

Bản án số: 27/2025/DS-PT

Ngày: 17 - 2 - 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 TỈNH THÁI NGUYÊN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ích Yên

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Quý Sửu và bà Nguyễn Thị Thu Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lý Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 17/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 08/2024/DS - ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 241/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Lộc Như X, sinh năm 1949. Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, Thái Nguyên. (Có mặt)

\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt)

**Bị đơn:** Ông Đào Công H, sinh năm 1955. Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, Thái Nguyên. (Có mặt)

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

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

\*. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Trường T. Chức vụ: Phó trưởng phòng, Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Đ, Thái Nguyên. (vắng mặt)

- Bà Phùng Thị Đ, sinh năm 1954. Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. (vắng mặt)

- Bà Hà Thị T1, sinh năm 1961. Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. (vắng mặt)

- Chị Lộc Thị Diệu L1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số nhà G, tổ A, phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (có mặt)

- Anh Lộc Mạnh K, sinh năm 1982. Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. (vắng mặt)

\*. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Phùng Thị Đ, chị Lộc Thị Diệu L1 và anh Lộc M K:* Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

- Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1969. (vắng mặt)

- Ông Phạm Đức T2, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

- Ông Đinh Văn C, sinh năm 1965. Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. (vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm; nội dung kháng cáo như sau:*

*Nguyên đơn ông Lộc Như X và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 18/12/2017 ông X ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H với diện tích 420 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác tại thửa 294, tờ bản đồ địa chính số B, xã T, huyện Đ với giá là 500.000.000 đồng. Ông H đã giao cho ông X cầm 03 sổ tiết kiệm với tổng số tiền là 500.000.000 đồng và ông X giao đất trên thực địa cho ông H. Khi đến kỳ hạn ông X, ông H cùng ra rút tiền ở 02 sổ tiết kiệm được 300.000.000 đồng, ông H đưa trả thêm 50.000.000 đồng tiền mặt. Sau đó ngày 02/02/2018 giữa ông H, ông X lập biên bản giao, nhận chỉ giới đất, ông X giao đất cho ông H quản lý và sử dụng có xác nhận của 03 hộ gia đình có đất tiếp giáp là hộ bà P, ông

C, ông H1. Tuy nhiên phân tiếp giáp đất với hộ gia đình bà K1 đến ngày 13/12/2020 mới thống nhất được ranh giới thửa đất.

Trên cơ sở các thỏa thuận và thống nhất nêu trên, ngày 28/12/2020 ông X và bà Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà T1 với diện tích 420 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 294, tờ bản đồ địa chính số B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên mang tên ông Lộc N Xiêm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 326107, ngày 21/7/2011 với giá 500.000.000 đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T. Ông H đã nhận đất và giao cho ông X số tiền là 350.000.000 đồng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng. Sau đó ông H đưa ra nhiều lý do như ông X giao thiếu đất như thỏa thuận ban đầu, ông H phải thỏa thuận **ranh** giới đất với các hộ liền kề lên không trả cho ông X số tiền 150.000.000 đồng mà yêu cầu bớt đi 50.000.000 đồng nhưng ông X không đồng ý, do vậy ông X không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Nay ông X và người đại diện theo ủy quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2020 giữa ông X, bà Đ ký với ông H và bà T1 là vô hiệu. Ông X trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng và trả cho ông H 30.000.000 đồng tiền công tôn tạo thửa đất, ông H khai thác toàn bộ cây trồng trên đất trả lại thửa đất cho ông X.

*Bị đơn ông Đào Công H trình bày:*

Ông H xác định lời khai của ông X về việc ký kết và thực hiện Hợp đồng, giao nhận chỉ giới, ranh giới thửa đất giữa ông H, ông X là đúng thực tế. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2017 ông H đã giao số tiết kiệm đủ 500.000.000 đồng cho ông X, nhưng đến hạn chỉ rút được 300.000.000 đồng đưa cho ông X và trả thêm 50.000.000 đồng, vì còn chờ xác định ranh giới thửa đất. Sau khi nhận đất, năm 2018 ông H đã cho đổ đất, trồng cây, quản lý sử dụng đất từ đó cho đến nay. Tuy nhiên khi giao nhận đất trên thực địa ông H, ông X phải thỏa thuận, thống nhất với các hộ liền kề 2 lần: Lần 1 vào ngày 02/2/2018, ông H và ông X thống nhất xác định chỉ giới đất, ranh giới thửa đất với 03 hộ gia đình là bà P, ông C, ông H1; lần 2 là ngày 13/12/2020 xác định chỉ giới, ranh giới thửa đất với hộ gia đình bà K1. Đến ngày 28/12/2020 mới chính thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 420 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 294, tờ bản đồ địa chính số B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, đã được UBND huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 326107, ngày 21/7/2011 mang tên ông Lộc Như X với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng tuy nhiên diện tích đất giảm so với thỏa thuận lần đầu năm 2017. Vì vậy ông H yêu cầu ông X giảm 50.000.000 đồng,



ông X bảo giảm 30.000.000 đồng nên ông H không đồng ý, không trả tiền mới xảy ra tranh chấp như hiện nay.

Nay ông X yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2020 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng và trả lại tiền đã nhận và trả cho ông thêm 30.000.000 đồng ông không đồng ý. Ông H đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng, ông H yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 28/12/2020 và hợp đồng ngày 18/12/2017 với thực tế đất chuyển nhượng. Số tiền còn lại là 150.000.000 đồng thì ông sẽ trả thêm cho ông X số tiền 100.000.000 đồng, do diện tích đất bị thiếu so với khi thoả thuận chuyển nhượng.

Phản đối đất từ những năm 2008 giữa ông X với ông S, bà K1; việc bà K1 mua bán đất với ông S, đổi đất với ông S, bà K1, ông X thế nào ông không có liên quan.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Phùng Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Cuối năm 2017 chị Lộc Thị Diệu L1 là con gái của bà và ông X xin tiền để mua đất, nhưng ông bà không có tiền mặt nên bà và ông X đã thoả thuận chuyển nhượng thửa đất cho ông H như ông X trình bày. Đến ngày 01/02/2018 ông H đã trả được số tiền là 350.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 150.000.000 đồng thì ông H đưa ra nhiều lý do để không thanh toán, do ông H không giao đủ tiền nên bà và ông X phải đi vay lãi lấy tiền cho chị L1. Nay ông X khởi kiện thì bà nhất trí với ý kiến của ông X.

- Bà Hà Thị T1 trình bày: Bà có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với ông X, việc thoả thuận cụ thể như thế nào với ông X thì do ông H thoả thuận. Sau khi nhận chuyển nhượng bà và ông H sử dụng, canh tác cho đến nay. Trên đất có trồng cau, rau màu như khi xem xét thẩm định. Nay ông X khởi kiện đề nghị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2020 vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng bà không nhất trí. Bà nhất trí với ý kiến của ông H, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

- Bà Nguyễn Thị K1 và đồng thời là đại diện cho ông Phạm Đức T2 trình bày: Ông S đổi đất với ông X rồi bà K1 nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Phạm Văn S từ trước khi ông X bán đất cho ông H sau đó đã làm nhà trên thửa đất này. Năm 2020 khi 02 bên bán đất bà K1 và ông X đã thống nhất ranh giới thửa đất với ông X có sự chứng kiến của ông H. Thửa đất ông X chuyển nhượng cho ông H, diện tích đất ông X bán cho ông H không liên quan gì đến vợ chồng bà. Nay ông X khởi kiện ông H thì bà đề nghị Toà án xem xét giải quyết tranh chấp giữa 02 ông theo quy định của pháp luật.



- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Lộc Thị Diệu L1 trình bày:* Chị không biết cụ thể việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H như thế nào, vì thời điểm ông X thoả thuận chuyển nhượng thửa đất cho ông H thì chị đi làm ở thành phố T. Trước đó chị có hỏi bố mẹ chị là cần tiền mua nhà đất, bố mẹ chị có nói là bán đất cho ông H để lấy tiền cho chị, nhưng không biết bán thửa nào. Sau này chị mới biết là bố bán thửa ruộng ông bà nội chị để lại. Nay ông X khởi kiện đề nghị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H vô hiệu thì chị nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của ông X, đề nghị Toà án xem xét.

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Lộc Mạnh K trình bày:* Anh không biết cụ thể việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H như thế nào. Sau này có nghe ông X nói đã chuyển nhượng cho ông H thửa đất ruộng với giá 500.000.000 đồng, ông H đã trả 350.000.000 đồng, sau đó ông H không trả hết tiền nên không chuyển nhượng được. Quá trình giải quyết vụ án, anh có đơn đề nghị Toà án huỷ quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bố anh (ông X) năm 2011. Nay anh xin rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về việc ông X khởi kiện thì anh nhất trí với ý kiến của ông X, đề nghị Toà án xem xét.

- *Ông Đinh Văn C trình bày:* Phần đất ông C sử dụng không tranh chấp với ai, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật

- *Ông Trần Trường T là người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Đ trình bày:*

Thửa đất số số 294, tờ bản đồ địa chính số B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, diện tích thửa đất là 420 m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BB 326107, ngày 21/7/2011 mang tên ông Lộc Như X là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định. Anh Lộc Mạnh K và người đại diện theo uỷ quyền rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên thì đề nghị Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông X và ông H theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS - ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; 147; 157; 165; 264; 266; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 119, 129, 385, 500, 501, 502 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lộc Như X.
2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập được chứng thực số 82, quyền số 01/2020 – SCT/HĐ,GD, ngày 28/12/2020 đối với diện tích 420 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác (nay có diện tích là 390,8 m<sup>2</sup> đất theo sơ đồ hiện trạng kèm theo) tại thửa đất số 294 tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên giữa ông Lộc Như X, bà Phùng Thị Đ với ông Đào Công H và bà Hà Thị T1 là hợp pháp.
3. Ông Đào Công H, bà Hà Thị T1 tiếp tục có trách nhiệm thanh toán cho ông Lộc Như X và bà Phùng Thị Đ số tiền 115.528.000 đồng (một trăm mười lăm triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Đào Công H, bà Hà Thị T1, ông Lộc Như X và bà Phùng Thị Đ có trách nhiệm đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 28/12/2020 đối với diện tích 390,8 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 294, tờ bản đồ số 24 Bản đồ địa chính xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên theo quy định của pháp luật, (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

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, người phải thi hành án 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lộc Như X phải chịu toàn bộ 10.100.000 đồng (mười triệu một trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Lộc Như X đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với các bên đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 18/6/2024, nguyên đơn là ông Lộc Như X kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lộc Như X và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày những nội dung chính như sau: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã cung cấp, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2020 giữa ông X, bà Đ ký với ông H và bà T1 là vô hiệu.

Bị đơn ông Đào Công H đã trình bày những nội dung thể hiện tại cấp sơ thẩm như sau: Ông X khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2020 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng và trả lại tiền đã nhận và trả cho ông thêm 30.000.000 đồng ông không đồng ý. Ông H đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 28/12/2020 và hợp đồng ngày 18/12/2017 với thực tế đất chuyển nhượng. Ông sẽ có trách nhiệm trả cho ông X số tiền 115.528.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu theo quyết định của Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phùng Thị Đ, chị Lộc Thị Diệu L1, Lộc Mạnh K là ông Nguyễn Tiến L hoàn toàn nhất trí với ý kiến của ông Lộc Như X.

Tại cấp phúc thẩm các bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Trong phần tranh luận, các bên đương sự đều đưa ra những căn cứ, lập luận để giữ nguyên quan điểm của mình như nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS.

Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát:

Đơn kháng cáo được nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí đầy đủ là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét nội dung kháng cáo của ông X đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X là không có căn cứ chấp nhận, cần bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.



Bởi lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, bác kháng cáo của ông Lộc Như X; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1]. Về chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Đơn kháng cáo của ông Lộc Như X đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ hai lần. Do đó, căn cứ vào các Điều 177, 234, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Xét kháng cáo của ông Lộc Như X về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định:

Nguyên đơn ông Lộc Như X khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2020 giữa ông X, bà Đ ký với ông H, bà T1 là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu trên.

Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: Ngày 18/12/2017 giữa ông X và ông H có ký Bản hợp đồng mua bán đất; Giấy mua bán và giao quyền sử dụng đất, trong đó thể hiện ông X chuyển nhượng toàn bộ diện tích 420m<sup>2</sup> đất tại thửa 294, tờ bản đồ địa chính số B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên mang tên ông Lộc N Xiêm cho ông Đào Công H với tổng số tiền là 500.000.000 đồng và không có thể hiện diện tích, thửa đất nào khác trong hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng ông H đã giao 3 sổ tiết kiệm cho ông X với tổng số tiền là 500.000.000 đồng và đợi đến kỳ hạn thì rút tiền và tính đến ngày 12/02/2018 ông H để trả cho ông X với tổng số tiền là 350.000.000 đồng. Ông X đã giao đất trên thực địa cho ông H quản lý sử dụng theo Biên bản giao nhận chỉ giới, ranh giới ngày 02/2/2018. Quá trình giao đất, quản lý, sử dụng đất giữa ông X với ông H vị trí đất giáp ranh với đất liền kề của hộ gia đình bà K1 đến ngày 13/12/2020 giữa bà K1, ông X đã thống nhất xác định ranh giới có sự chứng kiến của ông H về phần đất ông X bán cho ông H trên thực địa và từ đó đi đến ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2020 như đã nêu trên với tổng diện tích là 420 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng

năm khác tại thửa đất số 294, tờ bản đồ địa chính số B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, nay xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích là 390,8 m<sup>2</sup>, ngoài ra trong hợp đồng không có thể hiện có việc chuyển nhượng diện tích, số thửa của ai khác. Tại thời điểm lập hợp đồng thì bên chuyển nhượng đất là ông Lộc Như X, bà Phùng Thị Đ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông X và bên nhận chuyển nhượng đất là ông Đào Công H, bà Hà Thị T1 hoàn toàn minh mẫn, hoàn toàn tự nguyện, không ai bị đe dọa, ép buộc, các bên đương sự đã đo đạc kiểm tra thỏa thuận, thống nhất với các hộ gia đình liền kề trên thực địa. Hợp đồng được lập theo mẫu có chứng thực của UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, căn cứ vào quy định của pháp luật và thực tế thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà Đ và ông H, bà T1 có hiệu lực pháp luật. Cho nên, việc ông Lộc Như X yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà Đ và ông H, bà T1 lập ngày 28/12/2020 là không có căn cứ chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử ông H, bà T1 tiếp tục phải thanh toán cho ông X, bà Đ số tiền là 115.528.000 đồng để thực hiện hợp đồng là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông H đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H đối với thửa đất số 294, tờ bản đồ địa chính số B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên Hợp đồng diện tích 240m<sup>2</sup> theo hợp đồng mua bán lập ngày 18/12/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/12/2020 đã được chứng thực. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho bị đơn làm đơn yêu cầu phản tố để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn là thiếu sót. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có đủ căn cứ để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chịu án phí, chi phí tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật, kháng cáo của ông Lộc Như X là không có căn cứ, cần bác toàn bộ kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do ông Lộc Như X là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, cần được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lộc Như X.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

2. Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lộc Như X. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DSST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lộc Như X.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Định Hoá;
- Chi cục THADS huyện Định Hoá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Ích Yên**