

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 534/2024/DS-PT

Ngày: 23.12.2024

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

**Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:** Bà Hà Thị Phương Thanh

**Các thẩm phán:**

Bà Phan Thị Hồng Dung

Ông Phạm Văn Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 334/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 445/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Võ Thiên Trang, sinh năm 1973. Địa chỉ: 305H/10, KV 3, P. An Khánh, Q. Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: 377, Nguyễn Văn Cừ, P. An Khánh, Q. Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Đại diện hợp pháp bà Trang: Bà Trần Ngọc Hân. Địa chỉ: Số 135D, đường Mậu Thân, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. – Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024 (có mặt).

- **Bị đơn:** 1. Ông Huỳnh Văn Quan, sinh năm 1946 (vắng mặt)

2. Bà Võ Thị Bạch Tuyết, sinh năm 1949 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 19/1, KV 3, P. An Khánh, Q. Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Huỳnh Võ Như Ý, sinh năm 1981. Địa chỉ: 19A1/4, KV 3, P. An Khánh, Q. Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (có mặt)



Đại diện hợp pháp cho ông Quan: Bà Huỳnh Võ Như Ý – Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024 (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Hoàng Diệu, sinh năm 1978. Địa chỉ: Cạnh số 305V, KV3, P. An Khánh, Q. Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Võ Thiên Trang là nguyên đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Nguyên đơn bà Trang trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào năm 2013 bà có nhận chuyển nhượng của cha mẹ ruột là ông Huỳnh Văn Quan, bà Võ Thị Bạch Tuyết phần đất diện tích tương đương  $38m^2$ , loại đất CLN thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 28, thửa đất có kích thước: chiều ngang mặt tiền 4m (giáp quốc lộ Nguyễn Văn Linh), chiều ngang mặt hậu 5,5m, chiều dài một bên 6,7m (giáp Thế Giới Di Động), chiều dài bên còn lại 9m (giáp với Tài Phát). Đất tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh, khu vực 3, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng). Khi đó trên đất có sẵn căn nhà cấp 4 được xây dựng từ năm 1986. Các bên có làm giấy tay “*giấy bán đất*” nhưng ghi nhầm là ngày 01/6/1986. Đến ngày 19/10/2016 thì làm lại “*Tờ giao quyền sử dụng đất cho con*”. Bà đã trả đủ tiền và nhận nhà đất sử dụng cho đến nay không ai tranh chấp. Hiện căn nhà này bà đang cho ông Lê Hoàng Diệu thuê để kinh doanh.

Diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận QSD đất do em ruột là Huỳnh Võ Như Ý đứng tên. Nguyên do trước đây cha mẹ có tặng cho bà Như Ý phần đất, do phần đất còn lại chỉ có  $38m^2$  không đủ diện tích tách thửa nên cha bà đã gửi  $38m^2$  này và giao cho bà Như Ý đứng tên dùm. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà Như Ý đưa giấy quyền sử dụng đất để đi tách phần  $38m^2$  này ra nhưng bà Như Ý không đồng ý. Nay bà khởi kiện yêu cầu công nhận giấy bán đất bằng tay giữa ông Huỳnh Văn Quan, bà Võ Thị Bạch Tuyết cho bà ngày 01/6/1986 và Tờ giao quyền sử dụng đất cho con lập ngày 19/10/2016. Công nhận cho bà phần đất theo đo đạc thực tế là  $38,8m^2$  thuộc một phần thửa 658 giấy chứng nhận QSD đất số CH001387 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 24/6/2010 cho bà Huỳnh Võ Như Ý đứng tên chủ sử dụng.

\* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các bị đơn lần lượt có ý kiến như sau:

- Ông Quan trình bày ý kiến: Ông thừa nhận vợ chồng ông có bán cho con gái là bà Huỳnh Võ Thiên Trang  $38m^2$  đất CLN tại thửa 658, tờ bản đồ 28 với giá là 360.000.000đ. Việc mua bán có lập bằng giấy tay vào năm 2013 nhưng ghi nhầm năm 1986. Đến năm 2016 thì có làm lại tờ giao quyền sử dụng đất cho con. Nguyên trước đây vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất 658 diện tích  $242,40m^2$ , tờ bản đồ 28, giấy chứng nhận QSD đất số CH00538 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 08/3/2010. Năm 2010 ông làm thủ tục tặng cho 03 con gái là Huỳnh Võ Như Ý, Huỳnh Võ Anh Thư và Huỳnh Võ Kim Cương mỗi người  $70m^2$ . Do phần diện tích còn lại chỉ  $32,4m^2$  không đủ diện tích tách thửa nên ông gửi phần đất còn



lại vào giấy chứng nhận QSD đất của Như Ý và Kim Cương, vì vậy, khi thừa đất bà Như Ý có diện tích là 87,5m<sup>2</sup> (ông gửi 17,5m<sup>2</sup>); thừa đất của bà Kim Cương được cấp 84,9m<sup>2</sup> (ông gửi 14,9m<sup>2</sup>) (thừa đất bà Anh Thư nằm giữa thừa đất bà Như Ý và bà Kim Cương). Năm 2013, vợ chồng ông có viết giấy tay bán cho bà Thiên Trang, do không nhớ cụ thể diện tích còn lại của mình là bao nhiêu nên giấy mua bán để diện tích tương đương 38m<sup>2</sup>, ông cũng không nhớ rõ vị trí đất ông đã gửi cho Như Ý và Kim Cương nên chỉ phần đất tại vị trí A của trích đo địa chính số 1347 cho bà Trang sử dụng. Khi đó tại vị trí này có sẵn căn nhà lá. Trước đây ông và Huỳnh Võ Như Ý, Huỳnh Võ Anh Thư và Huỳnh Võ Kim Cương có thành ý thỏa thuận với bà Trang sẽ nhập 03 thửa đất này lại rồi tách cho Như Ý, Anh Thư và Kim Cương mỗi người 70m<sup>2</sup> liền kề nhau, phần còn lại bao nhiêu sẽ giao cho bà Trang nhưng bà Trang không đồng ý. Hiện các con ông không đồng ý tách đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Trang. Ông cũng không biết giải quyết sao nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Bị đơn bà Võ Thị Bạch Tuyết vắng mặt không có ý kiến.

- Bà Huỳnh Võ Như Ý trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của ba bà là ông Huỳnh Văn Quan về nguồn gốc đất. Trước đây bà và các em là Kim Cương và Anh Thư đều có mong muốn chị em trong gia đình hòa giải với nhau nên đề xuất nhập 03 thửa đất lại rồi tách mỗi người 70m<sup>2</sup>, phần còn lại bao nhiêu thì bà Trang sẽ nhận nhưng bà Trang cứ đòi đúng 38m<sup>2</sup> nên các bên không thỏa thuận được. Bà Trang không nghĩ tình cảm cha mẹ anh em mà khởi kiện ra Tòa. Bà không đồng ý hòa giải với bà Trang. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Diệu không có ý kiến.

\* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Võ Thiên Trang về việc yêu cầu các bị đơn ông Huỳnh Văn Quan, bà Võ Thị Bạch Tuyết và Huỳnh Võ Như Ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tách sang tên cho bà diện tích đất 38,8m<sup>2</sup> tại vị trí A của trích đo địa chính số 1347 ngày 07/11/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

1.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSD diện tích đất 38,8m<sup>2</sup> tại vị trí A của trích đo địa chính số 1347 ngày 07/11/2023 giữa ông Huỳnh Văn Quan, bà Võ Thị Bạch Tuyết và bà Huỳnh Võ Thiên Trang là vô hiệu.

1.2. Ông Huỳnh Văn Quan, bà Võ Thị Bạch Tuyết có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Huỳnh Võ Thiên Trang số tiền là 360.000.000đồng (Ba trăm sáu chục triệu đồng).

Kể từ khi bà Trang có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu ông Quan, bà Tuyết chậm trả số tiền trên thì còn phải trả lãi suất chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.





1.3. Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Ngày 05/8/2024, nguyên đơn bà Trang kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn có yêu cầu định giá lại đất chuyển nhượng và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà Trang với ông Quan, bà Tuyết vào năm 2013 là vô hiệu bởi khi thỏa thuận thì ông Quan, bà Tuyết không còn quyền sử dụng đất mà đã cho bà Như Ý. Mặt khác việc thỏa thuận vi phạm diện tích tối thiểu tách thửa. Đối với vấn đề bồi thường thiệt hại, trong vụ việc này lỗi cần xác định phía ông Quan, bà Tuyết phần nhiều hơn bởi ông, bà biết mình không quyền sử dụng đất mà lại chuyển nhượng cho bà Trang nhưng tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn cũng như nguyên đơn không ai yêu cầu nên cấp sơ thẩm tách ra giải quyết sau là có căn cứ. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc nguyên đơn bà Trang yêu cầu định giá lại, thấy rằng quá trình giải quyết vụ việc tại cấp sơ thẩm phía bà Trang không yêu cầu định giá chỉ yêu cầu công nhận đất, cấp sơ thẩm lại xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu, do không có yêu cầu định giá hay yêu cầu vô hiệu đồng thì không thể xử lý hậu quả là phân bồi thường thiệt hại. Nay phía bà Trang yêu cầu định giá là không có căn cứ chấp nhận. Cấp phúc thẩm có định giá lại cũng không thể xử lý phần bồi thường thiệt hại bởi vi phạm chế độ hai cấp xét xử theo quy định Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt ông Quan, bà Tuyết, thấy rằng, ông Quan có bà Như Ý đại diện, bà Tuyết được triệu tập họp hai lần không đến nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: Vào năm 2013 bà Huỳnh Võ



Thiên Trang có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Quan, bà Võ Thị Bạch Tuyết phần đất diện tích khoảng 38m<sup>2</sup>, thuộc thửa 658, tờ bản đồ 28, Giấy chứng nhận QSD đất số CH00538 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 08/3/2010 cho ông Quan, bà Tuyết. Các bên có xác lập hợp đồng tay ngày 01/6/2013 (nhưng ghi nhầm là 01/6/1986). Đến ngày 19/10/2016 thì các bên làm lại “Tờ giao quyền sử dụng đất cho con”. Giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Bà Trang đã trả đủ tiền và được ông Quan, bà Tuyết giao phần diện tích đất và nhà trên đất tại vị trí A của Trích đo địa chính số 1347 ngày 07/11/2023 để sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm lập giấy tay chuyển nhượng đất cho bà Huỳnh Võ Thiên Trang (ngày 01/6/2013) thì ông Huỳnh Văn Quan, bà Võ Thị Bạch Tuyết không còn đứng tên quyền sử dụng diện tích đất nào đối với thửa đất 658. Tuy các bên đều xác định phần đất thừa vẫn còn quyền sử dụng của ông Quan, bà Tuyết là không phù hợp thực tế và phần đất bà Trang tranh chấp yêu cầu công nhận tại vị trí A theo Trích đo địa chính số 1347 ngày 07/11/2023 thuộc thửa 658 diện tích 87,5m<sup>2</sup> do bà Huỳnh Võ Như Ý đứng tên chủ sử dụng.

[2.2] Và dù việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên là có và các bên đồng ý thống nhất thì cũng không thể thực hiện do diện tích tối thiểu theo quy định pháp luật là không đảm bảo điều kiện tách thửa. Theo quy định tại Điều 143 Luật Đất đai năm 2013 quy định diện tích tối thiểu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tại khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 3 Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu tách thửa đất đối với từng loại đất thì về đất ở diện tích tối thiểu tách thửa tại quận Ninh Kiều là 40m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm là 150m<sup>2</sup>, đối chiếu quy định thì điều kiện tách thửa thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật. Do đó việc thỏa thuận của các bên là vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Giao dịch vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cấp sơ thẩm buộc ông Quan, bà Tuyết trả cho bà Trang 360.000.000 đồng là có căn cứ. Về bồi thường thiệt hại, cần xét yếu tố lỗi để xác định, xét vụ việc phân lỗi nhiều là do ông Quan, bà Tuyết biết mình không còn quyền sử dụng mà lại chuyển cho bà Trang dù thực tế ông, bà xác định mình còn phần quyền sử dụng đất trong giấy bà Như Ý và Kim Cương nhưng thực tế sẽ rất khó thực hiện. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xử lý phần bồi thường thiệt hại là đúng bởi không ai yêu cầu xác định giá đất. Nên phần bồi thường được tách ra xử lý sau khi có yêu cầu.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trang là đúng nên giữ nguyên

[4] Về chi phí tố tụng: Giữ nguyên như cấp sơ thẩm

[5] Về phần án phí:





[5.1] Sơ thẩm: Giữ nguyên như cấp sơ thẩm.

[5.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn bà Trang không được chấp nhận phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**\*Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

**\*Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Võ Thiên Trang.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Trang phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001729 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.



**Hà Thị Phương Thanh**