

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 64/2024/DS-PT  
Ngày 26 – 01– 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 CÀ MAU

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Minh Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Hồ Minh Tấn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Công Tấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 543/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 359/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Đoàn Văn H, Sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C

2. Bà Nguyễn Kha L, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Kha L:* Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1983; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 7 năm 2023, có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1983 (vắng mặt).

2. Bà Hoàng Thị Kim Ch, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C

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

1. Bà Đoàn Loan A, sinh năm 2007 (vắng mặt).
2. Chị Nguyễn Huyền T, sinh năm 1993 (vắng mặt).
3. Bà Trần Hồng U, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C

*Người đại diện hợp pháp của chị T, bà U:* Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1992; Địa chỉ cư trú: Ấp Tân Phú, xã Tân Dân, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 01 năm 2024, có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Tranh, bà U:* Ông Nguyễn Đông Dương, sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú: Số 41, đường Nguyễn Tất Thành, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Huyền T và bà Trần Hồng U là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Đoàn Văn H trình bày:*

Vào ngày 05/12/2013, anh và chị Nguyễn Kha L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Văn D và chị Hoàng Thị Kim Ch phần đất ngang 5m, dài 18m với giá 130.000.000 đồng. Đến ngày 17/8/2020, anh H và chị L có nhận chuyển nhượng thêm của anh D, chị C phần đất ngang 5m, dài 18m với giá 800.000.000 đồng.

Phần đất sang nhượng có vị trí tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Hoàng Út (Út nhỏ)
- + Phía Tây giáp lộ xe Tân Dân
- + Phía Nam giáp đất anh Nguyễn Hoàng Dĩnh
- + Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Hiếu

Khi nhận chuyển nhượng cả hai phần đất trên không có đo đạc mà căn cứ vào giấy sang nhượng mà vợ chồng ông U đã chuyển nhượng cho anh D, chị C. Từ khi sang nhượng anh cất nhà mua bán thời gian dài nhưng không ai tranh chấp. Anh cất nhà đúng vị trí phần đất đã xác định khi chuyển nhượng.

Ngoài ra, sau phần đất anh nhận chuyển nhượng từ anh D và chị C thì anh có nhận chuyển nhượng phần đất liền kề của ông Nguyễn Hoàng Út (Út nhỏ) diện tích ngang 13m, dài 26m; ranh chuyển nhượng của ông U nhỏ tính từ vị trí giáp ranh phần đất vợ chồng anh D sang nhượng cho vợ chồng anh. Anh đã cất nhà hết diện tích đất ngang 13m, dài 26m nhận chuyển nhượng của ông U Nhỏ.

Đến năm 2021, theo phê duyệt của Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi đất nuôi trồng thủy sản ở khu vực này được chuyển mục đích lên đất ở. Anh làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị Nguyễn Huyền T

không đồng ý ký tên cho anh, chị T cho rằng đất dư 1m nên yêu cầu anh trả cho chị T.

Nay, anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoàn Văn H, chị Nguyễn Kha L với anh Nguyễn Văn D và chị Hoàng Thị Kim Ch xác lập ngày 05/12/2013 và ngày 17/8/2020 là hợp pháp.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Huyền T trình bày:*

Anh D, chị C nhận chuyển nhượng đất của cha mẹ chị (ông Nguyễn Văn Út (Út lớn), bà Trần Hồng U) chỉ bằng giấy tay, không có đo đạc cụ thể. Các đồng thừa kế đã giao phần đất trên cho chị. Nay, chị yêu cầu:

1. Hủy giấy giao kèo sang nhượng đất nền nhà ở được lập ngày 21/6/2011 và giấy giao kèo sang nhượng đất nuôi trồng thủy sản lập ngày 08/3/2012 giữa ông Nguyễn Văn Út, bà Trần Hồng U với anh Nguyễn Văn D, chị Hoàng Thị Kim Ch.

2. Buộc anh Đoàn Văn H và chị Nguyễn Kha L trả lại phần đất đang sử dụng nằm trong phần diện tích quyền sử dụng đất của chị T đứng tên.

3. Nếu căn cứ vào quy định pháp luật, tòa án công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2011 và ngày 08/3/2012 giữa vợ chồng anh D với ông vợ chồng ông U phần đất diện tích 180m<sup>2</sup>. Căn cứ vào kết quả đo đạc nếu anh H và chị L sử dụng phần đất nhiều hơn giấy giao kèo 1m ngang (diện tích 10 m<sup>2</sup>) thì trả giá trị tương đương là 39.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T xin rút lại yêu cầu 1 và 2. Chị T chỉ yêu cầu anh H và chị L trả giá trị diện tích phần đất dư 1m bằng 39.000.000 đồng.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng U trình bày:* Bà thống nhất lời trình bày của chị T.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn H và chị Nguyễn Kha L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 05/12/2013 và ngày 17/8/2020 giữa anh Đoàn Văn H và chị Nguyễn Kha L với anh Nguyễn Văn D và chị Hoàng Thị Kim Ch đối với phần đất có diện tích 191,1m<sup>2</sup> tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Huyền T về việc yêu cầu anh Đoàn Văn H và chị Nguyễn Kha L trả giá trị phần diện tích đất diện tích 10m<sup>2</sup> với số tiền 39.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/10/2023, chị Nguyễn Huyền T, bà Trần Hồng U có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc ông Đoàn Văn H và bà Nguyễn Kha L trả lại cho chị T, bà U số tiền 39.000.000 đồng đối với diện tích 10m<sup>2</sup> dư so với hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T, bà U giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Phản tranh luận tại phiên tòa:*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T, bà U tranh luận:* Khi chuyển nhượng đất, ông Nguyễn Văn Út (Út lớn), bà Trần Hồng U vẫn còn chưa 1m có xác nhận của bà Dung, ông U nhỏ. Yêu cầu kháng cáo của chị T, bà U là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T, bà U. Buộc ông D, bà L trả giá trị phần đất dư 39.000.000 đồng.

- *Ông Nguyễn Minh T1 không tranh luận.*

- *Nguyên đơn ông Đỗ Văn Hoàng tranh luận:* Ông sang phần đất ngang 10m, dài hết đất của ông U lớn. Giáp đất 10m trên, ông đã nhận chuyển nhượng của ông U nhỏ ngang 13m, dài 26m và đã cất nhà trên toàn bộ phần đất. Khi cất nhà không ai ngăn cản.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T, bà U đối đáp:* Bà T không ngăn cản ông H cất nhà là do các hộ khác đồng ý trả 1m dư nên để thỏa thuận.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:* Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Huyền T và bà Trần Hồng U. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 266/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của chị Nguyễn Huyền T, bà Trần Hồng U, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Chị Nguyễn Huyền T, bà Trần Hồng U không kháng cáo về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn H, bà Nguyễn Kha L với ông Nguyễn Văn D, bà Hoàng Thị Kim Ch ngày 05/12/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn H, bà Nguyễn Kha L với ông Nguyễn Văn D, bà Hoàng Thị Kim Ch ngày 17/8/2020. Bà T và bà U chỉ kháng cáo cho rằng, theo hai hợp đồng trên thì diện tích chuyển nhượng là 180m<sup>2</sup> nhưng tòa lại tuyên công nhận diện tích thực tế là 191,1m<sup>2</sup> là nhiều hơn diện tích đã chuyển nhượng 10m<sup>2</sup> nên yêu cầu ông H, bà L trả giá trị phần diện tích dư 10m<sup>2</sup> với số tiền 39.000.000 đồng.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn H, bà Nguyễn Kha L với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Kim Chi ngày 05/12/2013. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thể hiện: Nguyên đơn, bị đơn chuyển nhượng phần đất ngang 5m, dài 18m, diện tích 90m<sup>2</sup>, nhưng có vị trí tứ cận phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn Út (Út nhỏ), phía tây giáp lộ xe về Trung tâm xã Tân Dân. Như vậy, tại hợp đồng chuyển nhượng trên, hậu giáp đất ông U nhỏ là đã chuyển nhượng hết đất, ông U lớn không còn chưa 1m như chị T trình bày.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn H, bà Nguyễn Kha L với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Kim Chi ngày 17/8/2020. Hợp đồng thể hiện các bên chuyển nhượng phần đất ngang 5m, dài 18m nhưng tứ cận thể hiện: Đông giáp Đoàn Văn H, Tây giáp lộ xe xã Tân Dân, huyện Đàm Dơi. Phía đông giáp đất của ông H là phần đất có nguồn gốc của ông U nhỏ chuyển nhượng cho ông H. Như vậy, khi ông H, bà L nhận chuyển nhượng phần đất này thì phần hậu đất ông H, bà L đã nhận chuyển nhượng từ ông U nhỏ. Do đó, sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông U, bà U, bà T không còn phần đất nào ở hậu đất. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai phần đất trên thì ông H, bà L đã cất nhà hết đất kể cả phần đất đã chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Út (Út nhỏ) ngang 13m, dài 26m nhưng ông Nguyễn Văn Út (Út Lớn), bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T không có tranh chấp hay ngăn cản việc xây cất nhà của ông H, bà L.

[4] Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi (Bút lục số 136,137), ông Nguyễn Hoàng Út (Út nhỏ) trình bày: “Thời điểm anh Nguyễn Văn D và chị Hoàng Thị Kim Ch nhượng hai nền nhà của ông Nguyễn Văn Út thì ông có đất tiếp giáp ở phía Đông nên các hộ này có yêu cầu ông ra ký giáp ranh.... Anh D và chị C sang nhượng 2 phần đất của ông Nguyễn Văn Út (Út lớn) và vợ là Trần Hồng U vào năm 2012. Sau đó, ông được biết anh D và chị C sang nhượng lại cho anh Đoàn Văn H, chị Nguyễn Kha L.... Năm 2019, vợ chồng tôi có sang nhượng phần đất phía sau cho anh H, chị L. Phần đất sang nhượng nối liền kề với phần đất mà trước đây anh D, chị C sang nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Út (Út Lớn)... Từ khi vợ chồng anh H sang nhượng phần đất của vợ chồng ông thì anh H cất nhà liền kề với phần đất sang nhượng của anh D, chị C mua bán tạp hóa, cũng không nghe ai có tranh chấp gì”. Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích chuyển nhượng là ngang 10m, dài 18m nhưng ông Nguyễn Văn Út và bà Trần Hồng U đã chuyển nhượng hết đất nên án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng với diện tích đo đạc thực tế 191,1m<sup>2</sup> là đúng quy định pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T, bà U yêu cầu sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi là không có căn cứ chấp nhận như nhận định tại các đoạn [2], [3], [4].

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Huyền T, bà Trần Hồng U. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 266/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Huyền T, bà Trần Hồng U, mỗi người phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng. Ngày 13/10/2023, bà T nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000569 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi, được chuyển thu án phí. Ngày 13/10/2023, bà U nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000571 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi, được chuyển thu án phí.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Huyền T và bà Trần Hồng U.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn H và chị Nguyễn Kha L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 05/12/2023 và ngày 17/8/2020 giữa anh Đoàn Văn H và chị Nguyễn Kha L với anh Nguyễn Văn D và chị Hoàng Thị Kim Ch đối với phần đất có diện tích 191,1m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. Phần đất có vị trí:

+ Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Hoàng Út (Út Nhỏ)

+ Phía Tây giáp lộ xe Tân Dân

+ Phía Nam giáp đất anh Nguyễn Hoàng Dĩnh

+ Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Hiếu

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Huyền T về việc yêu cầu anh Đoàn Văn H và chị Nguyễn Kha L trả giá trị phần đất diện tích 10m<sup>2</sup> với số tiền 39.000.000 đồng.

3. Chi phí tố tụng 3.362.000 đồng: Anh Nguyễn Văn D và chị Hoàng Thị Kim Ch phải chịu. Buộc anh D và chị C phải có nghĩa vụ nộp số tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho anh Đoàn Văn H và chị Nguyễn Kha L.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đoàn Văn H và chị Nguyễn Kha L không phải chịu. Ngày 25 tháng 4 năm 2023, anh H và chị L có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0014030 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, được nhận lại. Anh Nguyễn Văn D và chị Hoàng Thị Kim Ch phải chịu 300.000 đồng. Chị Nguyễn Huyền T phải chịu 1.950.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp

300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000343 ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi; chị T còn phải nộp tiếp số tiền 1.650.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Huyền T, bà Trần Hồng U, mỗi người phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng. Ngày 13 tháng 10 năm 2023, bà T nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000569 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi, được chuyển thu án phí. Ngày 13 tháng 10 năm 2023, bà U nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000571 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi, được chuyển thu án phí.

*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 thoả 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.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đàm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Đặng Minh Trung**