

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 108/2024/DS-PT

Ngày: 26-04-2024

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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Trần Nam Trung.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Quốc Thanh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**
Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2024 và Quyêthoãn phiên tòa phúc thẩm số 116/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Văn B. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện, P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Ngọc S, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện, P, tỉnh Hậu Giang, theo văn bản ủy quyền đề ngày 22/02/2024. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị E, sinh năm 1945. (vắng mặt).

2.2. Đoàn Thị B1 (Đoàn Thị Ngọc B2), sinh năm 1973. (vắng mặt).

Cùng Địa chỉ: Ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1653. Địa chỉ: Số A kênh A, Khóm F, Phường F, tỉnh Sóc Trăng (theo Văn bản ủy quyền để ngày 19/4/2024 - có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phan Văn D1. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn L. (Vắng mặt)

3.3. Bà Đặng Thị Hồng Đ (Vắng mặt);

3.4. Ông Đoàn Bửu L1 (Vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: Ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3.5. Bà Nguyễn Thị D2. Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện, P, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị E là bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Hà Văn B do ông Kim Điền P đại diện trình bày:

Vào ngày 10/12/2001 ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đoàn Văn H (chết) và bà Trần Thị E phần đất có diện tích theo số đo thực tế là 5.384,8m², tại thửa 766, tọa lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá 9.000.000 đồng, đã đưa trước 7.000.000 đồng còn 2.000.000 đồng khi nào hoàn tất thủ tục xong thì đưa đủ, việc chuyển nhượng có làm giấy tờ có chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng ông B sử dụng đến năm 2006 thì cầm cố cho ông Phan Văn D1, ông D1 sử dụng đến năm 2021 thì cố lại cho ông Nguyễn Văn L, ông L sử dụng từ đó đến nay nhưng ông H và bà E không chịu làm thủ tục chuyển nhượng chuyển tên cho ông B mặc dù ông B đã yêu cầu nhiều lần. Nay ông B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất nêu trên giữa ông B và ông H và bà E là hợp pháp để ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

* Bị đơn bà Trần Thị E trình bày: Vào năm 2001 ông H là chồng của bà có chuyển nhượng cho ông B phần đất diện tích 4.812m², đất do ông H đứng tên QSDĐ. Việc chuyển nhượng này bà không hay biết là tự ông H một mình chuyển nhượng cho ông B. Bà có biết giá chuyển nhượng là 9.000.000đ ông B đã đưa trước 7.000.000 đồng còn 2.000.000 đồng khi nào xong giấy tờ mới đưa. Phần đất này ông B cầm cố cho ông D1 sau đó ông D1 cầm cố cho ông L và hiện tại ông L đang sử dụng. Nay ông B yêu cầu yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và ông B thì bà không đồng ý nhưng bà thống

nhất trả lại cho ông B số tiền 150.000.000đ để nhận lại phần đất đã chuyển nhượng nêu trên.

* Bị đơn bà Đoàn Thị Ngọc B2 trình bày: Việc chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 766 diện tích 4.812m² giữa ông H và ông B bà không biết. Nay ông B yêu cầu yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và ông B thì bà có ý kiến là đất này của cha mẹ nên bà xin ông B được chuộc lại giá 15 chỉ vàng 24k vì hiện nay ông B cầm cố cho ông D1 15 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa bà cũng thống nhất như ý kiến của bà E là trả cho ông B 150.000.000đ để bà E được nhận lại phần đất trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D2 trình bày: Bà D2 cũng có lời trình bày như ông B đã trình bày.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày: Vào năm 2021 ông có nhận cầm cố của ông Phan Văn D1 phần đất 4.812m² tại thửa 766 của ông B trước đây cầm cố cho ông D1 và sau này ông D1 cố lại cho ông hiện tại ông đang sử dụng. Giá cầm cố là 15 chỉ vàng 24k, cố không có thời hạn, khi nào có vàng thì chuộc đất. Nguồn gốc phần đất này trước đây là của ông H chuyển nhượng cho ông B và ông B cố cho ông D1 và ông D1 cố lại cho ông. Nay giữa ông B và bà E tranh chấp với nhau ông không có yêu cầu gì, về phần vàng cố thì nếu ông D1 hoàn trả cho ông 15 chỉ vàng 24k thì ông cho chuộc lại đất.

* Tại tờ tường trình ngày 23/11/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn D1 trình bày: Trước đây vào năm 2001 ông H và bà E có chuyển nhượng cho ông Hà Văn B phần đất có diện tích 4.812m², sau khi nhận chuyển ông B canh tác được một thời gian thì cầm cố lại cho ông 15 chỉ vàng 24k, ông sử dụng đến ngày 18/3/2021 thì cầm cố lại cho ông L và ông L sử dụng cho đến nay. Nay giữa ông B và bà E tranh chấp với nhau ông không có ý kiến gì. Về phần vàng cố đất thì nếu ông L giao cho ông 15 chỉ vàng 24k thì ông cho ông L chuộc lại phần đất trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 01/2024/QĐ-SCBSBA ngày 05/01/2024 cùng của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 200; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 129; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016. **Tuyên xử:**

- 1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn B.
- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn B với ông Đoàn Văn H, bà Trần Thị E vào năm 2001, đối với thửa đất số 766, tờ bản đồ số 02, diện tích theo số đo thực tế là 5.384,8m², tọa lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 6491503 do Ủy

ban nhân dân huyện M cấp ngày 21/10/1993 cho ông Đoàn Văn H có tứ cận như sau:

- + Hướng đông giáp đường bê tông có số đo 60,73m.
- + Hướng tây giáp đất của ông Nguyễn Văn T có số đo 56,93m.
- + Hướng nam giáp đất ông Đoàn Văn C có số đo 92.24m.
- + Hướng bắc giáp đất ông Hồ Văn M số đo 94,07m.

Kiến nghị UBND huyện M điều chỉnh hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 649150 do UBND huyện M cấp ngày 21/10/1993 cho ông Đoàn Văn H đối với thửa đất số 766, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.812m², tọa lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để sang tên cho ông Hà Văn B theo quy định của pháp luật khi ông B có đơn yêu cầu.

* Buộc ông Hà Văn B phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị E, bà Đoàn Thị Ngọc B2, ông Đoàn Bửu L1 số tiền là 2.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 30/12/2023, bà Trần Thị E là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông H.

Ngày 12/01/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện M ban hành Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hà Ngọc S đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hà Văn B không rút lại đơn khởi kiện; ông Nguyễn Thanh D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị E không rút đơn kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng không rút kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo và kháng nghị, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và kháng nghị, thời hạn kháng cáo và kháng nghị là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bị đơn là bà **Trần Thị E** và kháng nghị của Viện kiểm sát nhận dân **huyện M** là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông **Hà Văn B**; bị đơn bà **Trần Thị E**, bà **Đoàn Thị B2** (**Đoàn Thị Ngọc B2**) vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa có mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà **Đặng Thị Hồng Đ**, ông **Nguyễn Văn L** và ông **Đoàn Bửu L1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Theo đơn khởi kiện của ông **Hà Văn B** là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo số đo thực tế là 5.384,8m², tọa lạc **ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** giữa ông **B** với ông **H** và bà **E** là hợp pháp, để ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

[4] Phía đồng bị đơn bà **Trần Thị E** và bà **Đoàn Thị Ngọc B2** đều không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **B** với ông **H**, nhưng các bị đơn thống nhất trả lại cho ông **B** số tiền 150.000.000đ để nhận lại phần đất đã chuyển nhượng nêu trên.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[5.1] Bà **Nguyễn Thị D2** thống nhất theo yêu cầu của ông **B**.

[5.2] Ông **Nguyễn Văn L** cho rằng việc ông **B** và bà **E** tranh chấp với nhau ông không có yêu cầu gì, về phần vàng cổ thì nếu ông **D1** hoàn trả cho ông 15 chỉ vàng 24k thì ông cho chuộc lại đất.

[5.3] Ông **Phan Văn D1** cho rằng việc ông **B** và bà **E** tranh chấp với nhau ông không có yêu cầu gì, về phần vàng cổ thì nếu ông **L** hoàn trả cho ông 15 chỉ vàng 24k thì ông cho chuộc lại đất.

[6] Xét kháng cáo của bà **Trần Thị E** là bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **B** và ông **H**. Xét thấy, các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[6.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất mà các đương sự đang tranh chấp tọa lạc tại thửa đất 766, tờ bản đồ số 02, diện tích theo số đo thực tế là 5.384,8m², tọa lạc **ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** có tứ cận như sau:

- + Hướng đông giáp đường bê tông có số đo 60,73m.
- + Hướng tây giáp đất của ông Nguyễn Văn T có số đo 56,93m.
- + Hướng nam giáp đất ông Đoàn Văn C có số đo 92.24m.
- + Hướng bắc giáp đất ông Hồ Văn M số đo 94,07m.

* Hiện trạng trên phần đất tranh chấp: Hiện ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị Hồng Đ đang nuôi tôm, ngoài ra không có cây hay xây dựng công trình gì trên đất.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T3 thì phần đất tranh chấp có giá thị trường là 420.014.000đồng.

[6.2] Theo nguyên đơn trình bày thì vào ngày 10/12/2001, ông có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn H phần diện tích đất tại thửa đất 766, tờ bản đồ số 02, diện tích theo số đo thực tế là 5.384,8m², tọa lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng là 9.000.000 đồng, đã đưa trước 7.000.000đồng, phần còn lại 2.000.000đồng khi nào làm thủ tục sang tên xong sẽ giao đủ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H đã giao đất cho ông B sử dụng nhưng không làm thủ tục sang tên cho ông B và kéo dài cho đến nay. Phần đất này ông B đã cho ông D1 Thuê đất để sử dụng, sau đó ông D1 cho ông L thuê và hiện nay ông L đang sử dụng. Việc chuyển nhượng hai bên có làm tờ chuyển nhượng có ông H ký tên, có xác nhận của trưởng ban N2 là ông Nguyễn Văn N xác nhận ký tên, ngoài ra có những người làm chứng là ông N1, ông H1, bà T1, ông X chứng kiến biết việc chuyển nhượng này. Nay ông H đã chết, ông B yêu cầu bà E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông B đối với phần đất trên. Còn phía bị đơn bà E cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông B bà không hay biết và bà đã cho con là ông L1 phần đất này nên bà không có ý kiến. Nay bà E, bà B2 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với ông L1 là con ông H và bà E đã bỏ địa phương đi không rõ địa chỉ, nên Toà án không ghi được ý kiến của ông L1.

[6.3] Xét thấy, nguyên đơn cho rằng bị đơn ông H và bà E đã chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất trên và có cung cấp cho Toà án 01 tờ bản đồ có chữ ký của các bên. Bị đơn bà E cho rằng bà không biết việc chuyển nhượng đất này mà do tự ông H chuyển nhượng cho ông B bà không biết. Tuy nhiên qua xác minh những người hiểu biết sự việc tại địa phương và cũng là những người chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông B thì được biết: Ông Nguyễn Văn N tại thời điểm năm 2001 là trưởng ban N2, xã N, hiện nay ông N vẫn còn giữ chức vụ này cho biết vào ngày 10/12/2001 thì ông H có chuyển nhượng cho ông B thửa đất 766, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.812m², tọa lạc ấp L, xã N, sau đó ông B canh tác được một thời gian thì cầm cố cho ông D1 và sau này ông D1 cầm cố lại cho ông L, hiện ông L đang sử dụng. Giá hai bên chuyển nhượng là 9.000.000đồng, có ông H1, ông X, bà T1, ông N1 (ông N1 hiện đã chết) cùng biết việc chuyển nhượng đất này. Qua xác minh bà Nguyễn Thị T2 là người hàng xóm của ông H cũng trình bày như ông N đã trình bày, ngoài ra bà T2 cũng cho biết bà E và ông H cùng đứng ra chuyển nhượng đất cho ông B, bà E là người trực tiếp nhận tiền của ông B giao. Mặt khác ông H, bà E đã giao đất cho ông B sử dụng từ đó đến nay và không có ý kiến gì. Vì vậy việc bà E cho rằng khi ông H chuyển nhượng

đất cho ông **B** bà không hay biết gì là không có căn cứ. Ngoài ra tại phiên toà bà **B2** cũng thừa nhận chữ ký tên trong tờ chuyển nhượng đất lập ngày 10/12/2001 đúng là chữ ký của ông **H**.

[6.4] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì thấy: Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay không có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b, b.3 tiêu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình” quy định về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/2001 thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.” thì Tòa án công nhận hợp đồng. Trong vụ án này tại phiên toà bà **E** cũng thừa nhận đất của bà khi chuyển nhượng là đất ruộng và đất vườn sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông **H** phía ông **B** đã đầu tư sản xuất, cải tạo thành đất ao tôm như hiện tại. Vì vậy phần đất này bị đơn đã có đầu tư sản xuất kinh doanh, đây cũng là một căn cứ để Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Ngoài ra theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên được xác lập trước ngày 01/01/2017 nếu không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn số tiền 7.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Tại phiên toà bà **E** và bà **B2** thống nhất giao cho ông **B** số tiền 150.000.000đ để nhận lại phần đất trên nhưng phía ông **B** không đồng ý.

[7] Từ những phân tích như đã nêu trên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **B** và ông **H**, bà **E** vào năm 2001 đối với phần đất tại thửa số 766, tờ bản đồ số 02, diện tích theo số đo thực tế là 5.384,8m², tọa lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 6491503 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 21/10/1993 cho ông Đoàn Văn H đối với thửa đất số 766, tờ bản đồ số 02 để sang tên cho ông Hà Văn B theo quy định của pháp luật khi ông B có đơn yêu cầu là có căn cứ, nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[8] Đối cấp sơ thẩm buộc ông Hà Văn B có nghĩa vụ giao cho bà E, bà B2 và ông L1 số tiền chưa thanh toán là 2.000.000đ là chưa phù hợp. Vì ông B trả

cho ông **H** tại thời điểm năm 2001 mới được 7/9 giá trị chuyển nhượng. Theo kết quả định giá ngày 31/7/2023 của **Công ty cổ phần T3** thì phần tranh chấp có giá trị là 420.014.000đồng: 9 phần là 46.668.222đồng. Như vậy, ông **B** chưa thanh toán cho ông **H** 2 phần x 46.668.222đồng là 93.336,444đồng, nên cấp phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm đối với phần tiền mà nguyên đơn phải trả cho các bị đơn bà **Trần Thị E**, bà **Đoàn Thị Ngọc B2** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Đoàn Bửu L1** là 93.336.444đồng mới đúng theo quy định của pháp luật.

[9] Tại phần bản án buộc nguyên đơn phải trả cho các bị đơn bà **Trần Thị E**, bà **Đoàn Thị Ngọc B2** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Đoàn Bửu L1** số tiền 2.000.000đồng (nay là 93.336,444đồng) nhưng không tuyên phần lãi suất chậm trả là có thiếu sót, nên cấp phúc thẩm cần bổ sung thêm.

[10] Tại phiên tòa, ông **Nguyễn Thanh D** đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Trần Thị E** không có cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới cho Tòa án cấp phúc thẩm để xem xét đối với kháng cáo.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần kháng cáo bà **Trần Thị E**; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Sửa án sơ thẩm.

[12] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 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.

Chấp nhận kháng cáo một phần kháng cáo của bị đơn bà **Trần Thị E**; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 200; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự

năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Hà Văn B**.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Hà Văn B** với ông **Đoàn Văn H**, bà **Trần Thị E** vào năm 2001, đối với thửa đất số 766, tờ bản đồ số 02, diện tích theo số đo thực tế là 5.384,8m², tọa lạc **ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 6491503 do Ủy ban nhân dân huyện **M** cấp ngày 21/10/1993 cho ông **Đoàn Văn H** có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đường bê tông có số đo 60,73m.
- Hướng tây giáp đất của ông **Nguyễn Văn T** có số đo 56,93m.
- Hướng nam giáp đất ông **Đoàn Văn C** có số đo 92.24m.
- Hướng bắc giáp đất ông **Hồ Văn M** số đo 94,07m.

Kiến nghị **UBND huyện M** điều chỉnh hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 649150 do **UBND huyện M** cấp ngày 21/10/1993 cho ông **Đoàn Văn H** đối với thửa đất số 766, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.812m², tọa lạc **ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** để sang tên cho ông **Hà Văn B** theo quy định của pháp luật khi ông **B** có đơn yêu cầu.

1.2. Buộc ông **Hà Văn B** phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Trần Thị E**, bà **Đoàn Thị Ngọc B2**, ông **Đoàn Bửu L1** số tiền là 93.336.444đồng (Chín mươi ba triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn bốn trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Nguyên đơn ông **Hà Văn B** và bị đơn bà **Trần Thị E** được miễn toàn bộ án phí.

2.2. Bị đơn bà **B2** và ông **L1** liên đới chịu án phí là 200.000đ. Do phần bà **E** được miễn là 100.000đồng.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà **E**, bà **B2** và ông **L1** phải liên đới chịu 20.000.000đ. Ông **B** đã nộp tạm ứng trước số tiền trên, vì vậy bà **E**, bà **B2** và ông **L1** phải liên đới hoàn trả lại cho ông **B** số tiền 20.000.000đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Trần Thị E** được miễn án phí phúc thẩm.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

***Nơi nhận:* THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: HSVA-VP.

Hồ Văn Phụng

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Em được miễn án phí phúc thẩm.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hoàng Thành

Trần Nam Trung

Hồ Văn Phụng