

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

Bản án số: 347/2024/DS-PT  
Ngày 06 – 9 – 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 Ninh Quang Thế

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - 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.

Trong các ngày 16 tháng 8 và 06 tháng 9 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: 179/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Mai Văn Í (tên gọi khác: Mai Văn É), sinh năm 1956.

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983;  
Địa chỉ cư trú: Khóm H, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 12 năm 2023, có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Mai Văn H (10 Gân), sinh năm 1967 (có mặt).

2. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Mai Kim T, sinh năm 2002 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Diễm H1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

3. Ông Lê Minh T1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

4. Bà Lê Diễm T2, sinh năm 1973 (vắng mặt).
5. Bà Lê Thùy D, sinh năm 1973 (vắng mặt).
6. Bà Nguyễn Hồng D1, sinh năm 1986 (vắng mặt).
7. Ông Dương Thanh P, sinh năm 1967 (vắng mặt).
8. Bà Mai Phương T3, sinh năm 1995 (vắng mặt).
9. Ông Tăng Thành C, sinh năm 1977 (vắng mặt).
10. Ông Trần Văn N, sinh năm 1980 (vắng mặt).
11. Bà Mai Kiều P1, sinh năm 1978 (vắng mặt).
12. Ông Lê Văn X, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

13. Bà Mai Thị Ú, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Cà Mau

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Văn Í ( tên gọi khác: Mai Văn Ê) là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Mai Văn Í, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn K trình bày:*

Ông Mai Văn Í và ông Mai Văn H là anh em ruột trong gia đình. Ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M có một phần đất diện tích 42.270 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp giá N1, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau, đã được cấp giấy CNQSD đất ngày 20/02/1995. Ngày 08/06/2007, ông H và bà M đã thế chấp toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để vay tiền ngân hàng N3. Năm 2015, ông Í đã thay cho ông H, bà M trả tiền vay cho Ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Vào ngày 06 tháng 10 năm 1999 (al), ông H và bà M có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Í phần đất 10 công tầm lớn với giá là 08 chỉ vàng 24k/công tầm lớn. Tờ giao kèo chuyển nhượng đất do ông H (Gần) viết và ký tên giao cho ông Í. Tuy nhiên, trong hợp đồng ghi là cầm cố với thời hạn 01 năm, giá 08 lượng vàng 24K. Hai bên thỏa thuận nếu quá hạn 01 năm mà vợ chồng ông H, bà M không chuộc lại đất thì ông Í sẽ trả thêm vàng để mua hết số lượng đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H. Ông H và bà M đã giao cho ông Í quản lý, sử dụng từ năm 1999, trên đất có 01 cái cống xô vuông của ông Í. Phần đất này theo đo đạc thực tế là M5aM5bM6M7 thuộc thửa số 414, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2014) có diện tích 17.454m<sup>2</sup> (Trong diện tích này có phần đất 05 công tầm lớn với diện tích hơn 6.000m<sup>2</sup> có nguồn gốc được cha mẹ cho, ông Í đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995). Phần đất này, ông đã cố cho ông Dương Thanh P với số tiền là 400.000.000 đồng, thời hạn 04 năm từ ngày 16/9/2019 đến ngày 16/9/2023. Hiện nay, đã hết hạn cố đất nhưng ông chưa chuộc đất, ông Dương Thanh P và bà Nguyễn Hồng D1 đang quản lý, sử dụng phần đất này. Ông Í không yêu cầu gì đối với ông P và bà D1.

Ngày 04/12/2000 (al), ông H và bà M lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Í phần đất 15 công tầm lớn với giá 16 lượng vàng 24k trong “Tờ nhượng đất ngày

04/12/2000 âm lịch. Ông H, bà M giao đất cho ông Í vào năm 2008. Hiện nay, ông Í đang quản lý, sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế (M1M2M3M4M5M5aM5b) diện tích là 19.440m<sup>2</sup> thuộc thửa số 319, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2014). Trên phần đất có 01 căn chòi làm bằng cây gỗ địa phương của ông Ích c, 01 cái cống xổ vuông của ông Í và một số cây trồng tự mọc, ông Í không yêu cầu định giá đối với tài sản và cây trồng này.

Ngày 13/6/2005 (al), ông H và bà M tiếp tục lập hợp đồng sang nhượng cho ông Í phần đất có diện tích là 15 công tầm lớn với giá 11 lượng vàng 24K. Phần đất theo đo đạc thực tế bao gồm: Thửa M3M5M6M7 có diện tích là 3.860m<sup>2</sup> và thửa M3M7M1M2 có diện tích là 8.673m<sup>2</sup>. Tờ sang nhượng đất lập ngày 13/6/2005 âm lịch do ông Mai Văn T4 - Phó ban nhân dân ấp Giá Ngự viết, khi ông T4 viết “Tờ sang nhượng đất” thì ông Í không có mặt, ông Í không biết rõ nội dung, do ông H viết sẵn, ghi sẵn và có tất cả các anh em, vợ con trong gia đình ký vào. Sau đó, ông H đem “Tờ sang nhượng đất” này đưa cho ông Í ký tên và ông Í giao 11 cây vàng 24K cho ông H nhận. Khi ông Í giao vàng cho ông H không có mặt bà M, không có làm giấy tờ, không có ai chứng kiến. Phần đất này năm 2006 ông H và bà M cho ông Trần Văn N2 với giá 5,3 cây vàng 24K. Năm 2015, ông Í bỏ ra 5,3 cây vàng 24K cho ông H và bà M chuộc lại đất. Khi đó, ông Í và ông H cùng đến nhà ông N2 để chuộc lại đất. Sau khi chuộc đất ông Ích có lại phần đất này cho ông Lê Văn X với giá 10 cây vàng 24K. Đến năm 2019, ông H trả lại 5,3 cây vàng 24K chuộc đất và số tiền vay ông Í đã trả Ngân hàng cho ông Í nên ông Í đã chuộc lại đất từ ông X. Sau khi chuộc đất lại từ ông X thì ông Í tiếp tục giao đất cho ông H và bà M mượn để canh tác. Phần đất này nằm cấp lộ nhựa về UBND xã Đ. Hiện nay, phần đất này do ông H và bà M đang quản lý, sử dụng. Trên phần đất tranh chấp có một căn nhà cấp 4 của ông H, bà M; hai căn nhà tiền chế của bà Lê Thùy D; một khu mộ gồm có 10 ngôi mộ; 14 cây dừa lớn, 02 cây sơ ri, 03 cây khế, 04 cây sung lớn, 04 cây sung nhỏ, 01 cây ổi lớn, 05 cây dừa nhỏ; 01 cái cống xổ vuông; 02 cây nước ngọt. Nếu Tòa án giải quyết giao phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Í thì ông Í vẫn đồng ý cho ông H và bà M ở lại trên đất, ông Í không yêu cầu ông H, bà M phải di dời nhà cửa, cây trồng và các công trình kiến trúc khác có trên đất.

Như vậy, ông H và bà M đã ba lần sang nhượng đất cho gia đình ông Í với tổng diện tích là 40 công tầm lớn, bằng 35 cây vàng 24k. Song trên thực tế thì ông H và bà M chỉ mới bàn giao cho gia đình ông Í 25 công tầm lớn. Phần còn lại ông Í tạm thời cho ông H và bà M mượn canh tác, khi ông Í có nhu cầu sử dụng thì sẽ lấy lại.

Nay ông Í yêu cầu ông H và bà M có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập vào các ngày 06/10/1999 âm lịch, ngày 04/12/2000 âm lịch, ngày 18/6/2005 âm lịch và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Í đối với phần đất có diện tích 40 công tầm lớn, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu đối với ông H và bà M về việc có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao kèo lập ngày 06/10/1999 âm lịch.

*Bị đơn ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M trình bày:*

Ông không thống nhất với lời trình bày của ông Mai Văn Í. Vợ chồng ông có một phần đất diện tích 42.270 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/02/1995.

Ngày 06/10/1999 (al), ông bà có lập “Giấy giao kèo” với nội dung chuyển nhượng cho ông Mai Văn Í phần đất 10 công tầm lớn với giá 08 lượng vàng 24K, có thỏa thuận sau 01 năm sẽ chuộc lại. Phần đất này dính liền với phần đất 05 công của ông Í và ông Í quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất (gồm 10 công, ông chuyển nhượng cho ông Í và 05 công đất riêng của ông Í). Ông bà đã nhận đủ 08 lượng vàng 24k từ ông Í. Một năm sau, ông bà đã trả lại 08 lượng vàng 24K cho ông Í để chuộc lại đất, khi trả vàng không có làm giấy tờ, không có ai chứng kiến.

Ngày 04/12/2000 (al), ông bà có lập “Tờ nhượng đất” với nội dung sang nhượng cho ông Mai Văn Í phần đất diện tích 15 công tầm lớn với giá 1,6 lượng vàng 24K/công tầm lớn, tổng giá sang nhượng là 24 lượng vàng 24K. Ông bà đã nhận từ ông Í 12 lượng vàng 24K và nhận từ ông C 12 lượng vàng 24K. “Tờ nhượng đất” lập ngày 04/12/2000 (al), do ông H viết và ông bà cùng ký tên. Đến năm 2008, mãn hợp đồng thuê đất với ông C thì ông bà đã giao đất cho ông Í quản lý, sử dụng. Trên phần đất hiện tại có 01 căn chòi làm bằng cây gỗ địa phương do ông Í c, 01 cái cống xổ vuông của ông Í và một số cây lá tự mọc. Ông bà không yêu cầu định giá đối với các tài sản và cây trồng này.

Ngày 13/6/2005 (al), ông Í mời ban N4 và ông Mai Văn X1, ông Lê Văn X, ông 3 B (ông Mai Văn B1 có mặt nhưng không ký tên) đến nhà ông bà để lập biên bản họp gia đình nhằm yêu cầu ông bà không tiếp tục vay mượn thêm vàng, tiền. Biên bản họp gia đình do ông Mai Văn T4 – Phó ban nhân dân ấp Giá Ngự viết, khi đọc lại cho ông bà nghe thì nội dung là biên bản họp gia đình nên ông bà mới ký tên. Ông bà không biết vì sao hiện nay lại trở thành “Tờ sang nhượng đất”. Ông bà xác định không có chuyển nhượng 15 công tầm lớn cho ông Í như nội dung “Tờ sang nhượng đất” lập ngày 13/6/2005 âm lịch, cũng không có nhận 11 cây vàng 24K từ ông Í. Phần đất này hiện nay do ông bà quản lý, sử dụng, có tứ cận: Phía Đông một phần giáp lộ nhựa về xã U, một phần giáp ông Lê Văn T5; phía Tây giáp ông Nguyễn Văn Đ, mặt hậu giáp ông 3 Ngải, mặt tiền giáp sông G. Trên đất có một căn nhà cấp 4 của ông bà; hai căn nhà tiền chế của bà Lê Thùy D; một khu mộ gồm có 10 ngôi mộ; 14 cây dừa lớn, 02 cây sơ ri, 03 cây khế, 04 cây sung lớn, 04 cây sung nhỏ, 01 cây ôi lớn, 05 cây dừa nhỏ; 01 cái cống xổ vuông của ông bà; 02 cây nước (01 cây của ông bà, 01 cây của bà Lê Thùy D).

Đối với yêu cầu của ông Í ông có ý kiến như sau:

- Ông bà chỉ thừa nhận ngày 04/12/2000 âm lịch ông bà có lập “Tờ nhượng đất” với nội dung sang nhượng cho ông Mai Văn Í phần đất diện tích 15 công tầm lớn với giá 1,6 cây vàng 24K/01 công tầm lớn. Nay ông bà đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 15 công tầm lớn này cho ông Í. Các tài sản, cây cối, công trình kiến trúc khác trên đất ông bà không có yêu cầu gì.

- Đối với “Giấy giao kèo” lập ngày 06/10/1999 âm lịch và “Tờ sang nhượng

đất” lập ngày 13/6/2005 âm lịch thì ông bà không đồng ý vì ông bà không có chuyển nhượng đất cho ông Í như nội dung “Giấy giao kèo” lập ngày 06/10/1999 âm lịch và “Tờ sang nhượng đất” lập ngày 13/6/2005 âm lịch. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Mai Văn Í thì ông bà không có yêu cầu gì đối với các tài sản, cây trồng và công trình kiến trúc khác có trên đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Mai Phương T3 trình bày tại các Biên bản hòa giải ngày 17/10/2019; ngày 10/3/2020; ngày 30/11/2020 của Tòa án:* Chị thống nhất với lời trình bày của cha chị là ông Mai Văn H và mẹ chị là bà Phạm Thị M. Đối với phần đất thửa số 488, diện tích 6.870m<sup>2</sup> thì có cổ cho ông Trần Văn N2, sau đó ông Ích c1 lại từ ông N2 và ông H, bà M mới chuộc lại từ ông Í. Cha mẹ chị không có sang nhượng đất cho ông Í tại thửa 487, diện tích 7.900m<sup>2</sup> và thửa 488, diện tích 6.870m<sup>2</sup>. Các phần đất tại thửa 487, diện tích 7.900m<sup>2</sup> và thửa 488, diện tích 6.870m<sup>2</sup> thì do ông H, bà M và chị đang quản lý, sử dụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn X trình bày tại Biên bản làm việc ngày 01/4/2021 của Tòa án:* Ông xác định không có liên quan gì đến tranh chấp giữa anh em ông Í và ông H và giao dịch của ông với những người này đã chấm dứt từ lâu. Ông từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án không triệu tập ông để giải quyết vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị Ú trình bày tại Biên bản làm việc ngày 01/4/2021 của Tòa án:* Bà không có mượn quyền sử dụng đất như ông Mai Văn Í trình bày, bà không có liên quan gì đến vụ án này, bà cũng có ý kiến giống với ý kiến của ông Lê Văn X. Bà từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án không triệu tập bà để giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Thanh P và bà Nguyễn Hồng D1 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 01/6/2023 của Tòa án:* Vào ngày 16/9/2019, ông bà có lập hợp đồng thế chấp đất với ông Mai Văn Í diện tích 15 công (tầm 3m) tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau với số tiền là 400.000.000 đồng, thời hạn thế chấp đất là 04 năm, hợp đồng sẽ hết hạn vào ngày 16/9/2023. Khi lập hợp đồng thế chấp thì ông Mai Văn Í có giao cho ông bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 06 công, phần còn lại nằm trong quyền sử dụng đất của ông Mai Văn H. Phần đất mà ông Í thế chấp cho ông bà hiện nay do ông bà canh tác. Khi lập hợp đồng thế chấp đất phần diện tích trên thì ông bà có trao đổi với ông H và ông H đồng ý cho ông bà nhận thế chấp phần đất này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Í với ông H, bà M thì ông bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu Tòa án xem xét, giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Í đối với ông H thì ông bà sẽ tiếp tục hợp đồng đối với ông Í. Còn nếu xem xét không chấp nhận yêu cầu của ông Í, buộc giao trả lại cho ông H thì ông bà đồng ý giao đất cho ông H và tự thỏa thuận số tiền cổ đất với ông Í. Nếu ông bà không thỏa thuận được với ông Í thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác về hợp đồng thế chấp đất với ông Í. Ông bà yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải và xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thùy D trình bày tại Biên bản làm việc ngày 11/9/2023 của Tòa án:* Vào ngày 20/8/2017 âm lịch, bà và ông

Mai Văn H, bà Phạm Thị M có lập hợp đồng thuê đất. Nội dung ông H và bà M cho bà thuê một phần đất tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau ngang 8m x dài 10m, tổng diện tích là 80m<sup>2</sup>, giá thuê là 1.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 30 năm (từ ngày 20/8/2017 đến ngày 20/8/2047 âm lịch). Số tiền thuê đất 30.000.000 đồng/30 năm bà đã trả đủ cho ông H và bà M. Sau khi ký hợp đồng thuê đất thì bà có xây dựng một căn nhà tiền chế trên đất để cho con bà là Lê Minh T1 hót tóc, chế hai cửa bà là Lê Diễm T2 buôn bán tạp hóa, nước uống. Hiện tại, phần đất bà thuê của ông H, bà M thì do con bà là Lê Minh T1 và bà Lê Diễm T2 đang canh tác, quản lý. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Ích b ông H, bà M giao đất thì bà và ông H, bà M sẽ tự thỏa thuận với nhau về số tiền thuê đất, về việc tháo dỡ căn nhà trên đất thuê. Nếu bà và ông H, bà M không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Nếu Tòa án đưa bà vào tham gia tố tụng thì bà yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải, do đi lại khó khăn nên bà xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Diễm T2 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 11/9/2023 của Tòa án:* Bà thống nhất theo lời trình bày của bà Lê Thùy D, bà không trình bày thêm. Nếu Tòa án đưa bà vào tham gia tố tụng thì bà xin không tiến hành hòa giải, do đi lại khó khăn nên bà xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án. Bà không có ý kiến về tranh chấp của hai bên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Minh T1 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 11/9/2023 của Tòa án:* Anh thống nhất theo lời trình bày của mẹ anh là bà Lê Thùy D, anh không trình bày thêm. Nếu Tòa án đưa anh vào tham gia tố tụng thì anh xin không tiến hành hòa giải, do đi lại khó khăn nên anh xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Diễm H1 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 11/9/2023 của Tòa án:* Chị thống nhất theo lời trình bày của chồng chị là anh Lê Minh T1. Nếu Tòa án đưa chị vào tham gia tố tụng thì chị xin không tiến hành hòa giải, do đi lại khó khăn nên chị xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án. Chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Mai Kim T, ông Tăng Thành C, ông Trần Văn N và bà Mai Kiều P1 đã được Toà án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng không đến Toà án theo giấy triệu tập và cũng không gửi cho Toà án văn bản ý kiến của mình nên không ghi nhận được ý kiến.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Í đối với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn Í đối với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M theo tờ nhượng đất lập ngày 04/12/2000 âm lịch giữa ông Mai Văn Í với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 14.682,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 319, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính chính lý năm 2014), tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau. Buộc ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển

tên quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn Í đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 14.682,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 319, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2014) tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, tứ cận kèm theo.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Í đối với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn Í đối với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M theo tờ sang nhượng đất lập ngày 13/6/2005 âm lịch giữa ông Mai Văn Í với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M đối với phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 12.553,6m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 343, 370, 387, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2014) tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, tứ cận kèm theo.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Í đối với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M về việc cầu ông Mai Văn H, bà Phạm Thị M có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao kèo lập ngày 06/10/1999 âm lịch đối với phần đất 10 công tằm lớn, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 17/4/2024, ông Hồ Văn K là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Văn Í giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Phần tranh luận tại phiên tòa:*

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Hồ Văn K tranh luận:* Kháng cáo của ông Mai Văn Í là có cơ sở. Bởi lẽ:

Năm 1999, ông H thế chấp toàn bộ phần đất cho ông Í.

Năm 2000, ông H chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích 27.500 m<sup>2</sup>. Do đó có cơ sở xác định ông H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 27.500 m<sup>2</sup> đất diện tích đất theo đo đạc thực tế 36.000 m<sup>2</sup>.

Năm 2005, ông Í tiếp tục nhận chuyển nhượng 15 công tằm lớn giáp lộ nhựa. Năm 2015, ông Í có đưa vàng cho ông H trả cho ông N2 vàng cổ đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mai Văn Í. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 6 năm 2005 (al) theo đó đạc thực tế. Ông Mai Văn Í được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Bị đơn, ông Mai Văn H tranh luận:* Ông không có nhận 11 lượng vàng 24 k để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Í vào năm 2005. Tiền lộ nhà nước cũng do ông đóng.

*Bị đơn, bà Phạm Thị M tranh luận:* Bà không có chuyển nhượng cho ông Í đất giáp lộ nhựa.

*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 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của Mai Văn Í (tên gọi khác: Mai Văn Ế). Sửa bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của ông Mai Văn Í (Tên gọi khác: Mai Văn Ế), Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Mai Văn Í và ông Mai Văn H thống nhất, ngày 04 tháng 12 năm 2000, ông Mai Văn H có chuyển nhượng cho ông Mai Văn Í phần đất 15 công tầm 3m giáp ông Mười L, ông 7 Ngây, ông 7 Ích, ông 8 Luân giá 24 lượng vàng 24k. Ông Í đã giao đủ vàng và đã nhận đất canh tác từ năm 2008 (khi hết thời hạn, ông H có cho ông Phạm Thành C1). Ông H kháng cáo cho rằng “Tờ sang nhượng đất” ngày 13 tháng 6 năm 2005 là chuyển nhượng phần đất giáp ông Đ, ông T5 nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 12 năm 2000 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 6 năm 2005, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Tại Tờ sang nhượng đất ngày 13 tháng 6 năm 2005 có nội dung ông H, bà M chuyển nhượng cho ông Í 15 công tầm cây nhưng không thể hiện rõ vị trí phần đất chuyển nhượng, việc giao nhận vàng. Tại Biên bản làm việc ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, ông Lê Văn X là người dân chứng kiến trong Tờ sang nhượng đất trình bày: Ông không biết phần đất ghi trong hợp đồng là phần đất nào và khi ký hợp đồng chuyển nhượng cũng không thấy việc giao nhận vàng. Ông Mai Văn X1 là anh ruột của ông Mai Văn Í và ông Mai Văn H trình bày: Ông Mai Văn H chỉ chuyển nhượng cho ông Mai Văn Í 15 công vào ngày 04 tháng 12 năm 2000. Mục đích và nội dung viết Tờ sang nhượng đất ngày 13 tháng 6 năm 2005 không phải để ông H chuyển nhượng đất cho ông Í mà nhằm ngăn cản ông H tiếp tục chuyển nhượng đất cho người khác. Hơn nữa, khi thanh toán hợp đồng thế chấp năm 1999 và hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2000 đều có biên nhận giao nhận vàng. Tại hợp đồng này không thể hiện có việc giao nhận vàng và ông Í cũng không chứng minh được ông Í đã giao vàng cho ông H. Hơn nữa, phần đất giáp lộ nhựa của ông H có diện tích được cầm cố cho ông N2 chỉ là 11 công chứ không phải là 15 công như hợp đồng chuyển nhượng.

[3] Tại Biên bản họp thân tộc ngày 20 tháng 5 năm 2008 có nội dung: “Vợ chồng chú G cho anh Í là anh ruột xuất vàng trả tiền Ngân hàng. Vợ chồng chú G giao bàn khoán cho chú Ích giữ đến 3 năm. Chú Gân phải xuất vàng chuộc đất đã cố cho chú N2 và xuất vàng chuộc lại bàn khoán của chú Í. Nếu chú H không chuộc đất thì chú Ích xuất vàng ra chuộc vàng cố đất của chú N2. Chú Gân phải giao diện tích đất này cho chú Í đứng tên.” (BL 436). Tại Hợp đồng thế chấp đất nông nghiệp ngày 30 tháng 6 năm 2006 thể hiện nội dung: Ông H thế chấp đất cho ông N2 11 công tầm lớn với giá 50 chỉ vàng. Như vậy, nếu năm 2005, ông H (tên



gọi khác: Gân) đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Í thì vì sao biên bản họp thân tộc năm 2008 còn thể hiện phần đất này vẫn còn của ông H.

[4] Ngoài ra, khi ông Í x số tiền 52.793.000 đồng để trả nợ Ngân hàng thì giữa ông H với ông Í có biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 28 tháng 9 năm 2008, lãi suất ông H phải trả cho ông Í 1,7 %/tháng, nếu không trả lãi được thì lấy lãi nhập vốn tính lãi tiếp, một năm trả 1 lần (BL 101, 102). Ngoài khoản vay trên, ông Í có chuộc lại đất từ ông N2 số vàng 53 chỉ vàng 24 k (Biên nhận nhận vàng và tiền của ông N2). Đến ngày 20 tháng 6 năm 2019, ông H đã thanh toán cho ông Í số tiền vốn lãi 152.793.000 đồng và 53 chỉ vàng 24k để lấy lại đất sản xuất thể hiện tại giấy thực hiện ngày 20 tháng 6 năm 2019. Đến ngày 28 tháng 7 năm 2019, ông Í giao đất lại đất cho ông Mai Văn H canh tác. Điều này phù hợp với nội dung Biên bản họp thân tộc ngày 20 tháng 5 năm 2008, ông H xuất vàng chuộc đất cổ và tiền trả Ngân hàng mà ông Í đã trả thay thì ông H được quản lý, sử dụng đất. Như vậy, không có việc chuyển nhượng đất của ông H cho ông Í 15 công đất vào ngày 13 tháng 6 năm 2005. Do đó, án sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 13 tháng 6 năm 2005 là có căn cứ.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 12 năm 2000 thì năm 2008, ông Mai Văn H đã giao đất cho ông Í sử dụng và phần đất này có bờ bao quanh xung quanh đất được tứ cận ký giáp ranh thể hiện diện tích 17.454 m<sup>2</sup> nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận hợp đồng với diện tích đất 14.682,8 m<sup>2</sup> là không đúng diện tích đất thực tế nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này.

[6] Nguyên đơn thừa nhận hợp đồng ngày 06 tháng 10 năm 1999 (al) là hợp đồng cầm cố tài sản. Đến năm 2000, phần đất trên đã được các bên thỏa thuận chuyển nhượng nên không còn việc cầm cố tài sản. Đây là trường hợp thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Í về việc cầu ông Mai Văn H, bà Phạm Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao kèo lập ngày 06/10/1999 là chưa chính xác nên sửa án sơ thẩm về phần này.

[7] Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04 tháng 12 năm 2000 với diện tích đất 36.000m<sup>2</sup> yêu cầu cả phần đất ông Í được cha mẹ cho và phần đất có tranh chấp với người khác và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2005 là không có căn cứ.

[8] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Mai Văn Í. Sửa bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn Í là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên được miễn nộp án phí.

[10] 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 2 Điều 308, Điều 309 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.

Chấp nhận kháng cáo của Mai Văn Í (tên gọi khác: Mai Văn Ế).

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

### Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Í đối với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn Í với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M theo tờ nhượng đất lập ngày 04/12/2000 (al) đối với phần đất (M1M2M3M4M5M5aM5bM1eM1f) có diện tích theo đo đạc thực tế là 17.454 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

+ Phía Nam cạnh M5aM5b dài 248,53m;

+ Phía Tây giáp lung Cột cạnh M5bM1dM1eM1fM1 dài 65,56m;

+ Phía Đông cạnh M3M4 dài 44,68m; cạnh M4M5 dài 10m; cạnh M5M5a dài 35,79m;

+ Phía Bắc cạnh M1M2M3 dài 276,39m;

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 16/01/2024 của Công ty TNHH MTV T6).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Í về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn Í với ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M theo tờ sang nhượng đất lập ngày 13/6/2005 (al) đối với phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 12.553,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 16/01/2024 của Công ty TNHH MTV T6).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Mai Văn Í phải chịu 16.847.000 đồng (đã nộp); Ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M phải chịu 16.847.000 đồng. Ông Í đã nộp thay nên buộc ông Mai Văn H, bà Phạm Thị M hoàn trả cho ông Mai Văn Í số tiền 16.847.000 đồng.

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

### 4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Mai Văn Í, ông Mai Văn H và bà Phạm Thị M được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn Í không phải chịu.

*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 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; 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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**