

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 610/2025/DS-PT

Ngày 22/9/2025

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH QUỐC 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: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vũ.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ (trước đây là Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2025, về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 448/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1955, số căn cước công dân: 096155008638, địa chỉ: Số E đường Q (V), Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Thạch Thị Huỳnh M, sinh năm 1991, địa chỉ: Số C đường N, phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trà Minh P, sinh năm 1991, số căn cước công dân: 094091011227 (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Ngọc M1, sinh năm 1995, số căn cước công dân: 094195004491 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà số C đường L, Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh

Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

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

1. Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1990, địa chỉ: Số A đường V, Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

2. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số F đường V (kế bên Chùa N1), Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Nguyên ngày 29 tháng 10 năm 2016, bà Huỳnh Thị H và ông Trà Minh P, bà Huỳnh Ngọc M1 có làm một văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 13, diện tích 363,3m² mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại địa chỉ đường V, Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng chỉ 56.5m², phía ông P và bà M1 có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất sau đó ký chuyển nhượng diện tích đất này cho bà với giá 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng). Khi thỏa thuận xong thì ông P và bà M1 giao đất cho bà để tiến hành xây dựng căn nhà cấp 4, nhà tường và lợp mái tôn với diện tích khoảng 56.5m².

Vì tin tưởng vợ chồng ông P, bà M1 nên khi làm văn bản thỏa thuận xong thì bà đã giao đủ tiền đến khi nào chuyển mục đích sử dụng xong thì làm thủ tục chuyển nhượng cho bà. Đến gần cuối năm 2022, khi nhà nước thu thuế đất thì bà phát hiện là ông P và bà M1 đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác là bà Trần Thị Thanh T. Nay bà Huỳnh Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu ông Trà Minh P và bà Huỳnh Ngọc M1 tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 29/10/2016;

Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3003 tờ bản đồ số 13, diện tích 56,5m², tọa lạc tại địa chỉ đường V, Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (được tách ra từ thửa đất số 127, tờ bản đồ số 13, diện tích 363,3m², tọa lạc tại đường V, Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trà Minh P trình bày:

Ngày 29/10/2016, vợ chồng ông với bà Huỳnh Thị H có ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích 56.5m² của thửa đất 127, có giá trị 110.000.000 đồng, vào thời điểm ký hợp đồng ông có nói với bà H là phần diện tích này không đủ điều kiện tách thửa nhưng bà H vẫn đồng ý

giao dịch, nhưng không tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đối với thửa đất 127, tổng diện tích 363,3m² hiện tại do bà Trần Thị Thanh T đứng tên người sử dụng đất, ông đã chuyển nhượng cho bà T vào khoảng năm 2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T trình bày:

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà H và ông P như thế nào thì bà không biết, đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 13 là thuộc quyền sử dụng của bà vì đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật. Tranh chấp giữa các bên thì bà T không có ý kiến gì. Thực tế bà H đã xây dựng căn nhà trên đất và đang sử dụng bà không có tranh chấp gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H:

Yêu cầu ông Trà Minh P và bà Huỳnh Ngọc M1 tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 29/10/2016;

Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3003 tờ bản đồ số 13, diện tích 56,5m² (đo đạc thực tế 48,8 m²), tọa lạc tại địa chỉ đường V, Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (được tách ra từ thửa đất số 127, tờ bản đồ số 13, diện tích 363,3m², tọa lạc tại đường V, Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/5/2025, bà Huỳnh Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà: Buộc ông P và bà M1 phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng phần đất đã chuyển nhượng 56m² từ đất lúa thành đất thổ cư để đủ điều kiện tách thửa và tiếp tục thực hiện chuyển nhượng phần đất này cho bà theo thỏa thuận lập ngày 29/10/2016; Công nhận cho bà quyền sử dụng đối với 56m² tại thửa 127, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại đường V, khóm B, phường G, thành phố S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ 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 người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng là chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự về việc xử lý hậu quả giao dịch bị vô hiệu và không đưa Chùa N1 tham gia tố tụng vì phần đất tranh chấp giữa các đương sự

có một phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận thuộc quyền sử dụng của chùa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự ông Trà Minh P, bà Huỳnh Ngọc M1, bà Trần Thị Thanh T, ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị Ngọc G đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Bà Huỳnh Thị H, ông Trà Minh P, bà Huỳnh Ngọc M1 đều thống nhất xác nhận: Các bên có xác lập “Văn bản thoả thuận” ngày 29/10/2016 với nội dung: Ông Trà Minh P có quyền sử dụng đất tại thửa số 127, tờ bản đồ số 13, diện tích 363,3m², loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại khóm B, phường G, thành phố S. Ông P và bà M1 thoả thuận bán cho bà H một phần diện tích là 56,5m² với giá là 110.000.000 đồng, thoả thuận là khi ông P và bà M1 chuyển mục đích sử dụng đất sẽ đến văn phòng công chứng sang tên cho bà H. Đây là nội dung các bên đã thừa nhận nên thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92; Khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bà Huỳnh Thị H đã nhận bàn giao và sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng, theo kết quả thẩm định của Tòa án: Bà P1 đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 25/11/2024 thể hiện phần đất bà H đang quản lý sử dụng có diện tích 48,8m², trong đó bao gồm: 18,4m² thuộc thửa 127 và 30,4m² thuộc thửa số 16, hiện nay thửa đất số 127 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Thanh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 13/5/2022, thửa đất số 16 thuộc quyền sử dụng của Chùa N1.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H yêu cầu ông P và bà M1 thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư đối với diện tích đã chuyển nhượng để tách thửa và tiếp tục thực hiện hợp đồng công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất này. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Văn bản thoả thuận” ngày 29/10/2016 chưa đúng quy định của pháp luật về chủ thể được quyền chuyển nhượng vì có 30,4m² thuộc thửa số 16 là thuộc quyền sử dụng đất của Chùa N1; về loại đất chuyển nhượng giữa các bên là đất lúa không đủ điều kiện về diện tích để tách thửa theo quy định tại Điều 220 Luật đất đai năm 2024 quy định tại Khoản 2: “...a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề; b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện

tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa; c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa.” Và theo Quyết định 42/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh S quy định về hạn mức giao đất, công nhận đất ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xử lý các trường hợp thửa đất có đất ở đã được cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng: *“Đất trồng lúa: Diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 1.000 m²”*. Vì giao dịch của các bên không đúng quy định pháp luật nêu trên nên bị vô hiệu tại thời điểm xác lập, do vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc ông P và bà M1 tiếp tục thực hiện giao dịch là có cơ sở, do vậy kháng cáo của bà H về nội dung này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét xử lý hậu quả của giao dịch bị vô hiệu theo như yêu cầu tại biên bản hòa giải lập ngày 28/4/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại giai đoạn sơ thẩm người đại diện của nguyên đơn đã có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch trong trường hợp bị xử lý vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu này của đương sự là vi phạm thủ tục tố tụng. Đồng thời, trong phần đất tranh chấp giữa các đương sự có 30,4m² thuộc thửa số 16 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chùa N1, nhưng cấp sơ thẩm không đưa tổ chức này tham gia tố tụng là thiếu sót. Các thiếu sót này không thể khắc phục được trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, vì vậy Hội đồng xét xử cần phải hủy bản án để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[6] Từ các tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị H. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát hủy bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị H không phải chịu án phí.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H.

2. Hủy bản án sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cần Thơ).

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị H không phải chịu án phí.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

(Ký tên, ghi rõ họ tên)

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Phạm Quang N

Nơi nhận:

- TAND Khu vực 5 – Cần Thơ;
- VKSND Thành phố Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 5 – Cần Thơ;
- THADS Khu vực 5 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận

