

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 637/2024/DS-PT

Ngày 16 - 12 - 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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 453/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 583/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T: Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Ngọc T2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Ông Nguyễn Hồng T3, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Minh T, là nguyên đơn trong vụ án.  
(Ông T1, ông T2, ông T3 có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Minh T do ông Nguyễn Phước T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2019 ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc T2 và ông Nguyễn Hồng T3 chiều ngang 27m, chiều dài 36m, diện tích 972m<sup>2</sup>, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng. Ông T đã giao đủ tiền cho ông T2 và ông T3, do tin tưởng lúc nhận chuyển nhượng không có đo đạc lại. Đến năm 2022 khi ông T có nhu cầu tách thửa đo đạc thực tế thì phát hiện diện tích đất ông T2 và ông T3 giao không đủ như thỏa thuận, thiếu chiều ngang 2m, chiều dài 36m, diện tích 72m<sup>2</sup>.

Nay ông T yêu cầu ông T2 và ông T3 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông T diện tích đất còn thiếu chiều ngang 2m, chiều dài 36m, diện tích 72m<sup>2</sup>, nhận bằng giá trị với số tiền 120.000.000 đồng, phần đất hiện nay ông T đã tách thửa và chuyển nhượng cho người khác không còn sử dụng. Ngoài ra, ông T không có yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn ông Lê Ngọc T2 và ông Nguyễn Hồng T3 trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp nêu trên ông T2 và ông T3 nhận chuyển nhượng của người khác, không nhớ rõ họ tên, khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc. Năm 2019 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh T diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 972m<sup>2</sup>, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, khi chuyển nhượng cho ông T không có thỏa thuận đo đạc mà chuyển nhượng hết thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng và nhận đủ số tiền và giao đất cho ông T sử dụng. Ông T2 và ông T3 không đồng ý theo yêu cầu của ông T, vì chuyển nhượng hết thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông xét xử:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T đối với ông Lê Ngọc T2, ông Nguyễn Hồng T3 về việc đòi lại tiền chuyển nhượng đất còn thừa 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Minh T phải chịu chi phí đo đạc đất số tiền 2.271.060 đồng (Hai triệu hai trăm bảy mươi một nghìn không trăm sáu mươi đồng), ông T đã nộp xong.

### 3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 6.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng, theo biên lai số: 0001756 ngày 21/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn Minh T còn phải nộp thêm số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

- Ông Lê Ngọc T2, ông Nguyễn Hồng T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/7/2024 ông Nguyễn Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông Lê Ngọc T2 và ông Nguyễn Hồng T3 trả cho ông T số tiền 120.000.000 đồng tương đương diện tích 72m<sup>2</sup> đất giao còn thiếu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Phước T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông T nhận chuyển nhượng diện tích 972m<sup>2</sup>, diện tích hiện tại 899,9m<sup>2</sup>, thiếu 72m<sup>2</sup>, khi giao đất cho ông T thì ông T2 và ông T3 có chỉ trụ đá. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông Lê Ngọc T2 trình bày: Không thống nhất kháng cáo của ông T, chuyển nhượng cho ông T là hết thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận đo đạc thực tế, ông T làm thủ tục đăng ký biến động không có ý kiến, từ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 972m<sup>2</sup> hết thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hồng T3 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Lê Ngọc T2. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh T nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông T yêu cầu ông T2 và ông T3 có trách nhiệm trả cho ông T diện tích đất còn thiếu chiều ngang 2m, chiều dài 36m, diện tích 72m<sup>2</sup>, nhận bằng giá trị với số tiền 120.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” phù hợp khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm quy định tại Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Minh T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông T2 và ông T3 trả cho ông T số tiền 120.000.000 đồng tương đương diện tích 72m<sup>2</sup> đất giao còn thiếu.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông T khởi kiện yêu cầu ông T2 và ông T3 có trách nhiệm liên đới trả cho ông T diện tích đất còn thiếu chiều ngang 2m, chiều dài 36m, diện tích 72m<sup>2</sup>, nhận bằng giá trị với số tiền 120.000.000 đồng.

Trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ thể hiện, ngày 03/12/2019 giữa ông T2, ông T3 và ông Thành lập tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Ông T2 và ông T3 thống nhất chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2, tờ bản đồ số 32, diện tích 972m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông T với giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng.

Ngày 08/12/2021 giữa ông T2, ông T3 và ông Thành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2, tờ bản đồ số 32, diện tích 972m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực, ông T2 và ông T3 đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng, ông T đã giao đủ tiền cho ông T2 và ông T3. Ngày 28/12/2021 ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 972,0m<sup>2</sup>. Ngày 27/10/2022 ông T đăng ký biến động, đến ngày 15/11/2022 ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 899,9m<sup>2</sup> và tách thửa đất chuyển nhượng hết cho các hộ khác sử dụng, khi chuyển nhượng các bên đều thừa nhận không có thỏa thuận đo đạc thực tế mà chuyển nhượng theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T

trình bày: Khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 899,9m<sup>2</sup>, ông T không có khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền, đã tách thửa chuyển nhượng hết cho người khác và không còn sử dụng.

Tại Công văn số: 69/CNVPĐKĐĐHTN-HCTH ngày 09/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thông tin.

1. Ngày 28/12/2021 ông Nguyễn Minh T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07852, số phát hành DC 290162, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 32, diện tích 972,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, đất tại xã T, huyện T. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hồng T3 cùng sử dụng đất với ông Lê Ngọc T2 theo chứng thực số 621 quyền số 01/2021-SCT/HĐ.GD ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân xã T.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện đúng quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, không đo đạc thực tế thửa đất do người sử dụng đất không yêu cầu đo đạc thực tế thửa đất, chuyển nhượng hết diện tích theo giấy chứng nhận.

2. Đến ngày 15/11/2022 ông Nguyễn Minh T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS08782, số phát hành DI 172832, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 32, diện tích 899,9m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc: Ông Nguyễn Minh T đăng ký biến động đo đạc lại diện tích theo Đơn đăng ký biến động ngày 27/10/2022.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS08782 được thực hiện đúng theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, có đo đạc thực tế thửa đất theo yêu cầu của người sử dụng đất.

Tại tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 03//12/2019 không thể hiện việc chuyển nhượng đo đạc thực tế thửa đất. Đồng thời, ông T cũng đã lập thủ tục đăng ký biến động diện tích thực tế sử dụng, diện tích đất tranh chấp hiện nay ông T không còn sử dụng đã tách thửa chuyển nhượng cho các hộ khác sử dụng.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu ông T2 và ông T3 có trách nhiệm trả lại diện tích 72m<sup>2</sup>, bằng giá trị với số tiền 120.000.000 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông T là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T yêu cầu ông Lê Ngọc T2, ông Nguyễn Hồng T3 có trách nhiệm liên đới trả cho ông T diện tích đất còn thiếu chiều ngang 2m, chiều dài 36m, diện tích 72m<sup>2</sup>, nhận bằng giá trị với số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

2.2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Minh T phải chịu chi phí đo đạc đất số tiền 2.271.060 đồng (Hai triệu hai trăm bảy mươi một nghìn không trăm sáu mươi đồng), ông T đã nộp xong và chi xong.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 6.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng, theo biên lai số: 0001756 ngày 21/6/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn Minh T còn phải nộp thêm số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

- Ông Lê Ngọc T2, ông Nguyễn Hồng T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011702, ngày 24/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

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, 7a, 7b 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.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Ngọc).

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

**Nguyễn Chí Dũng**