

Bản án số: 25/2025/DS-PT  
Ngày: 21.01.2025  
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: Ông Phạm Văn Bình  
Ông Nguyễn Văn Hải

- **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 tham gia phiên tòa:** Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 465/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 556/2024/QĐPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1978. (có mặt)
- Bà Trần Thị Tuyết D, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024). (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số F, đường số A, TTHC D, Khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Nguyễn Ngọc Đ1 – Công ty L1 – Chi nhánh B1. *(có mặt)*

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trường S (Văn bản uỷ quyền ngày 26/12/2024). *(có mặt)*

Địa chỉ liên hệ: Số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp cho bà P: Ông Nguyễn Trường S (Văn bản uỷ quyền ngày 26/12/2024). *(có mặt)*

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Phước T và bà Trần Thị Tuyết D là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nguyên đơn ông T, bà D trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào năm 2008, ông T có nhận tặng cho của cha ruột là ông Nguyễn Hiền L phần đất có diện tích 7.500m<sup>2</sup>, thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Mặc dù, được nhận tặng cho vào năm 2008 nhưng ông T đã sử dụng trước đó nên vào khoảng năm 2002 ông T có chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T1 diện tích đất 650m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng không còn nhớ là bao nhiêu, nhưng ông đã nhận vàng xong và có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay nhưng ông T không còn giữ. Việc chuyển nhượng này chỉ làm giấy tờ mua bán, không có cắm ranh hay chỉ vị trí cụ thể nằm ở đâu nhưng được hiểu là bán phần giáp với đất của ông T1 đã nhận trước đó (đã tách giấy sang tên). Ngoài ra, vào khoảng năm 1994 mẹ ông T là bà Cao Thị H tự ý chuyển nhượng cho ông T1 phần đất khoảng 02 công tầm 03m, nhưng thời điểm này cha ông T là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H đứng ra bán là không hợp pháp. Vì vậy, ông L đã nhiều lần đến phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng để đòi lại và ông T đi theo để đòi lại đất nhưng ông T1 không trả và hai bên xảy ra tranh chấp. Vụ việc được hòa giải ở ấp vào khoảng năm 1996 - 1997 nhưng không thành và ông T cũng không còn nhớ ai là người hoà giải. Kể từ đó ông L cũng bỏ mặc không khởi kiện để đòi lại và ông T đi làm nên cũng không kiện để đòi lại đất.

Đến năm 2023 trong thời gian đang chấp hành án, thì Ban quản lý dự án có đến trại giam để làm việc với ông T, nhưng người của Ban quản lý dự án chỉ nói làm việc về việc bàn giao mặt bằng làm cao tốc thì ông T mới biết đất của ông bị ảnh hưởng bởi dự án được cao tốc. Nội dung làm việc ông T không trình

bày về việc ranh đất đã chuyển nhượng cho ông T1, ông T không đọc biên bản mà chỉ ký và ghi họ tên. Ngoài ra, Biên bản làm việc tại Ban quản lý dự án ngày 19/9/2023 và Biên bản làm việc tại đất ruộng ngày 21/9/2023 ông T có ký tên vào biên bản, nhưng ông T không thống nhất với nội dung biên bản, ông không trình bày ý kiến về việc thống nhất tổng diện tích chuyển nhượng cho ông T1 là 5.740m<sup>2</sup>. Vì vậy, ông T và bà D (vợ ông T) yêu cầu Tòa án buộc ông T1 phải trả lại phần đất đang sử dụng theo Bản trích đo địa chính được ký hiệu (B) có diện tích 2.558,2m<sup>2</sup>. Ông T, bà D đồng ý tách nửa công đất đã chuyển nhượng cho ông T1 có diện tích 650m<sup>2</sup> được ký hiệu (A) và (D) trong Bản trích đo địa chính.

\* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông T1 có ý kiến và phản tố như sau:

Vào ngày 21/3/1994, ông có nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị H (mẹ ông T) 02 công tầm 03m với giá 04 chỉ vàng 24k. Tại thời điểm bà H chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hiền L là chồng bà H đứng tên sử dụng nhưng ông L không phản đối hay tranh chấp. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay và T2 áp xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông và bà P (vợ của ông T1) đã quản lý sử dụng ổn định phần đất này từ năm 1994 cho đến nay.

Đến ngày 21/3/2002, ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phước T 0,5 công tầm 03m với diện tích khoảng 650m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 4,5 chỉ vàng 24k, có lập hợp đồng bằng giấy tay và ông T đã nhận đủ vàng. Lần chuyển nhượng này ông T chỉ ký tên trên Tờ sang đất và nhận đủ số vàng, nhưng ông T không chỉ vị trí đất chuyển nhượng và cũng không cắm ranh chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc ông có ranh để sử dụng cho đến nay là do anh của ông T là ông Trần Văn C (anh một mẹ khác cha với ông T, hiện nay không rõ ở đâu) đã cắm ranh cho ông T. Phần đất được cắm ranh là toàn bộ phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà H vào năm 1994 chưa sang tên và phần nhận chuyển nhượng của ông T vào năm 2002. Vì vậy, ông và bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng thời ông yêu cầu Tòa án công nhận phần đất ông nhận chuyển nhượng của bà H và ông T với tổng diện tích là 3.238,2m<sup>2</sup> được ký hiệu (A), (B), (D) trong Bản trích đo địa chính.

\* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại phần đất có diện tích 2.558,2m<sup>2</sup> được ký hiệu (B) trong Bản trích đo địa chính số 131/VPĐKĐĐ ngày 29/5/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

2.1. Công nhận hiệu lực của Giấy sang đất ngày 21/3/1994 giữa ông Trần Ngọc T1 với bà Cao Thị H và Tờ nhượng đất ngày 03/3/2002 giữa ông Trần Ngọc T1 với ông Nguyễn Phước T. Ông Trần Ngọc T1 có quyền đăng ký quyền

sử dụng đất có diện tích 3.238,2m<sup>2</sup> được ký hiệu (A), (B), (D) trong Bản trích đo địa chính số 131/VPĐKĐĐ ngày 29/5/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai.

2.2. Kiến nghị UBND huyện T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H01265, thửa đất số 247, tờ bản đồ số 07, thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ do UBND huyện C (cũ) cấp cho ông Nguyễn Phước T ngày 30/5/2008. Đề cấp lại quyền sử dụng đất được công nhận cho ông Trần Ngọc T1, đồng thời chỉnh lý lại quyền sử dụng đất còn lại của thửa 247 cho ông Nguyễn Phước T.

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

\* Ngày 30 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận phản tố của bị đơn.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo  
- Đại diện bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm:

Giấy sang đất giữa bà H và ông T1 nhìn kỹ có hai màu mực khác nhau, thực tế không có ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì bà H không biết chữ. Hơn nữa năm xác nhận trong Giấy sang đất có dấu hiệu bị tẩy xóa và màu mực mới trong năm, năm xác nhận nhìn mới hơn nội dung sang bán. Trường hợp nếu bà H có ký giấy sang đất cho ông T1 thì cũng không hợp pháp vì phần đất này không thuộc quyền sử dụng của bà H, đó là tài sản riêng của ông L, giữa bà H và ông L không có mối quan hệ vợ chồng nên trong Sổ hộ khẩu của ông L không có tên bà H mà chỉ có tên của những người con. Việc bị đơn đang sử dụng phần đất tranh chấp là lấn chiếm của nguyên đơn, do nguyên đơn đi làm xa nên không quản lý được phần đất này. Đối với giấy xác nhận năm 2023 mà bị đơn cung cấp chỉ xác nhận bị đơn có sử dụng phần đất tranh chấp, không có giá trị chứng minh có việc chuyển nhượng, bà H và ông T không phải là người có quyền sử dụng đất. Trường hợp này cấp sơ thẩm áp dụng án lệ là không đúng tình tiết sự kiện như án lệ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

\* 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 cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định bị đơn nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn và bà H phần đất hơn 3000m<sup>2</sup> và canh tác từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nên

công nhận cho bị đơn là có cơ sở. Án sơ thẩm xét xử là đúng và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bà D có yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

[2.1] Phần đất các đương sự tranh chấp thuộc một phần thửa đất 247 có diện tích 7.500m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ là của ông Nguyễn Hiền L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/1991. Đến ngày 28/4/2008, ông Lương T3 lại cho con là ông Nguyễn Phước T và ông T được cấp lại giấy đất mới vào ngày 19/05/2008.

[2.2] Phía nguyên đơn đề nghị bác yêu cầu phản tố của bị đơn, nhưng quá trình giải quyết vụ việc tại cấp sơ thẩm và phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn thống nhất tách phần đất tại vị trí A và D trong bản trích đo số 131 của Văn phòng đăng ký đất đai cho bị đơn, ý chí này phù hợp với lời khai của các bên và chứng cứ mua bán giấy tay năm 2002. Do đó, có cơ sở công nhận phần đất cho bị đơn tại vị trí A và D.

[2.3] Đối với phần đất tại vị trí B thì nguyên đơn không thống nhất, không thừa nhận bà H (mẹ nguyên đơn ông T) có chuyển nhượng cho bị đơn, nhưng qua tranh tụng tại phiên tòa có cơ sở xác định ngày 21/3/1994, bà Cao Thị H là vợ ông L và cũng là mẹ ông T đã chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T1 phần đất có diện tích 02 công tằm 03m với giá 04 chỉ vàng 24k và bà H đã nhận đủ vàng, ông T1 đã nhận đất và quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản, có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, nhưng không có công chứng và không có chữ ký của người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Hiền L và tuy không có ông Lương K vào giấy bán đất nhưng ông L không hề khiếu nại hay khởi kiện bị đơn đòi lại đất. Phía nguyên đơn cho rằng có tranh chấp đòi lại nhưng không có chứng cứ chứng minh mặc nhiên ông L chấp nhận việc bà H chuyển nhượng đất cho bị đơn, tình tiết này phù hợp với sự kiện pháp lý của Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao lựa chọn và được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố: *“bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì”* do đó, có căn cứ công nhận việc bà H chuyển nhượng đất cho bị đơn ông T1.

[2.4] Nguyên đơn còn cho rằng giữa bà H và ông L không có mối quan hệ vợ chồng nên không được ghi nhận trong sổ hộ khẩu của ông L là không đúng bởi bà H mất năm 1995, nhưng sổ hộ khẩu mà nguyên đơn cung cấp được Cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông L vào ngày 15/9/1996. Do sổ hộ khẩu này

được cấp sau khi bà H mất nên bà H không được ghi nhận là thành viên trong hộ ông L là phù hợp với thực tế. Mặt khác, sổ hộ khẩu này không có giá trị chứng minh ông L và bà H không có mối quan hệ vợ chồng, việc công nhận là vợ chồng là trên cơ sở giấy chứng nhận kết hôn do cơ quan có thẩm quyền cấp, ký xác nhận. Thực tế, bà H và ông Lương C1 sống với nhau từ trước năm 1987 cho dù không đăng ký kết hôn thì cũng được xem là hôn nhân thực tế.

[2.5] Nguyên đơn cho rằng không biết bà H chuyển nhượng đất cho bị đơn nhưng tại biên bản đo đạc, xác định ranh đất vào ngày 21/9/2023 (bút lục 124) và biên bản ngày 19/9/2023 (bút lục 118) do Ban Q, nguyên đơn ông T thừa nhận và thống nhất toàn bộ phần đất mà bị đơn ông T1 đã nhận chuyển nhượng 03 lần với tổng diện tích là 5.740m<sup>2</sup> (trong đó diện tích 2.500m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1183) còn lại hơn 3000m<sup>2</sup> chưa tách giấy tại vị trí A, B, D là phù hợp với phần đất hiện nay bị đơn đang quản lý sử dụng. Trong biên bản các bên chưa xác định ranh đất nhưng cuối biên bản này nguyên đơn ông T cũng ghi lại ý kiến của ông là ông thống nhất nội dung ông trình bày trên. Như vậy, nội dung biên bản trên đã thể hiện nguyên đơn ông T biết mẹ ông đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho bị đơn. Điều đó cho thấy phần đất ông T1 đang quản lý sử dụng có nguồn gốc từ việc chuyển nhượng, không phải do tự ý lấn chiếm mà có để sử dụng. Nguyên đơn ông T lại còn cho rằng có biên bản làm việc nhưng ông không đọc nội dung chỉ ký là không đúng bởi bản thân ông biết chữ và ông ký thì phải chịu trách nhiệm cho lời trình bày của mình, không có chứng cứ chứng minh bị ép buộc ký, mặt khác, biên bản làm việc có rất nhiều người nên việc trình bày và ký biên bản cho lời trình bày của ông T là đảm bảo khách quan.

[2.6] Nguyên đơn còn cho rằng khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc lại thửa đất và ký giáp ranh là không đúng. Qua xem xét hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008 chỉ đổi từ tên người tặng cho sang tên ông Nguyễn Phước T, không có việc đo đạc lại thửa đất. Hơn nữa trong giai đoạn hoà giải, nguyên đơn đều xác định bị đơn ông T1 nhận chuyển nhượng đất từ bà H, sau đó khoảng năm 1996 – 1997 thì ông Lương B và đòi đất lại nhưng không được nên đã bỏ mặc không đòi lại. Đồng thời, phần đất này bị đơn ông T1 đã quản lý sử dụng từ trước khi nguyên đơn được nhận tặng cho vào năm 2008. Mặc dù, ông T là người được tặng cho thửa đất 247 vào năm 2008, nhưng thực tế phần đất còn lại sau khi bà H và nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn ông T1 thì đã không còn đủ diện tích 7.500m<sup>2</sup> như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và ông T cũng đương nhiên biết việc đó. Từ những phân tích trên có căn cứ công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà H và bị đơn ông T1 năm 1994 và giữa nguyên đơn ông T với bị đơn ông T1 vào năm 2002. Do đó, lời trình bày của Luật sư và kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với việc thu hồi một phần đất đang tranh chấp để làm dự án cao tốc thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định đối với phần đất các đương sự được công nhận theo bản án.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phần tố của bị đơn là đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[5] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[6] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như án sơ thẩm

[6.2] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 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: - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phước T và bà Trần Thị Tuyết D.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004434 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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 huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

*(Đã ký)*

**Hà Thị Phương Thanh**