chỉ vàng 24k/công, phần 4,5 công chuộc với giá là 04 chỉ vàng 24k/công mà không đồng ý tiếp tục thực hiện việc mua bán theo thỏa thuận trước đây.

*\* Bản án dân sự sơ thẩm 37/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U minh Thượng, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn N về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Văn N với vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Ánh L1 các ngày 28/12/2001 và ngày 15/6/2009.

2. Công nhận cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị B2 Ba được quyền sử dụng diện tích 12.334,7m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- Phần đất được thể hiện cụ thể:

+ Cạnh 1-2 giáp đất bà Trương Thị Á = 35,5m

- + Cạnh 2-3 giáp đất bà Trương Thị Á = 119,7m.
- + Cạnh 3-4 giáp đất bà Trương Thị Á = 38,92m
- + Cạnh 4-6A giáp phần đất giao trả lại cho bà Á, ông L = 89,96m.
- + Cạnh 6A-7 giáp đất bà Trương Thị Á = 23,7m.
- + Cạnh 7-8 giáp đất bà Trương Thị Á = 31,7m
- + Cạnh 8-9 giáp đất bà Trương Thị Á = 54,2m
- + Cạnh 9-10 giáp đất ông Đỗ Văn V = 48,86m
- + Cạnh 10-11 giáp đất bà Trương Thị Á = 31,3m
- + Cạnh 11-1 giáp đất bà Trương Thị Á = 181,8m.

3. Ghi nhận ý kiến của vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Bé B1 đồng ý tự nguyện trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Ánh P đất có diện tích là 719,3m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- Phần đất được thể hiện cụ thể:

- + Cạnh 4-5 giáp đất bà Trương Thị Á = 08m
- + Cạnh 5-6 giáp đất ông Trịnh Văn T1 = 92,1m.
- + Cạnh 6-6A giáp đất bà Trương Thị Á = 08m.
- + Cạnh 6A-4 giáp đất công nhận cho ông N, bà Bé B1 = 89,96m.

Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc thực tế biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng và tờ trích đo số TĐ 07 – 2021 ngày 19/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U và bản vẽ xác định diện tích đất công nhận cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị B2 Ba do HĐXX thống nhất thông qua trên cơ sở tờ trích đo địa chính số 07 - 2021 ngày 19/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U.

4. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á có trách nhiệm giao cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị B2 Ba bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số V 85397 do UBND huyện V cấp ngày 22/11/2003 để ông N, bà Bé B1 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/8/2024 bị đơn bà Trương Thị Á có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau:

- Bà Trương Thị Á yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giao phần đất cạnh 5-6 giáp đất ông Trịnh Văn T1 = 92,1m cho ông Huỳnh Văn N. Vì căn cứ vào hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6/2009 thì phần đất này ông N canh tác cho đến nay.

- Giao phần đất cạnh 9-10 giáp đất ông Đỗ Văn V 48.86m cho bà Trương Thị Ánh . Vì đường này gia đình bà Á sử dụng để phương tiện máy móc ra vào canh tác lúa từ trước đến nay. Nếu giao phần đất này cho ông N thì gia đình bà Á không còn đường ra vào canh tác phần đất bên trong.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất theo nội dung kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông bà Á và giữ nguyên bản án sơ thẩm số số 37/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của của bị đơn bà Trương Thị Á về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông Huỳnh Văn N khởi kiện yêu cầu giải quyết công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất là 9,5 công tầm 03 m giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á, buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Ánh L2 thủ tục chuyển tên quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông, bà.

Ông N, bà B2 Ba chỉ đồng ý cho ông L, bà Á chuộc lại phần đất này với số vàng là 85 chỉ vàng 24k.

Vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á cho rằng phần đất này trước đây thỏa thuận sang nhượng nhưng có cho điều kiện là vợ chồng được quyền chuộc lại nay vợ chồng ông L, bà Á yêu cầu được chuộc lại phần đất trên với giá tổng cộng là 53 chỉ vàng 24k.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn N, HĐXX nhận thấy: Vào năm 2001 và 2009 ông Huỳnh Văn N đã 02 lần thỏa thuận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á 02 phần đất liền kề nhau có tổng diện tích là 9,5 công tầm 03m với giá vàng tổng cộng là 50 chỉ vàng 24k. Cụ thể: Lần thứ nhất là ngày 28/12/2001 ông N chuyển nhượng 05 công tầm 03 mét với giá 35 chỉ vàng 24k; lần thứ hai là ngày 15/6/2009 ông N chuyển nhượng 4,5 công tầm 03 mét với giá 15 chỉ vàng 24k. Các lần chuyển nhượng này giữa hai bên đều có làm giấy tay với nhau có sự chứng kiến, xác nhận của người kế cận và Ban lãnh đạo ấp, bà Trương Thị Á cũng thừa nhận chữ ký của bà trong các giấy chuyển nhượng đất nêu trên, hai bên cũng đã giao nhận vàng và đất cho nhau xong.

Bà Trương Thị Á cho rằng đây là thỏa thuận cố đất chứ không phải chuyển nhượng do vợ chồng bà không biết rành chữ nên ông N kêu ghi là chuyển nhượng thì vợ chồng bà cũng đồng ý ký tên. Tuy nhiên, theo biên bản ghi lời khai của anh Huỳnh Ngọc B là con của ông L, bà Á thì xác định được là việc làm giấy tờ chuyển nhượng phần 05 công đất lần đầu là do anh B viết chứ không phải do ông N lập. Qua đó, cho thấy lời trình bày của bà Trương Thị Á là không có căn cứ.

Theo đó, cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á đã chuyển nhượng phần đất diện tích 9,5 công tầm 03 mét, đất tọa lạc tại ấp C, xã V cho ông Huỳnh Văn N là có cơ sở.

Mặt khác, bà Trương Thị Á cho rằng phần đất này khi chuyển nhượng thì vợ chồng bà có thỏa thuận với ông N là khi nào ông, bà có khả năng thì ông N cho ông, bà chuộc lại đất, nhưng căn cứ vào 02 tờ giấy chuyển nhượng đất ngày 28/12/2001 và ngày 15/6/2009 thì không có nội dung nào ghi thỏa thuận này. Tuy nhiên, việc thỏa thuận cho chuộc lại đất được chính quyền xác nhận ghi vào phía sau tờ chuyển nhượng đất ngày 28/12/2001, đơn yêu cầu ngày 01/10/2020 của ông Huỳnh Văn N, Biên bản hòa giải ngày 18/10/2020 của Tổ hòa giải ấp C chỉ xác định là có thỏa thuận cho chuộc lại phần đất 05 công chuyển nhượng ngày 28/12/2001 nhưng khi ông Huỳnh Văn N yêu cầu phía ông L, bà Á chuộc lại thì bà Á không đồng ý cho chuộc theo thời gian ông N đưa ra dẫn đến tranh chấp và nay ông Huỳnh Văn N chỉ đồng ý cho chuộc lại tổng diện tích đất 9,5 công với giá là 85 chỉ vàng 24k thì bà Á chỉ đồng ý chuộc lại với giá là 53 chỉ vàng 24k. Trước khi xét xử thì bà Á đồng ý chuộc lại với số vàng là 75 chỉ 24k.

Xét thấy, theo chứng thư định giá tài sản số Vc 24/04/35/CT-TVAP ngày 09/4/2024 của Công ty TNHH Đ xác định giá trị phần đất này có giá là 69.000 đồng/m<sup>2</sup>, tương ứng với 89.424.000 đồng/công tầm 03 m, khoảng 12 chỉ vàng 24k/công tầm 03m. Nếu thực hiện theo thỏa thuận như lời trình bày của bà Á thì

số vàng ông L, bà Á phải hoàn trả cho ông N khi chuộc đất là 89 chỉ vàng 24k, cụ thể phần 05 công là 35 chỉ vàng 24k, phần 4,5 công x 12 chỉ vàng 24k/01 công = 54 chỉ vàng 24k.

Từ những phân tích trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu của bà Trương Thị Á, người đại diện của ông Huỳnh Văn L tại phiên tòa sơ thẩm không có cơ sở chấp nhận và ông N không đồng ý cho chuộc đất nữa nên cần xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn N.

Về hình thức hợp đồng thì việc chuyển nhượng này không tuân theo quy định tại Điều 131, từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 1995 và điểm b khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 nhưng theo quy định tại tiểu mục b 2, mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình thì giao dịch trên không bị coi là vô hiệu. Mặt khác, đến thời điểm hiện tại phần đất chuyển nhượng các bên đã giao, nhận xong với nhau nên cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 129, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận các hợp đồng này là có căn cứ.

Về diện tích đất chuyển nhượng, theo 02 tờ giấy sang nhượng đất ngày 28/12/2001 và ngày 15/6/2009 thể hiện diện tích các bên thỏa thuận sang nhượng là 9,5 công tầm 03 mét, tương ứng với  $1296 \text{ m}^2 \times 9,5 \text{ công} = 12.312 \text{ m}^2$ . Tuy nhiên qua đo đạc thực tế phần đất này có diện tích là  $13.054 \text{ m}^2$ . Trong đó, có hai phần các bên còn tranh chấp có diện tích là  $280,9 \text{ m}^2$ . Như vậy, phần đất ông Huỳnh Văn N đang sử dụng gồm luôn 02 phần đất có tranh chấp với diện tích là  $280,9 \text{ m}^2$  thì ông N đã sử dụng diện tích lớn hơn phần đất sang nhượng là  $13.054 \text{ m}^2 - 12.312 \text{ m}^2 = 742 \text{ m}^2$ . Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Huỳnh Văn N đồng ý giao trả lại phần đất này cho ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á, ông yêu cầu công nhận cho ông đủ phần đất sang nhượng là 9,5 công tầm 03 tương ứng  $12.312 \text{ m}^2$ , phần đất thừa ông đồng ý giao trả lại cho ông L, bà Á. Xét yêu cầu của ông N là phù hợp với nội dung sự việc và có lợi cho bị đơn nên cấp sơ thẩm ghi nhận ý kiến này để công nhận cho ông Huỳnh Văn N được quyền sử dụng diện tích đất là  $12.312 \text{ m}^2$  là có cơ sở.

Về vị trí phần đất, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2021 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 07-2021 ngày 19/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U thể hiện trong tổng diện tích đất đo đạc  $13.054 \text{ m}^2$  thì có 02 phần đất bà Trương Thị Á cho rằng không có sang nhượng cho cho ông N gồm



thửa số 02 có diện tích là 258,6m<sup>2</sup> giáp đất ông Đỗ Văn V và thửa số 03 có diện tích 22,3m<sup>2</sup> giáp đất ông Trịnh Văn T1, bà Trương Thị Ánh .

Ông Huỳnh Văn N đã thống nhất giao trả lại phần thửa số 03 có diện tích là 22,3m<sup>2</sup> cho bà Á, ông L nên cấp sơ thẩm ghi nhận ý kiến này là có căn cứ, còn đối với phần đất thửa số 02 có diện tích là 258,6m<sup>2</sup> giáp đất ông Đỗ Văn V, ông N cho rằng đây là phần đất ông sử dụng làm đường dẫn nước duy nhất vào phần canh tác phần đất ruộng đã sang nhượng của ông L, bà Á. Phần đất ông sử dụng từ khi sang đất đến nay, sự việc được ông Đỗ Văn V xác nhận. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận cho ông Huỳnh Văn N diện tích đất 12.312 m<sup>2</sup> là có căn cứ, tuy nhiên khi phân chia trên sơ đồ thì phần đất của ông N được công nhận sẽ có diện tích cụ thể là 12.334,7m<sup>2</sup>, vị trí chiều ngang từ phần đất giáp với ông Đỗ Văn V về hướng đất của Trương Thị Ánh G với ông Trịnh Văn T1 là phù hợp với thực tế sử dụng đất từ trước đến nay.

Tại văn bản số 03/TNMT-ĐĐ ngày 15/01/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện U xác định phần đất đo đạc thực tế được thể hiện theo tờ trích đo số TĐ 07 - 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U nằm trong phần đất diện tích là 19.350m<sup>2</sup>, gồm các thửa 20, 24, 25, 26, tờ bản đồ 04, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001085-QSDĐ ngày 22/11/2003 ghi hộ ông (bà) Trương Thị Ánh . Giấy chứng nhận này do bà Trương Thị Á đang quản lý nên cần xem xét buộc ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Ánh G1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để ông Huỳnh Văn N làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn N về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Văn N với vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Ánh L1 các ngày 28/12/2001 và ngày 15/6/2009 và công nhận cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị B2 Ba được quyền sử dụng diện tích 12.334,7m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Trương Thị Ánh . Tại cấp phúc thẩm bà Á không có cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh là việc kháng cáo của bà là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Á như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm tranh luận của nguyên đơn, không chấp nhận quan điểm tranh luận của Luật sư và trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; Chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên

Giang, xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Á và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Á không được chấp nhận, nên bà Á phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Á là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Ánh .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 131, các Điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm b khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 129, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 Huỳnh Văn N về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Văn N với vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Ánh L1 các ngày 28/12/2001 và ngày 15/6/2009.

2. Công nhận cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị B2 Ba được quyền sử dụng diện tích 12.334,7m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- Phần đất được thể hiện cụ thể:

- + Cạnh 1-2 giáp đất bà Trương Thị Á = 35,5m
- + Cạnh 2-3 giáp đất bà Trương Thị Á = 119,7m.
- + Cạnh 3-4 giáp đất bà Trương Thị Á = 38,92m
- + Cạnh 4-6A giáp phần đất giao trả lại cho bà Á, ông L = 89,96m.
- + Cạnh 6A-7 giáp đất bà Trương Thị Á = 23,7m.
- + Cạnh 7-8 giáp đất bà Trương Thị Á = 31,7m
- + Cạnh 8-9 giáp đất bà Trương Thị Á = 54,2m
- + Cạnh 9-10 giáp đất ông Đỗ Văn V = 48,86m
- + Cạnh 10-11 giáp đất bà Trương Thị Á = 31,3m

+ Cạnh 11-1 giáp đất bà Trương Thị Á = 181,8m.

3. Ghi nhận ý kiến của vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Bé B1 đồng ý tự nguyện trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Ánh P đất có diện tích là 719,3 m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- Phần đất được thể hiện cụ thể:

+ Cạnh 4-5 giáp đất bà Trương Thị Á = 8,0m

+ Cạnh 5-6 giáp đất ông Trịnh Văn T1 = 92,10m.

+ Cạnh 6-6A giáp đất bà Trương Thị Á = 8,0m.

+ Cạnh 6A-4 giáp đất công nhận cho ông N, bà Bé B1 = 89,96m.

Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc thực tế theo tờ trích đo số TĐ 07 - 2021 ngày 19/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U (BL 125) và bản vẽ xác định diện tích đất công nhận cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Bé B1 do Hội đồng xét xử sơ thẩm thống nhất thông qua trên cơ sở tờ trích đo địa chính số 07 - 2021 ngày 19/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U, tỉnh Kiên Giang (BL 187).

4. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á có trách nhiệm giao cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị B2 Ba bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số V 85397 do UBND huyện V cấp ngày 22/11/2003 cho hộ bà Trương Thị Á để ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị B2 Ba liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp bà Á, ông L không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông N, bà Bé B1 đi tách giấy thì ông N, bà Bé B1 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T2 Ba theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Về chi phí tố tụng:

Tổng số tiền chi phí tố tụng là 8.559.000đ (Tám triệu năm trăm năm mươi chín ngàn đồng). Số tiền này ông Huỳnh Văn N đã nộp xong.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn N được chấp nhận và ông N có yêu cầu ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á hoàn trả lại số tiền trên cho ông N nên buộc ông L, bà Á hoàn trả lại cho ông N số tiền chi phí tố tụng là 8.559.000đ (Tám triệu năm trăm năm mươi chín ngàn đồng).

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Huỳnh Văn L, bà Trương Thị Á là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn án phí theo quy định.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004263 ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trương Thị Á là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện U Minh Thượng;
- THA dân sự huyện U Minh Thượng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Nhiên**

**Nguyễn**