

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 171/2025/DS - PT

Ngày: 15 - 7 - 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 VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thành

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Mến

Ông Trịnh Minh Tự

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Bé Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Long

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà  
Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh  
Long, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự  
thụ lý số: 3472024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp  
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2024  
của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân  
khu vực 10 – Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2025/QĐ-PT ngày  
17 tháng 01 năm 2025 và Thông báo số 298/TB – TA, ngày 02/7/2025 giữa các  
đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Kim Thị T, sinh năm 1956 (có mặt).

Nơi cư trú: khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T,  
tỉnh Vĩnh Long).

**Người đại diện hợp pháp của bà Kim Thị T:** Bà Tô Thị Sa M, sinh năm 1984;  
Nơi cư trú: khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh  
Vĩnh Long), theo Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2023 (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Trịnh Hữu B, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Nơi cư trú: khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

*Người đại diện hợp pháp của ông Trịnh Hữu B:* ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Số B, P, khóm B, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long), theo Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2023 (có mặt)

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

1. Bà Tô Thị T1, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt).
2. Ông Tô Văn T2, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt).
3. Bà Tô Thị Sa M, sinh năm 1984 (có mặt).
4. Ông Lâm S, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

5. Ông Thạch L, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Nơi cư trú: khóm F, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

6. Ông Tô Văn D, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: khóm D, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long)..

7. Văn phòng C (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: A P, khóm A, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long) .

- *Người kháng cáo:* Ông Trịnh Hữu B là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Thừa đất thửa 126, tờ bản đồ 37, diện tích 2.200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là của bà Kim Thị T, quá trình sử dụng thì bà T, ông T2 có chuyển nhượng cho ông Trịnh Hữu B với giá là 1.650.000.000đ (tức là 750.000.000đ/1000m<sup>2</sup>). Bà T, ông T2 đã nhận đủ tiền theo biên nhận ngày 07/4/2021 và ông B cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 126 xong (thửa này bà T không tranh chấp). Còn thửa đất giáp ranh với thửa 126 là thửa 904, tờ bản đồ 2, diện tích 320m<sup>2</sup> (thường gọi là cái đìa) do bà T sử dụng một phần, ông Thạch L sử dụng một phần nhưng bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do, vị trí đất thửa 904 giáp ranh với thửa 126 của ông B nên ông B có hỏi mua nhưng bà T nói đã làm thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T có ủy quyền cho ông B làm thủ tục cấp lại giấy mới cho bà T. Ông Trịnh Hữu B lợi dụng bà T là người dân tộc, cao tuổi, không biết chữ lại lãng tai nên ông B cho ông Trần Văn T3 và ông Thạch Ngọc Q (môi giới) đem Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 904 cho bà T, ông T2 ký vào ban đêm để chuyển nhượng thửa 904 cho

ông Trịnh Hữu B. Bà T nghĩ rằng, ông B đưa giấy tờ cho bà ký là để làm thủ tục cấp lại giấy thửa 904 hoặc thửa 126 (đã chuyển nhượng) có trục trặc gì về giấy tờ nên bà T có ký. Sau khi ký vài ngày, có người thông báo cho bà T biết là bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa 904 cho ông B, nên bà T đến Ủy ban nhân dân phường I ngăn chặn và phát đơn khởi kiện ông Trịnh Hữu B.

Nay, bà Kim Thị T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 6983 quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐ ngày 20/10/2021 của Văn phòng C đối với thửa đất 904, tờ bản đồ 2, diện tích 320m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2 với ông Trịnh Hữu B.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 904, tờ bản đồ 2, diện tích 320m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do ông Trịnh Hữu B đứng tên.

- Yêu cầu ông B trả lại cho bà quyền sử dụng đất thửa đất 904, tờ bản đồ 2, diện tích 320m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

*Đại diện bị đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:* Thông qua ông Trần Văn T3, ông Thạch Ngọc Q (anh T3 và anh Q là người môi giới), cho biết hiện bà T có bán đất. Ngày 07/4/2021, ông B có đến gặp bà Kim Thị T, anh Tô Văn T2 (con bà T), để nhận chuyển nhượng hai thửa đất, cụ thể: Thửa đất 126, tờ bản đồ 37, diện tích 2.200m<sup>2</sup> và thửa 904, tờ bản đồ số 2, diện tích 320m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại khóm E, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Theo thỏa thuận giá 02 thửa đất nêu trên là 1.650.000.000đ (*Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Trong đó: thửa 126 giá 1.500.000.000đ, thửa 904 giá là 150.000.000đ (Lẽ ra thửa đất 904 có giá 200.000.000đ, tuy nhiên hai bên thỏa thuận bên ông B chịu thuế, nên bà T, ông T2 lấy giá thửa đất 904 là 150.000.000đ).

Hai bên có lập giấy tay giao nhận tiền, giao nhận đất ngày 07/4/2021, khi giao đất có cặm trụ ranh rõ ràng và có sự chứng kiến của ông Trần Văn T3, ông Thạch Ngọc Q, ký tên chứng kiến trực tiếp việc giao tiền, giao đất cùng ngày 07/4/2021. Phía bà T gồm có bà T, cùng hai người con là anh Tô Văn T2 trong hộ và chị Tô Thị Thanh N, đếm tiền xong cùng ký tên nhận tiền đầy đủ và đóng trụ đá giao đất.

- Đối với thửa đất 126, tờ bản đồ 37, diện tích 2.200m<sup>2</sup> (thửa này ông B đã được cấp giấy xong, không có tranh chấp).

- Đối với thửa đất 904, tờ bản đồ số 2, diện tích 320m<sup>2</sup> bà T và ông T2 nói chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà T, ông T2 và B có thỏa thuận: Bà T ủy quyền cho ông B lập thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì hộ bà T sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông B, giống như thửa đất 126 nêu trên. Tiếp

đến ông B tiến hành các thủ tục pháp lý để xin cấp quyền sử dụng đất cho bà T theo luật định.

+ Ngày 15/10/2021, bà T được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 904, tờ bản đồ số 2 diện tích 320m<sup>2</sup>.

+ Ngày 20/10/2021, hộ bà T gồm bà T và con là anh Tô Văn T2, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B theo thỏa thuận. Tiếp đến ông B đến Trung tâm hành chính công của Ủy ban Nhân dân thành phố T thực hiện thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 904 nêu trên theo qui định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, không rõ vì sao ông B không được cấp quyền sử dụng đất.

Nay, ông H đại diện cho ông B yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh giải quyết: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Hữu B là hợp pháp để ông B lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H xác nhận đã trao đổi với ông B, là bà H1 không liên quan gì đến giao dịch này, nếu sau này ông B thắng kiện, ông B được cấp giấy sẽ giao lại cho bà H1, thì đó là giao dịch giữa ông B với bà H1 sau. Nên ông H không đề cập đến việc triệu tập bà Nguyễn Thị H1 tham gia tố tụng trong vụ án này.

*Ông Tô Văn T2 trình bày tại Biên bản ghi lời khai ngày 29/6/2023:* Ông xác nhận ông có ký tên “Thành” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021, do ông Trần Văn T3 và ông Thạch Ngọc Q đem hợp đồng đến nhà ông khoản 6 giờ mấy đến 07 giờ mấy tối (không nhớ ngày). Ông T3 nói ký giùm cho ông Trịnh Hữu B vài chữ ký để làm giấy (ông Q1 thì ở ngoài sân), lúc này trong người ông T2 có rượu và ông nghĩ do thửa 126 đã bán cho ông B có trực trực gì về giấy tờ nên ông B nhờ ông ký lại nên ông T2 có ký. Ông T2 xác nhận không có nhận tiền bán cái địa (thửa 904) và cũng không có nhận bất cứ khoản tiền nào khác ngoài số tiền 1.650.000.000đ bán thửa đất số 126 diện tích 2.200m<sup>2</sup> cho ông B. Nay, ông không đồng ý chuyển nhượng thửa 904 (cái địa) cho ông B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long) đã xử:

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6983 quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐ ngày 20/10/2021 của Văn phòng C đối với thửa đất số 904, tờ bản đồ 2, diện tích 320m<sup>2</sup> (thực đo là phần A diện tích 54,8m<sup>2</sup>; phần B diện tích 64,1m<sup>2</sup> và phần C1 diện tích 195,3m<sup>2</sup>), loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bên chuyển nhượng bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Hữu B là vô hiệu. Do, ông Trịnh Hữu B không giao tiền cho bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2.

Bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2 cũng không giao quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Hữu B nên Tòa án không giải quyết hậu quả của hợp đồng về lỗi và trượt giá. Buộc ông Trịnh Hữu B phải có nghĩa vụ nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 904 số phát hành DC 777125 Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17822 đối với thửa đất số 904 diện tích 320m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 2, tọa lạc khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do hộ bà Kim Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/10/2021 cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh để đảm bảo thi hành án. Phần đất có tứ cận chung như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 126 có các số đo 2,00m; 4,78m; 8,05m.
- Hướng Tây giáp thửa 13, thửa 142, giáp phần (A1) có các số đo 14,56m; 7,82m; 1,88m; 6,14m; 2,76m.
- Hướng Nam giáp phần (B1), thửa 135, phần (C2) có các số đo 1,53m; 6,20m; 0,25m; 8,41m; 5,80m; 2,56m.
- Hướng Bắc giáp thửa 14, giáp phần (C) có số đo 2,48m; 7,11m (kèm theo sơ đồ bản vẽ), trên đất không có tài sản. Hộ bà Kim Thị T, ông Thạch L được quyền tiếp tục sử dụng phần đất này.

Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Hữu B về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Hữu B đối với quyền sử dụng đất thửa 904 diện tích 320m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước tờ bản đồ 2 tọa lạc tại khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (phần đất nêu trên).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về đình chỉ yêu cầu độc lập, chi phí khảo sát đo đạc định giá, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/10/2024 ông Trịnh Hữu B kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long), theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị T.

- Chấp nhận đơn phản tố của ông đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Kim Thị T và ông Tô Văn T2 hợp pháp. Buộc bà T và ông T2 giao thửa đất 904, tờ bản đồ số 2, diện tích 320m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: Khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ kiện và không cung cấp tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa phúc thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:* Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử. Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo bị đơn ông Trịnh Hữu B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 904, nhận thấy: Biên nhận ngày 07/4/2021 (Bl 127) không thể hiện có thỏa thuận chuyển nhượng cái đĩa thửa đất 904 số tiền 150.000.000 đồng và cũng không có biên nhận giao nhận số tiền 150.000.000 đồng sau khi làm giấy chứng nhận cho bà T và bà T cũng không thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất 904 cho ông B như lời ông B trình bày. Lời khai nhân chứng ông Thạch Ngọc Q1 ngày 09/11/2021 (BL 19) ông T2 trình bày ông T2 kêu bán đất 2 phần, 01 phần có giấy lấy tiền trước giá 750.000.000 đồng một công và thửa đất 126 diện tích  $2.200m^2 \times 750.000.000 \text{ đồng} = 1.650.000.000 \text{ đồng}$ , 01 phần không có giấy khi nào làm giấy xong lên công chứng lấy tiền tiền đủ, còn đem đi với ông T3 không biết ký giấy gì. Lời khai này phù hợp với biên nhận lập ngày 07/4/2021 mà ông B thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất 126 số tiền 1.650.00.000 đồng, còn các lời khai của ông T3, ông Q1 trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết đã thay đổi, nên lời khai sau này không khách quan. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà T, ông T2 khi ký kết có sự nhầm lẫn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Hữu B, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ của các đương sự và quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trịnh Hữu B khi kháng cáo còn trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Trong quá trình vụ lý vụ án phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và bị đơn trình bày không còn tài liệu, chứng cứ nào để cung cấp cho Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[2] Đối với kháng cáo của ông Trịnh Hữu B. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2021 giữa bà T, ông T2 ký chuyển nhượng cho

ông B thửa 904 diện tích 320m<sup>2</sup> đã được công chứng chứng thực. Tuy nhiên tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Kim Thị T lần đầu là ngày 12/3/1999 và cấp lại ngày 15/10/2021 đều cấp cho hộ bà Kim Thị T. Theo tàng thư lưu trữ hộ khẩu của hộ bà T do công an cung cấp thì tại thời điểm cấp lần đầu gồm bà T và các con bà T: Tô Thị T1, Tô Văn D, Tô Thị Sa M, Tô Văn T2 (BL 102) nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2021 chỉ có bà T, ông T2 ký chuyển nhượng cho ông B, không có văn bản ủy quyền nào của bà T1, ông D, bà M ủy quyền cho bà T hay ông T2 ký chuyển nhượng cho ông B. Phía bà T1, ông D, bà M không đồng ý việc chuyển nhượng trên. Mặc khác, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 904 diện tích 320m<sup>2</sup> không phù hợp với quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai quy định “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất*”. Do hộ bà T và ông T2 có nhiều người nhưng chỉ có bà T và ông T2 đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B và không có văn bản ủy quyền như đã phân tích nêu trên nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 904 giữa bà T, ông T2 với ông B là vô hiệu.

[3] Theo ông H trình bày số tiền ông B giao cho bà T, ông T2 nhận 1.650.000.000đ từ ông B là tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất, gồm thửa 126 diện tích 2.200m<sup>2</sup> với tổng số tiền là 1.500.000.000đ; cái đĩa (tức thửa 904 diện tích 320m<sup>2</sup>) giá là 150.000.000đ chứng cứ ông B cung cấp để chứng minh là một biên nhận nhận tiền đề ngày 07/4/2021 (BL 127) nội dung biên nhận như sau “*Thửa đất số 126 diện tích 2.200 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khóm E, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh với giá 1.650.000.000đồng, đã đặt cọc 100.000.000đ, còn lại số tiền 1.550.000.000đ giao đủ cho bà T, bà T giao đất*” như vậy theo nội dung nêu trên chỉ thể hiện số tiền 1.650.000.000đ bà T, ông T2 nhận của ông B là tiền chuyển nhượng thửa 126, phần còn lại của biên nhận bà T chỉ hứa hẹn khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng luôn cho ông B, không có nội dung nào thể hiện có số tiền 150.000.000đ bà T, ông T2 nhận của ông B tiền chuyển nhượng thửa 904 diện tích 320m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 2 nhưng căn cứ vào biên nhận nêu trên thì bà T chỉ hứa hẹn là sau khi có giấy chứng nhận bà T chuyển nhượng luôn thửa 904 cho ông B nhưng việc chuyển nhượng chưa xảy ra như ông H và ông B khai, tại biên bản tiếp xúc do ông Sơn Ngọc L1 Công chức Tư pháp phường 9 lập tiếp xúc với ông Thạch Ngọc Q (BL 19) ông Q trình bày: “*ông Tô Văn T2 kêu bán với giá 750.000.000đ một công, còn phát sinh chưa có giấy khi làm giấy xong lên công chứng lấy tiền đủ*”. Mặc dù sau đó ông Q có sự thay đổi lời khai khác đi, nhưng theo lời khai ông Q diễn dẫn trên thì trùng khớp với nội dung biên nhận ông B cung cấp (diện tích 2.200m<sup>2</sup> x 750.000.000đ = 1.650.000.000đồng). Xét về thời gian từ ngày viết biên nhận đến ngày lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 904 diện tích 320m<sup>2</sup> là cách nhau hơn 06 tháng ông B nói chuyển nhượng thửa 904 giá là 150.000.000đ nhưng ông B không có chứng cứ chứng minh đã trả tiền, nhận đất; trong khi thửa 904 diện tích 320m<sup>2</sup> trong đó ông Thạch L đang sử dụng trồng cỏ

diện tích là 118,9m<sup>2</sup> hiện đang sử dụng, diện tích 195,3m<sup>2</sup> còn lại bà T đang sử dụng là phù hợp với biên bản xác minh (bút lục 95, 96, 97) nên không có sự việc bà T, ông T2 chuyển nhượng, nhận tiền và giao đất cho ông B sử dụng thửa 904 diện tích 320m<sup>2</sup>.

Với các chứng cứ được phân tích trên án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị T tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Hữu B đối với quyền sử dụng đất diện tích 320m<sup>2</sup> thửa 904 loại đất chuyên trồng lúa nước tờ bản đồ số 2 tọa lạc khóm E, phường I, thành phố T là vô hiệu. Buộc ông Trịnh Hữu B phải có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 904 để giao trả cho bà T là có căn cứ đúng pháp luật và chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trịnh Hữu B không được chấp nhận nên ông B phải chịu án phí theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 122; Điều 123; Điều 126; Điều 131; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 29 Điều 3; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bị đơn ông Trịnh Hữu B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long)

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6983 quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐ ngày 20/10/2021 của Văn phòng C đối với thửa đất số 904, tờ bản đồ 2, diện tích 320m<sup>2</sup> (thực đo là phần A diện tích 54,8m<sup>2</sup>; phần B diện tích 64,1m<sup>2</sup> và phần C1 diện tích 195,3m<sup>2</sup>), loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long) giữa bên chuyển nhượng bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Hữu B là vô hiệu và hủy hợp đồng trên. Phần đất có tư cận chung như sau:



- Hướng Đông giáp thửa 126 có các số đo 2,00m; 4,78m; 8,05m.
- Hướng Tây giáp thửa 13, thửa 142, giáp phần (A1) có các số đo 14,56m; 7,82m; 1,88m; 6,14m; 2,76m.
- Hướng Nam giáp phần (B1), thửa 135, phần (C2) có các số đo 1,53m; 6,20m; 0,25m; 8,41m; 5,80m; 2,56m.
- Hướng Bắc giáp thửa 14, giáp phần (C) có số đo 2,48m; 7,11m (kèm theo sơ đồ bản vẽ), trên đất không có tài sản. Hộ bà Kim Thị T, ông Thạch L được quyền tiếp tục sử dụng phần đất này.

Do, ông Trịnh Hữu B không giao tiền cho bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2. Bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2 cũng không giao quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Hữu B nên Tòa án không giải quyết hậu quả của hợp đồng về lỗi và trượt giá.

Buộc ông Trịnh Hữu B phải có nghĩa vụ nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 904 số phát hành DC 777125 Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17822 đối với thửa đất số 904 diện tích 320m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 2, tọa lạc khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do hộ bà Kim Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/10/2021 cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Vĩnh Long) để đảm bảo thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Hữu B về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6983 quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐ ngày 20/10/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Kim Thị T, ông Tô Văn T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Hữu B đối với quyền sử dụng đất thửa 904 diện tích 320m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước tờ bản đồ 2 tọa lạc tại khóm E, phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (phần đất nêu trên).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Hữu B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000994 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Vĩnh Long).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không liên quan đến kháng cáo tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

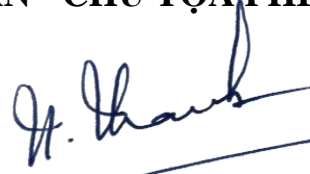
Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và

Điều 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 10;
- Chi cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



**Nguyễn Văn Thành**