

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH VĨNH LONG** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 313/2024/DS-PT  
Ngày: 31-12-2024  
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Đặng Văn Lộc**

*Các Thẩm phán:* Bà **Phạm Thị Hồng Hà**

Ông **Lâm Triệu Hữu**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Lê Minh Khương** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Long.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:* Bà  
**Nguyễn Thị Ngọc Thúy** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 và 31 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân  
tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2024/TLPT-  
DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2024/DS-ST, ngày 07 tháng 8 năm  
2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 357/2024/QĐ-PT  
ngày 07 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

- Anh **Thái Thanh K**, sinh năm 1985.

- Chị **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thái Thanh K, chị Nguyễn Thị  
Thanh T: Chị **Đỗ Thị Mỹ H**, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

*Bị đơn:*

- Anh **Thái Văn C**, sinh năm 1983.

- Chị **Phan Thanh G**, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số B, ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Thái Văn C: Ông **Huỳnh Phước T1** - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Anh **Đoàn Công H1**, sinh năm 1990.

- Chị **Nguyễn Thị Cẩm T2**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Anh **Nguyễn Hoài T3**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông **Thái Hoàng N**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Anh **Thái Văn C** và chị **Phan Thanh G** – là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo Đơn khởi kiện ngày 07/11/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/11/2023; bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Thái Thanh K trình bày:*

Ngày 15/01/2019 anh K và vợ là chị Nguyễn Thị Thanh T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trọn thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long của anh Thái Văn C, chị Phan Thanh G đứng tên trong giấy Chứng nhận được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 31/8/2017.

Nguồn gốc thửa đất này là của cha anh K tên Thái Thanh B (đã chết) tặng cho anh C vào năm 2017. Đến năm 2019 do anh C và chị G nói hoàn cảnh khó khăn có nhu cầu chuyển nhượng đất nên anh K và chị T có thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 80.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> đất, giá chuyển nhượng 2.000m<sup>2</sup> đất tổng số tiền là 160.000.000 đồng. Anh K và chị T có lập “Giấy mua bán đất” đề ngày 15/01/2019 lúc đó vợ chồng anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G có ký tên vào tờ giấy mua bán đất này. Tại giấy mua bán đất này có chữ ký của người làm chứng là chị Thái Thanh L là chị ruột của anh C và anh K. Lúc chuyển nhượng đất thì tất cả mọi người trong gia đình và hàng xóm xung quanh đều biết việc chuyển nhượng này. Anh K và chị T đã nhận đất và sử dụng từ năm 2019 đến nay. Thời điểm chuyển nhượng do giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của anh C còn thế chấp tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện L để vay tiền nên không thể lập Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định

được nên anh K và chị T đã lập giấy mua bán đất này. Anh C có cam kết sau một năm sẽ chuộc giấy chứng nhận về và làm thủ tục chuyển nhượng cho anh K và chị T nhưng đến nay anh C đã chuộc giấy về nhưng anh C không muốn chuyển nhượng cho anh K và chị T mà muốn chuyển nhượng cho người khác nữa nên mới phát sinh tranh chấp. Năm 2021 ông B đã cầm cố đất cho ông Thái Hoàng N, thời hạn cầm cố là 03 năm, giá cầm cố là 20 chỉ vàng 24K, các bên có làm hợp đồng cầm cố đất, lúc đó anh C đứng tên giấy Chứng nhận nên ông N có kêu anh C ký tên vào hợp đồng cầm cố này. Khi xảy ra tranh chấp anh C đã yêu cầu ông N trả lại đất nên anh K có đôi 02 công đất của anh K cho ông N tiếp tục sử dụng, còn thửa đất số 259 anh C đã lấy lại. Ngày 22/02/2023 anh C và chị G đã chuyển nhượng thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19 cho anh Đoàn Công H1. Việc chuyển nhượng này anh K và chị T không hay biết.

Nay anh K và chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do anh Thái Văn C, chị Phan Thanh G đứng tên trong giấy Chứng nhận được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 31/8/2017 theo Giấy mua bán đất ngày 15/01/2019.

Anh K và chị T có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/03/2023 giữa anh Thái Văn C, chị Phan Thanh G với anh Đ Công Hữu đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long được Văn phòng C1 chứng nhận cùng ngày 22/03/2023.

- *Bị đơn anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long là do cha anh C là Thái Thanh B tặng cho anh 1.000m<sup>2</sup> đất, còn 1.000m<sup>2</sup> đất còn lại anh C đã chuyển nhượng của ông B với giá khoảng 70.000.000 đồng vào năm 2013, do thời gian đã lâu anh cũng không nhớ rõ. Anh C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy Chứng nhận ngày 31/8/2017 đối với thửa đất số 259 này.

Anh C đã sử dụng thửa đất này từ 2009 đến năm 2017 – 2018 thì anh đã giao đất lại cho ông T4 Thanh Bình quản lý sử dụng, vợ chồng anh đi làm Công ty nên không thể làm ruộng được. Vào khoảng năm 2017 sau khi được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh C có thể chấp tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện L để vay số tiền 100.000.000 đồng làm vốn sửa chữa nhà cửa. Đến tháng 10/2022 đến hạn đáo hạn Ngân hàng thì vợ chồng anh K và chị T đã làm thủ tục ngăn chặn không cho anh C và chị G vay tiền của Ngân hàng nên anh chị không thể tiếp tục vay. Sau đó anh C đã vay tiền của anh Đ Công Hữu số tiền 100.000.000 đồng để trả tiền Ngân hàng và đã thế chấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H1 để vay tiền. Để đảm bảo số tiền vay này anh H1 đã yêu cầu anh C và chị G ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất nhưng thực chất anh chị không có chuyển nhượng mà chỉ thế chấp để vay tiền của anh H1 số tiền 100.000.000 đồng.

Anh C khẳng định vợ chồng anh hoàn toàn không có chuyển nhượng thửa đất số 259 này cho vợ chồng anh K và chị T, anh chị cũng không có ký tên vào Giấy mua bán đất ngày 15/01/2019 như phía nguyên đơn xuất trình. Đất này trước nay do cha anh là ông Thái Thanh B quản lý sử dụng, anh K và chị T không có sử dụng thửa đất này. Năm 2021 cha anh có nhờ anh ký cổ đất cho ông Thái Hoàng N vì đất này giáp ranh với ông N nên cha anh cổ đất cho ông N quản lý sử dụng, có làm hợp đồng cổ đất, vì anh là chủ sử dụng thửa đất này nên anh phải ký tên vào mới có giá trị pháp lý, cổ với giá là 02 cây vàng 24K, số vàng này do ông B và vợ chồng anh K, chị T nhận, anh không có nhận số vàng này. Cổ đất không có nói thời hạn, chỉ có nói khi nào cần thì sẽ chuộc lại đất. Hiện nay thửa đất số 259 hiện đang bỏ trống, không ai sử dụng vì đất đang tranh chấp.

Hiện nay anh C vẫn đang nợ anh H1 số tiền 100.000.000 đồng. Anh đóng lãi cho anh H1 đến khoảng tháng 8/2023 thì anh đóng tiền lãi cho anh T3 vì anh H1 đã sang số nợ qua cho anh T3. Anh C xác định hiện nay anh không có yêu cầu gì đối với số tiền vay của anh H1 và anh T3. Anh C, anh H1 và anh T3 sẽ tự thỏa thuận về số tiền vay này, trường hợp không thỏa thuận được anh C sẽ khởi kiện một vụ kiện khác.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu anh C và chị G tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.104,6m<sup>2</sup> theo giấy mua bán đất ngày 15/01/2019 thì anh C, chị G không đồng ý vì anh chị không có ký tên giấy tờ mua bán đất cho phía nguyên đơn.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2024 và ngày 17/4/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Công H1 trình bày:* Anh thừa nhận vào khoảng tháng 10/2022 anh có cho anh C và chị G vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 01 năm sẽ trả, lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng, anh H1 đã giao đủ tiền cho chị G và anh C nhận, giao tiền tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D. Thời gian đầu anh C có đóng lãi cho anh H1 được khoảng 03 tháng, số tiền 15.000.000 đồng. Đến hạn 01 năm do không có tiền trả nên anh C và chị G mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 259 cho anh H1 vào ngày 22/02/2023, anh H1 đã được cấp giấy Chứng nhận đối với thửa đất số 259 này. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì anh C không có đóng lãi cho anh H1 nữa và cũng không trả tiền cho anh H1. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 130.000.000 đồng nhưng thực tế anh H1 chỉ có đưa cho anh C và chị G vay số tiền 100.000.000 đồng. Anh H1 và anh C có làm Biên nhận vay tại Văn phòng C1, biên nhận này hiện do anh C đang giữ. Nay anh H1 yêu cầu anh C và chị G phải có nghĩa vụ trả cho anh H1 số tiền vay là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 20.000.000 đồng tính từ ngày 22/02/2023 đến nay, anh đồng ý sang tên quyền sử dụng đất thửa đất số 259 lại cho anh C và



chị G, tuy nhiên anh H1 không nộp Đơn yêu cầu độc lập theo yêu cầu của Tòa án. Ngày 20/7/2024 anh H1 có Đơn xác nhận không yêu cầu anh C trả số tiền lãi là 20.000.000 đồng mà chỉ yêu cầu anh C trả số tiền 100.000.000 đồng cho anh T3 nhưng anh H1 vẫn không nộp đơn yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài T3 trình bày ý kiến như sau:* Ngày 24/8/2023 anh T3 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 259 của anh Đ Công Hữu cùng vợ là chị Nguyễn Thị Cẩm T2 với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, thực chất anh T3 có cho anh H1 vay số tiền 110.000.000 đồng nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho số tiền vay, thời hạn vay là 01 năm sẽ trả, lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng, anh T3 đã giao đủ tiền cho anh H1 nhận, giao tiền tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D. Sau khi chuyển nhượng đất anh T3 có đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L để sang tên cho anh thì không thực hiện thủ tục sang tên được do thửa đất này đang tranh chấp. Đến khoảng tháng 10/2023 do anh H1 không đóng lãi nên anh T3 có liên hệ với anh H1, lúc đó thì anh C đứng ra nói sẽ đóng lãi thay cho anh H1, lúc đó anh T3 mới biết việc anh C là chủ sử dụng thửa đất số 259 này và anh C cũng vay tiền của anh H1 nên mới làm thủ tục sang tên cho anh H1 giống như anh. Sau đó anh C có đóng lãi cho anh T3 được số tiền khoảng 12.000.000 đồng, có khi đóng mỗi tháng, có khi mấy tháng mới đóng lãi. Anh C đóng lãi theo hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 (V), lần cuối vào ngày 09/4/2024 anh C đã đóng lãi cho anh T3 số tiền 2.900.000 đồng sau đó không đóng nữa. Hiện nay anh H1 vẫn còn nợ anh T3 số tiền 110.000.000 đồng. Ngày 22/4/2024 anh T3 có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu anh H1 phải có nghĩa vụ trả cho anh T3 số tiền vay là 110.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi đối với số tiền vay này.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Cẩm T2 trình bày ý kiến như sau:* Chị T2 xác định chị có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19 ngày 24/8/2023 tại Văn phòng C1 cho anh Nguyễn Hoài T3 nhưng lúc đó chị và anh H1 còn là vợ chồng nên anh H1 kêu ký tên thì chị ký vào thôi, còn tiền thì anh H1 và anh T3 tự thỏa thuận với nhau, chị T2 không liên quan gì đến số tiền chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng này. Tiền chuyển nhượng đất anh H1 tự lấy và sử dụng, chị T2 không nhận số tiền 150.000.000 đồng và cũng không sử dụng số tiền này. Chị T2 không đồng ý chịu trách nhiệm liên đới với anh H1 trả cho anh T3 số tiền vay 110.000.000 đồng vì thực tế anh H1 là người nhận và sử dụng số tiền này của anh T3, chị T2 hoàn toàn không có nhận và sử dụng số tiền này nên không đồng ý trả cho anh T3 số tiền 110.000.000 đồng theo yêu cầu của anh T3.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/3/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thái Hoàng N trình bày ý kiến như sau:* Vào ngày 15/5/2021 ông có cổ thửa đất số 259 của ông Thái Thanh B với giá là 20 chỉ vàng 24K, có làm hợp đồng cổ đất, anh C, anh K, chị T, ông B đều ký tên vào hợp đồng cổ đất

này, thời hạn cổ đất là 03 năm. Khi xảy ra tranh chấp thì anh C đã ngăn cản không cho ông canh tác thửa đất số 259 nữa nên anh K đã đổi cho ông thửa đất khác liền kề với thửa đất số 259 từ năm 2023 đến nay. Ông xác định hiện nay ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DSST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Thái Thanh K và chị Nguyễn Thị Thanh T.

1. Công nhận Giấy mua bán đất ngày 15/01/2019 giữa anh Thái Thanh K, chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Thái Văn C, chị Phan Thanh G đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, đất tọa lạc xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực.

Công nhận phần diện tích đất tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho anh Thái Thanh K, chị Nguyễn Thị Thanh T được quyền sở hữu và đứng tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Thái Thanh K, chị Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biên động hoặc cấp lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Vĩnh Long).

3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/03/2023 giữa anh Thái Văn C, chị Phan Thanh G với anh Đ Công Hữu đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

4. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2023 giữa anh Đoàn Công H1, chị Nguyễn Thị Mỹ T5 và anh Nguyễn Hoài T3 đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc anh Đoàn Công H1 phải trả cho anh Nguyễn Hoài T3 số tiền vay 110.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, về chi phí tố tụng, về án phí sơ thẩm và về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/8/2024 anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa án sơ thẩm tuyên vô hiệu giấy mua bán đất ngày 15/01/2019 giữa Thái Văn C, Phan Thanh G và Thái Thanh K, Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa đất số 259, tờ

bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do giấy mua bán đất ngày 15/01/2019 là giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Anh Thái Văn C trình bày anh yêu cầu vô hiệu giấy tay mua bán đất ngày 15/01/2019, anh đồng ý trả cho anh K và chị T 160.000.000đ. Trường hợp không chấp nhận đơn kháng cáo của anh thì anh yêu cầu anh K và chị T trả cho anh diện tích đất dư ra theo giấy mua bán đất là 104,6m<sup>2</sup>, anh C không đồng ý nhận giá trị đất. Chị Phan Thanh G đồng ý theo ý kiến của anh C.

Chị Đỗ Thị Mỹ H đại diện cho anh K và chị T không đồng ý với kháng cáo của anh C và chị G. Tại phiên tòa phúc thẩm anh K trình bày phần đất dư ra theo giấy tay mua bán đất ngày 15/01/2019 là 104,6m<sup>2</sup> anh đề nghị được nhận đất luôn và anh và chị T đồng ý trả cho anh C và chị G giá trị 15.000.000đ. Chị H thống nhất với ý kiến của anh K.

Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Thái Văn C phát biểu ý kiến: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử trường hợp không chấp nhận đơn kháng cáo của anh C và chị G thì ghi nhận sự tự nguyện của anh K và chị T trả anh C và chị G giá trị 104,6m<sup>2</sup> bằng 15.000.000đ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G là có căn cứ để chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G, sửa bản án sơ thẩm. Do sửa án sơ thẩm, nên anh C và chị G không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án ngày 07/8/2024. Ngày 20/8/2024 anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của anh C và chị G còn trong hạn luật định, nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm vô hiệu giấy tay mua bán đất ngày 15/01/2019 giữa anh Thái Văn C, chị Phan Thanh G và anh Thái Thanh K, chị Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa đất 259 tờ bản đồ 19 diện tích đo đạc thực tế là 2.104,6m<sup>2</sup> do Giấy tay mua bán đất ngày 15/01/2019 là giả tạo. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo giấy tay mua bán đất ngày 15/01/2019 giữa người bán đất Thái Văn C, Phan Thanh G với người mua là Thái Thanh K, Nguyễn Thị Thanh T. Diện tích mua bán là 2.000m<sup>2</sup> giá chuyển nhượng là 160.000.000đ, tại thời điểm ký giấy mua bán anh Thái Văn C đã thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng, hai bên có thỏa thuận anh C có nghĩa vụ khi trả tiền vay Ngân hàng thì giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đã bán cho anh K làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ký tên vào hồ sơ mua bán đất theo quy định. Sau khi trả tiền vay cho Ngân hàng anh C, chị G không giao giấy tờ đất cho anh K và chị T làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo cho anh H2 Công Hữu và anh H1 chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Hoài T3, nên xảy ra tranh chấp.

[2.2] Anh C, chị G cho rằng anh K, chị T giả mạo chữ ký của anh C, chị G là không đúng sự thật, vì theo kết quả giám định số 180/KL-KHHS ngày 18/4/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh V kết luận Chữ ký mang tên Thái Văn C trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so sánh với chữ ký mẫu so sánh mang tên Thái Văn C trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M8 là do cùng một người ký ra (BL 149). Kết luận số 4669/KL-KTHS ngày 21/9/2023 của Phân viện Khoa học Hình sự Bộ C2 Chữ ký đứng tên Phan Thanh G dưới mục “Bên bán đất” trên tài liệu ký hiệu A so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Phan Thanh G trên các tài liệu M1, M2, M3 từ M5 đến M8 là do cùng một người ký ra (BL 166). Như vậy có đủ căn cứ xác định anh C, chị G đã ký tên vào giấy tay mua bán đất ngày 15/01/2019 nên việc anh C, chị G nại ra cho rằng anh, chị không có ký tên chuyển nhượng đất cho anh K và chị T là không có căn cứ để chấp nhận. Từ đó cho thấy anh C chị G có chuyển nhượng đất cho anh K chị T là có thật. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự có vi phạm về hình thức nhưng anh K, chị T đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng nên án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là có căn cứ.

[2.3] Phần đất tranh chấp có diện tích 2.104,6m<sup>2</sup> là có thừa ra 104,6m<sup>2</sup>, anh C và chị G yêu cầu anh K và chị T trả cho anh C và chị G. Xét thấy diện tích đất 104,6m<sup>2</sup> là không đủ hạn mức tách thửa đất theo quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V quy định diện tích hạn mức tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Tại Công văn số 4455/STNMYT ngày 28/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V xác định “Theo quy định tại quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn hoặc diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì không được cấp giấy chứng nhận”. Do đó nếu buộc anh K và chị T giao trả anh



C và chị G 104,6m<sup>2</sup> là không đúng theo quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V. Tại phiên tòa phúc thẩm anh K và chị T có chị H làm đại diện đồng ý nhận 104,6m<sup>2</sup> đất và đồng ý trả giá trị cho anh C và chị G 15.000.000đ. Xét sự tự nguyện của anh K và chị T đồng ý trả giá trị đất 104,6m<sup>2</sup> cho anh C, chị G bằng 15.000.000đ là có lợi cho anh C và chị G, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của anh C và chị G, sửa án sơ thẩm, công nhận cho anh K và chị T được quyền sử dụng thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Buộc anh K và chị T trả anh C, chị G thêm số tiền 15.000.000đ.

[3] Xét đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[4] Xét đề nghị của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Thái Văn C là có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Thái Thanh K và chị Nguyễn Thị Thanh T nộp 750.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 600.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà anh K và chị T đã nộp, nên anh K và chị T còn phải nộp thêm 150.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên anh C và chị G không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 124, 131, 320, 463, 466, 468, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 95, 100, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326, 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 anh Thái Thanh K và chị Nguyễn Thị Thanh T.



1.1. Công nhận Giấy mua bán đất ngày 15/01/2019 giữa anh Thái Thanh K, chị Nguyễn Thị Thanh T và anh Thái Văn C, chị Phan Thanh G đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, đất tọa lạc xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực.

1.2. Công nhận phần diện tích đất tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 2.104,6m<sup>2</sup>, loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho anh Thái Thanh K, chị Nguyễn Thị Thanh T được quyền sử dụng và đứng tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc anh Thái Thanh K và chị Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ trả anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Anh Thái Thanh K, chị Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

*(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Vĩnh Long).*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Thái Thanh K và chị Nguyễn Thị Thanh T nộp 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà anh K và chị T đã nộp, nên anh K và chị T còn phải nộp thêm 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Anh Thái Văn C và chị Phan Thanh G không phải nộp tiền án phí phúc thẩm, hoàn trả anh C và chị G 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số N<sup>0</sup> 0001386 ngày 20/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
- TAND Cấp cao: 01;  
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;  
- Phòng KTNV&THA: 01;  
- TAND huyện Long Hồ: 01;  
- THADS huyện Long Hồ: 01;  
- Các đương sự;  
- Lưu: 06;

**Đặng Văn Lộc**