

Bản án số: 355/2024/DS-PT

Ngày 10 - 9 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Phương Loan

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Từ Thanh Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 237/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 278/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh C ..

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Tố Như, văn phòng luật sư Mũi Cà Mau, đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Huy C, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Bà Lê Thị U, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C:* Ông Nguyễn Tùng Lâm, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

*Người đại diện theo ủy quyền của bà U:* Ông Nguyễn Tấn Nghiệp, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp 7, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh C .

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh C .

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị U và ông Nguyễn Huy C là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn K trình bày:* Ngày 13/9/2013 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Huy C 02 công đất tầm lớn tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh C . với giá 2,5 lượng vàng 24k. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, giấy tay do ông C ký tên và đưa cho ông có bàn cận chứng kiến, đến ngày 20/9/2023 ông đem đến trưởng ấp Cỏ Xước ký xác nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông C nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đang thế chấp Ngân hàng nên ông C hứa khi nào lấy sổ đỏ sẽ thực hiện tách quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông cùng vợ là bà Lê Thị N canh tác, đến ngày 25/8/2021, ông thuê của ông C thêm 03 công đất tầm lớn liền kề với phần đất ông C chuyển nhượng cho ông với giá thuê đất là 18.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 03 năm. Việc thuê đất do bà Lê Thị U là vợ ông C ký tên giấy cho thuê đất. Do ông C không đồng ý thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất 02 công tầm lớn do ông C đã chuyển nhượng cho ông nên ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2013 giữa ông C và ông. Diện tích 02 công tầm lớn bằng 2.592m<sup>2</sup> (một công tầm lớn bằng 1.296m<sup>2</sup>). Riêng phần đất thuê 03 công hiện nay không tranh chấp.

*Bị đơn ông Nguyễn Huy C và bà Lê Thị U thống nhất trình bày:*

Ông C và bà U không thừa nhận có chuyển nhượng 02 công đất cho vợ chồng ông K. Ông, bà cho rằng vào ngày 21/3/2008 âm lịch ông bà có cố cho ông Lê Văn Khoa (cha vợ ông K) 05 công đất tầm lớn tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh C . với giá 1,5 lượng vàng 24k. Thời hạn cố đất là 02 năm, thỏa thuận đến ngày 30/3/2010 đến hạn chuộc đất. Việc cố đất có làm giấy tay được ông Nguyễn Huy C (Nguyễn Văn Cò) cùng ông Lê Văn Khoa ký tên, có ông Lê Tiến Đạt ký tên làm chứng. Đến hạn chuộc đất, ông bà đã chuộc lại 03 công còn lại 02 công vẫn do ông Khoa tiếp tục canh tác đến khi ông Khoa qua đời nên hiện nay ông K đang quản lý đất. Giấy cố đất hiện nay ông C đang giữ. Phần đất 03 công vợ chồng ông chuộc lại đã cho ông Lê Minh Thi thuê, đến tháng 8 năm 2021 ông Thi trả đất nên ông, bà cho ông K thuê 03 công đất với giá thuê 18.000.000 đồng/năm. Thời hạn thuê đất từ ngày 25/8/2021 cho đến nay. Việc cho thuê đất bà U có ký tên vào giấy tay cho bà N giữ nhưng sau đó, ông K lại tiếp tục đưa giấy tay do ông K viết sẵn đưa cho ông C ký tên nói giấy thuê đất, do ông C không đọc nội dung nên đã ký vào giấy tay do ông K đưa. Hiện nay, ông K cho rằng ông C đã ký tên vào giấy tay sang đất ngày 13/9/2013 nên vợ chồng ông C và bà U không chấp nhận yêu cầu của ông K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2013. Phần đất hiện ông K đang quản lý sử dụng là 05 công đất tầm lớn do em ông C là ông Nguyễn Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

trong tổng diện tích là 11.050m<sup>2</sup>. Đây là đất của cha mẹ qua đời để lại cho chung các anh chị em ông C, ông C thừa nhận được cha mẹ cho 02 công đất nhưng do ông C không có hộ khẩu tại xã Lý Văn Lâm nên ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có thể chấp vay tiền.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thanh H trình bày:*

Ông là em ruột ông Nguyễn Huy C (Nguyễn Văn Cò), nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông K với vợ chồng ông C là của cha mẹ ông qua đời để lại. Khi cha mẹ còn sống đã chia đất cho anh em xong nhưng chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cha mẹ qua đời, anh em trong gia đình họp thống nhất để ông đứng tên toàn bộ đất của cha mẹ để lại với diện tích 11.050m<sup>2</sup>. Phần đất tranh chấp 02 công tầm lớn giữa ông K và ông C là của ông C được cha mẹ tặng cho nhưng các anh em chưa xác định vị trí đất của từng người được cho nằm ở vị trí nào. Ông xác định không có liên quan trong vụ án này.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị N là vợ ông K thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Văn K.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất làm canh tác lúa tôm) ngày 13/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn K với bị đơn ông Nguyễn Huy C và bà Lê Thị U và công nhận 02 công đất tầm lớn (trừ phần đất nhà nước thu hồi diện tích 619,1m<sup>2</sup>) tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh C. cho ông Nguyễn Văn K. Phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T367547 thửa số 94, tờ bản đồ số 94, tờ bản đồ số 03 diện tích 11.050m<sup>2</sup> do UBND huyện Trần Văn Thời cấp cho ông Nguyễn Thanh H đứng tên vào ngày 17/4/2001, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp 03 công đất của ông K thuê của ông C và bà U.
- Hướng Tây và hướng Nam giáp ông Lê Thanh Tựu.
- Hướng Bắc giáp Lê Thanh Tựu và Lê Văn Đoàn.

Ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ cùng với bị đơn thực hiện tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định pháp luật. Các đương sự có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký và cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Cơ quan Kho bạc nhà nước huyện Trần Văn Thời có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn được nhận số tiền 109.255.069 đồng (một trăm lẻ chín triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi chín đồng).

*Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.*

Ngày 20/6/2024, ông Nguyễn Huy C và bà Lê Thị U là bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà U giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo hướng không buộc Kho bạc Nhà nước huyện Trần Văn Thời giao trả tiền hỗ trợ bồi thường cho ông K.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Huy C và bà Lê Thị U, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông C thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2013 giữa ông K với ông C là do ông C ký tên vào giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K nhưng ông C và bà U không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông K. Theo giấy tay chuyển nhượng đất ngày 13/9/2013 do ông K cung cấp cho Tòa án có ông C và ông K ký tên, ông Trần Thanh Phong và ông Nguyễn Văn Khắp ký tên chứng kiến, ông Nguyễn Văn Cuộc trưởng ấp Cỏ Xước xác nhận vào ngày 20/9/2013. Nội dung giấy tay chuyển nhượng đất thể hiện “*ông C chuyển nhượng cho ông K 2 công đất tầm lớn giá 2,5 cây vàng 24k*”.

Ông K cho rằng bà U đã cắm ranh bàn giao đất cho ông K quản lý sử dụng từ năm 2013 đến nay nhưng ông C và bà U cho rằng đã có đất cho ông Lê Văn Khoa 05 công đất từ năm 2008, đến năm 2010 đã chuộc lại 3 công, còn lại 02 công do ông Khoa tiếp tục quản lý đến khi ông Khoa qua đời thì ông K quản lý cho đến nay. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ có việc có đất cho ông Khoa và chuộc đất hay không? Chuộc lại mấy công? Phần đất còn lại 02 công đang tranh chấp hiện nay là do ai giao cho ông K? Tại thời điểm ông C ký tên chuyển nhượng đất cho ông K thì đất do ông Nguyễn Thanh H là em ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất là 11.050m<sup>2</sup>, lý do cha mẹ qua đời tặng cho các anh em ông C nhưng ông H là người đứng tên dùm các anh em được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2001, đến năm 2003 thu hồi diện tích 2.592m<sup>2</sup> do chuyển nhượng cho ông Lê Thanh Tựu nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H được điều chỉnh còn lại diện tích 8.458m<sup>2</sup>, ông H thừa nhận đứng tên dùm cho các anh em ông H trong đó có phần đất của ông C được cha mẹ cho là 02 công hiện đang tranh chấp với ông K nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần đất ông C được cha mẹ cho 02 công là phần đất có chiều ngang bao nhiêu mét, chiều dài bao nhiêu mét, diện tích là bao nhiêu m<sup>2</sup>, nằm ở vị trí nào trong tổng diện tích đất chung của anh em ông C do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 8.458m<sup>2</sup>. Ông H đứng tên dùm cho những ai? Diện tích đất ông C được cho có đúng vị trí đất ông K canh tác hiện nay hay không? Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K cho rằng phần đất ông C chuyển nhượng cho ông K là phần đất nằm ở mặt tiền, còn lại phần đất phía trong là đất của anh em ông C được ông C cho ông K thuê, như vậy cần làm rõ việc ông

C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K có đúng vị trí đất của ông C được cho hay chưa? Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2023 thể hiện 02 công đất vị trí hướng Đông giáp 03 công đất của ông K thuê của ông C và bà U, hướng Tây và hướng Nam giáp ông Lê Thanh Tựu, hướng Bắc giáp ông Lê Thanh Tựu và ông Lê Văn Đoàn, xung quanh đất có 04 trụ đá làm ranh. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc cắm trụ đá làm ranh phần đất 02 công trên tổng diện tích đất 8.458m<sup>2</sup> do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H có biết hay không? Quá trình giải quyết vụ án ông C và bà U không hợp tác trong đo đạc đất nên không tiến hành đo đạc được vì vậy không xác định được diện tích đất 619,1 m<sup>2</sup> do Nhà nước thu hồi để làm lộ nằm ở vị trí nào trên toàn bộ diện tích đất 8.458m<sup>2</sup> do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho các anh em ông H và ông C. Theo Công văn số 163/CV của UBND xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời ngày 14/8/2023 xác định phần đất diện tích 8.458m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thu hồi 619,1m<sup>2</sup> để thực hiện dự án thành phần đoạn Hậu Giang - Cà Mau thuộc dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc Nam phía Đông giai đoạn 2021-2015 kết nối quốc lộ 1 A trên địa bàn huyện Trần Văn Thời đã xác định tổng số kinh phí bồi thường là 109.255.069 đồng hiện đang gửi tại kho bạc Nhà nước huyện Trần Văn Thời đến khi nào giải quyết dứt điểm vụ việc tranh chấp thuộc về ai sẽ chi trả theo quy định. Như vậy chưa có cơ sở xác định phần đất 619,1m<sup>2</sup> do Nhà nước thu hồi có nằm trên diện tích đất mà ông K cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông C hay không nhưng cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 2 công tầm lớn nhưng trừ diện tích đất bị thu hồi là 619,1 m<sup>2</sup> do nhà nước thu hồi là chưa có cơ sở và không đảm bảo việc thi hành án.

[2] Theo đơn khởi kiện ông K chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông C đối với diện tích 02 công tầm lớn bằng 2.592m<sup>2</sup>. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất bị thu hồi có trong diện tích đất của ông K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng hay không? Đối với phần tiền do Nhà nước hỗ trợ bồi thường trên diện tích đất bị thu hồi sau khi bản án có hiệu lực, nếu phần đất thu hồi liên quan đến phần đất của ai thì người đó có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để nhận. Cấp sơ thẩm buộc Kho Bạc Nhà nước huyện Trần Văn Thời giao cho ông K số tiền 109.255.069 đồng là chưa đảm bảo cơ sở và vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông K.

[3] Tại cấp sơ thẩm, do ông C và bà U không tham gia chỉ ranh để đo đạc nên Tòa án không tiến hành đo đạc được. Tại biên bản làm việc ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, ông C và bà U thống nhất đo đạc nhưng do cấp sơ thẩm giải quyết vượt yêu cầu khởi kiện, đồng thời việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm giao về cho cấp sơ thẩm đo đạc đất để xác định diện tích, vị trí đất tranh chấp, trên phần đất tranh chấp có liên quan đến diện tích đất do Nhà nước thu hồi hay không? ông H đứng tên dùm cho các anh em ông C là những ai? có liên quan đến phần đất tranh chấp hay không mới có cơ sở giải quyết vụ án.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là chưa phù hợp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá sẽ được giữ lại để giải quyết vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C và bà U được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn K đã dự nộp 300.000 đồng vào ngày 16/02/2023 theo biên lai thu số 0002848 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được giữ lại để tiếp tục giải quyết vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Huy C và bà Lê Thị U không phải chịu, ngày 20/6/2024 bà U đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008881 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN –  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Minh Trung**

**Ninh Quang Thế**

**Bùi Thị Phương Loan**