

Bản án số: 360/2024/DS-PT

Ngày 11-9-2024

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:** Bà Châu Minh Hoàng

**Các Thẩm phán:** Ông Dương Hùng Quang  
Bà Hoàng Thị Hải Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Chơn 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 11 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: 246/2024/TLPT- DS ngày 26/7/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 216/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Du Thị B – Văn Phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Trần Quốc K, sinh năm 1994

2. Ông Trần Trọng N, sinh năm 1991

3. Bà Lưu Hồng Đ, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông Lưu Chí Đ1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp D, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lưu Hồng Đ là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn trình bày:*

Năm 2009 nguyên đơn có cổ phần đất có diện tích 13.760m<sup>2</sup> của ông M, bà Đ với giá 06 lượng vàng 24k, thời hạn cổ là không thời hạn.

Đến tháng 8/2011 ông M và bà Đ có nhu cầu bán luôn phần đất cho nguyên đơn với giá 12 lượng 05 chỉ vàng 24k. Vào ngày 20/8/2011 nguyên đơn có trả thêm cho ông M, bà Đ 05 lượng vàng 24k, tổng cộng ông M, bà Đ đã nhận của nguyên đơn 11 lượng vàng 24k. Phần còn lại khi làm giấy xong sẽ trả đủ. Chi phí làm giấy chia đôi, phần đất này nguyên đơn đang quản lý, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay.

Đến ngày 25/12/2012 âm lịch bà Đ có nhận thêm của nguyên đơn 15 chỉ vàng 24k, tổng cộng bà Đ, ông M đã nhận của nguyên đơn là 12 lượng 05 chỉ vàng 24k, khi đó bà Đ, ông M đưa ông T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để ông T đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho nguyên đơn, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà Đ phải làm lại sổ mới, mới chuyển nhượng sang tên cho nguyên đơn được.

Đến ngày 13/4/2016 ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó nguyên đơn yêu cầu ông M làm giấy cho nguyên đơn nhưng do bà Đ đi làm ăn xa nên không làm được. Đến ngày 19/10/2020 ông M chết, sau đó bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Đ không đồng ý làm giấy cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn đưa thêm 05 lượng vàng 24k thì mới đồng ý làm giấy.

Nay nguyên đơn yêu cầu bà Lưu Hồng Đ, ông Trần Trọng N và ông Trần Quốc K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận phần đất 13.760m<sup>2</sup> thuộc thửa số 337, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T.

*Bị đơn bà Lưu Hồng Đ, ông Trần Trọng N và ông Trần Quốc K và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất khoảng năm 1990, chúng tôi được nhà nước giao phần đất diện tích 13.760 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chúng tôi canh tác đến ngày 20/05/2011, chúng tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T với diện tích 13.000 m<sup>2</sup>, (Một hét ta ba) với giá mỗi công bằng 12,5 chỉ vàng 24k, tôi đã nhận 110 chỉ vàng 24k (Mười một cây), khi đo đất, giao đất thì trả

đủ (Có làm giấy tay sang đất); khi làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất chia phí chia đôi.

Phần còn lại 760 m<sup>2</sup>, chúng tôi cho ông Nguyễn Hoang T3 thuê luôn với giá theo thỏa thuận hằng năm; Đến ngày 25 tháng 12 năm 2012, chúng tôi có thỏa thuận cho ông T3 thuê đến khi làm giấy tách quyền sử dụng xong, với giá 15 chỉ vàng 24k (Tôi đã nhận đủ vàng có biên nhận). Do ông T3 thuê đất đến khi làm giấy xong bằng 15 chỉ vàng 24k nên ông T3 cũng không cần thiết đo đất sớm; đến khi ông Trần Văn M1 (chồng, cha chúng tôi) chết ông Nguyễn Hoang T3 tiến hành yêu cầu tôi đo đạc làm thủ tục tách sổ, tôi đồng ý nhưng không T3 đòi chuyển hết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ đưa tôi lại 0,6 chỉ vàng 24k, tôi không đồng ý vì phần đất này chúng tôi để lại cho Trần Trọng N ở vì Nguyễn có gia đình chưa có chỗ ở, do không thống nhất được với nhau và dẫn đến tranh chấp.

Xét thấy, giữa chúng tôi với ông Nguyễn Hoàng T chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ làm giấy tay không đúng quy định của luật đất đai vì thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, là thủ tục bắt buộc. Mặc khác hiện tại ông Nguyễn Hoàng T chưa trả đủ tiền, tôi chưa giao đất nên giấy tay sang đất giữa chúng tôi với ông T chưa phát sinh hiệu lực pháp lý; hơn nữa ông Trần Văn M1 đã chết không thể thực hiện các bước tiếp theo của ông M1, chúng tôi xét thấy nếu chưa phát sinh hiệu lực pháp lý, ông Trần Văn M1 đã chết không thể thực hiện các bước tiếp theo của ông M1 mà ông Nguyễn Hoàng T kiện chúng tôi ra tòa thì chúng tôi không tiếp tục thực hiện giấy sang đất ngày 20/05/2011, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu. Do giao dịch vô hiệu, giải quyết hậu quả thì các bên trả cho nhau những gì đã nhận nên chúng tôi đồng ý trả lại cho ông T 110 chỉ vàng 24k (Mười một cây).

Do tranh chấp như đã nêu trên, nay chúng tôi làm đơn phản tố này kính đến Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau giải quyết tuyên bố giấy tay sang đất ngày 20/05/2011 giữa ông Nguyễn Hoàng T với ông Trần Văn M1 và bà Lưu Hồng Đ là vô hiệu. Chúng tôi đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Hoàng T 110 chỉ vàng 24k (Mười một cây).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Chí Đ1 trình bày:*

Vào khoảng năm 2022, ông có nhận cổ phần đất của bà Lưu Hồng Đ với diện tích hơn 10 công tầm cây. Giá cổ phần đất nói trên là 06 cây vàng 24K. Có giấy cổ đất nhưng ông Đ1 không cung cấp được. Hai bên thỏa thuận khi nào bà Đ có tiền sẽ chuộc lại đất. Sau khi có đất, ông Đ1 cho bà Đ thuê lại với giá 05 chỉ vàng/năm và bà Đ nhận lại phần đất để tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà Đ trả đủ tiền thuê đất từ thời điểm có đất cho đến nay. Đến hiện tại, bà Đ vẫn chưa chuộc lại phần đất đã cổ cho tôi.

Ông Đ1 không có yêu cầu gì đối với vụ án dân sự đang được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý số 21/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T với bị đơn bà Lưu Hồng Đ, ông Trần Quốc K và ông

Trần Trọng N. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp, ông Đ1 sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 trình bày:*

Để thuận lợi cho việc canh tác sản xuất lúa thì ông Nguyễn Thanh T2 có đổi một phần đất với ông Nguyễn Hoàng T, phần đất của ông T2 ở cặp ranh đất với phần đất ở nhà của ông T là 10 công tầm nhỏ, phần đất đang tranh chấp giữa ông T là 1 hecta 3 có lẻ, nên ông đổi đất với ông T để canh tác, việc đổi đất này mang tính tạm thời và thuận lợi cho việc canh tác, đất đang canh tác lúa 2 vụ/năm, khi nào ông T cần lấy thì ông T2 sẽ trả lại nhưng phải đợi cho việc thu hoạch lúa xong.

*Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T4.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, tức “*Giấy sang nhượng đất ngày 20/8/2011*” giữa bên chuyển nhượng bà Lưu Hồng Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng T là có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Hoàng T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 13.313,2m<sup>2</sup>, thửa 337 bản đồ địa chính chính lý năm 2022, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, có số đo tứ cận như sau:

- + Cạnh giáp với kênh tuyến 85, có số đo từ M8 đến M10 là 25,86m;
- + Cạnh giáp phần đất ông Hồ Văn T5 có số đo từ M8 đến M7 là 508,78m;
- + Cạnh giáp phần đất ông Đ2, bà K1 có số đo từ M10 đến M3 là 508,48m;
- + Cạnh giáp phần đất ông N1, ông P có số đo từ M7 đến M3 là 26,62m.

Ông Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ thanh toán cho phía bị đơn bà Lưu Hồng Đ, ông Trần Quốc K, ông Trần Trọng N số tiền 62.400.000 đồng (sáu mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

*(kèm theo đo đạc thực tế bản đồ vẽ hiện trạng ngày 30/8/2023). Ông Nguyễn Hoàng T có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn thành thủ tục chuyển tên theo quy định.*

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lưu Hồng Đ, ông Trần Trọng N, ông Trần Quốc K yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng T và ông Trần Hoàng M2, bà Lưu Hồng Đ.

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

Ngày 25 tháng 6 năm 2024 bị đơn là bà Lưu Hồng Đ có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng với ông T là vô hiệu, trường hợp nếu công nhận hợp đồng thì công nhận phần đất dư ở mặt tiền cho bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: 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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Hồng Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu 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 chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lưu Hồng Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do: Giấy sang nhượng chỉ là giấy tay không đúng thủ tục theo quy định, hiện tại ông M2 đã chết nên nghĩa vụ không thể tiếp tục thực hiện, ông T chưa trả đủ vàng cho phía bà Đ, đất được cấp cho hộ gia đình và liên quan đến thừa kế của ông K và ông N, quyền lợi của ông K và ông Nguyễn bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Lúc chuyển nhượng đất cho ông T thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M2 và bà Đ đang vay thế chấp tiền ở Ngân hàng nên không có đất để thực hiện việc sang nhượng và thỏa thuận này là vô hiệu.

[1.2] Tại Biên nhận về việc chuyển nhượng đất ngày 20/8/2011, thành phần gồm có ông Nguyễn Hoàng T và ông Trần Văn M1 cùng vợ bà Lưu Hồng Đ, người chứng kiến là ông Lâm Văn H có nội dung: *“Tôi: Trần Văn M1 ấp I xã K, TVT. Tôi sang đất cho anh Nguyễn Văn T4 một hecta ba ở ấp A kênh đội hai cũ mỗi công bằng một cây hai cũ mỗi công bằng một cây hai năm phân. Có nhận vàng trước sau mười một cây phân còn lại chừng nào đo đất trông đủ. (Phụ trứ: một công tầm lớn bằng một cây hai năm phân. Còn phần làm sổ đất lại chia đôi.”* Ngoài ra còn có thêm biên nhận nhận vàng ngày 25/12/2012 âm lịch như sau: *“Hôm nay ngày 25-12-2012 Âm tôi tên Lưu Hồng Đ có nhận 15 chỉ vàng 24K của anh 4 Triệu”*.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận nội dung chữ ký trong giấy sang nhượng đất này là đúng và chữ ký cũng là của phía bị đơn, sau khi lập làm giấy xong thì phía nguyên đơn đã giao vàng cho bị đơn và bị đơn đã tiến hành giao đất cho phía nguyên đơn quản lý sử dụng cho đến ngày hôm nay. Tại thời

điểm này ông M1 và bà Đ đã nhận của ông T4 là 11 lượng vàng, đến ngày 25/12/2012 âm lịch thì bà Đ có nhận tiếp của ông T4 15 chỉ vàng.

Trong quá trình hòa giải cấp sơ thẩm cũng đã thừa nhận có sang nhượng đất cho ông T4 và cũng đã nhận vàng đầy đủ từ ông T4. Tuy nhiên số vàng 15 chỉ bà Đ nhận ngày 25/12/2012 bà Đ cho rằng là nhận vàng thuê phần đất còn lại nhưng nguyên đơn không thừa nhận có việc thuê đất đồng thời bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào là có thỏa thuận thuê đất.

Hơn nữa trong suốt quá trình nguyên đơn quản lý sử dụng từ 2011 đến nay các bên không có tranh chấp hay đề cập gì đến việc thuê đất, tại biên nhận vàng chỉ có nội dung “...Đào có nhận 15 chỉ vàng 24K của anh 4 Triệu...” chứ không ghi nhận đây là vàng cho thuê đất còn lại nên trình bày của bà Đ cho rằng số vàng 15 chỉ bà nhận là vàng cho thuê đất là không có cơ sở.

[1.3] Mặc khác, Tòa án có tiến hành ghi lời khai của người chứng kiến là ông Lâm Văn H: “...giấy sang đất là do ông Triệu v, ông H là người chứng kiến việc sang đất này, ông H cho biết phần đất còn lại chừng nào đo đất trông đủ có nghĩa là phần còn lại không phải là đất mặt tiền mà là phần đất còn lại, do lúc sang đất đo tầm không chính xác, giá sang nhượng trong đất, giấy sang đất 01 cây 2 năm phân vàng 24k là đúng với giá trị thị trường tại thời điểm đó”.

[2] Đối với kháng cáo của bà Đ cho rằng lúc chuyển nhượng đất cho ông T4 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M1 và bà Đ đang vay thế chấp tiền ở Ngân hàng nên không có đất để thực hiện việc sang nhượng và thỏa thuận này là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất cho phía nguyên đơn thì ông M1 và bà Đ đã trả tiền ngân hàng xong và đã lấy sổ đỏ về. Trên thực tế nguyên đơn chính là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi ông M1 mất mới đưa lại cho bà Đ làm thủ tục thừa kế và chuyển tên quyền sử dụng đất. Như vậy việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của Ngân hàng.

[2.2] Xét về hình thức hợp đồng: Mặc dù hợp đồng được các bên viết tay và không công chứng, chứng thực. Ông T4 chưa sang tên sau khi chuyển nhượng. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập trước ngày 01/01/2017 nhưng ông T4 đã giao gần đủ vàng cho ông M1, bà Đ tức là đã thực hiện gần xong nghĩa vụ của mình, hơn 2/3 hợp đồng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng ông M1, bà Đ đã giao quyền sử dụng đất cho phía ông T4 và phía ông T4 đã thực hiện gần xong nghĩa vụ trong giao dịch nên án sơ thẩm không tuyên bố giao dịch vô hiệu do hình thức chưa đúng mà giao dịch chuyển nhượng này được công nhận có hiệu lực là phù hợp đúng quy định pháp luật.

[2.3] Như đã nhận định trên, thực tế từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay thì phía ông T4 là người quản lý thửa đất, khi ông M1 lúc còn sống và

bà Đ và những thành viên khác trong gia đình như Trần Trọng N, Trần Quốc K cũng không có ý kiến, khiếu nại gì. Việc chuyển nhượng đất thì lấy tiền về sinh hoạt chung trong cuộc sống gia đình, hơn nữa nơi cư trú của ông N, ông K cũng ở gần với phần đất chuyển nhượng mà ông T4 đang quản lý, nên việc chuyển nhượng đất này các thành viên khác trong hộ gia đình thực tế đều biết nhưng không phản đối gì.

[2.4] Đối với kháng cáo cho rằng hiện tại ông M1 đã chết nên nghĩa vụ không thể được thực hiện tiếp tục là không đúng bởi lẽ:

Các bên đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng, bên bà Đ đã nhận vàng và bên ông T4 đã nhận đất quản lý sử dụng trước khi ông M1 mất. Do phần đất này theo văn bản phân chia thừa kế ngày 14/12/2021 thì ông Trần Trọng N, ông Trần Quốc K đã giao toàn quyền cho bà Lưu Hồng Đ đối với phần đất này, nên bà Lưu Hồng Đ phải thực hiện những nghĩa vụ mà vợ chồng bà chưa thực hiện xong đó là bà Đ phải có trách nhiệm tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng T.

[2.5] Đối với kháng cáo yêu cầu công nhận phần đất dư ở mặt tiền cho bà Đ thấy rằng:

Theo nguyên đơn thì khi nhận chuyển nhượng các bên không có xác định cụ thể vị trí đất còn lại ở đâu. Bị đơn thì xác định phần đất còn lại là ở mặt tiền đất đang tranh chấp theo bản đồ vẽ là tại thửa số 3 có diện tích là 712m<sup>2</sup>, chiều ngang là 11,48m, có các cạnh là 57,25m, 58,37m. Việc xác định vị trí đất còn lại này của phía bị đơn là chưa có cơ sở bởi:

Tại giấy sang nhượng đất không có thể hiện và lời khai của ông H là người chứng kiến việc sang nhượng đất cho biết phần đất còn lại không phải là đất mặt tiền, trong khi đó chiều ngang mặt tiền là 25,86m nên chấp nhận theo trình bày của bà Đ thì phần còn lại chưa sang nhượng là chiếm ½ diện tích đất mặt tiền. Tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng không nội dung nào ghi nhận khi chuyển nhượng có chừa lại đất không thực hiện chuyển nhượng và vị trí chừa lại ở mặt tiền như bà Đ trình bày. Theo hợp đồng thì bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng chỉ thỏa thuận nếu đo đạc lại mà diện tích đất có thừa thì sẽ tiếp tục mua theo giá thỏa thuận tại hợp đồng. Do đó, phía bị đơn xác định vị trí còn lại theo sơ đồ đo vẽ ½ mặt tiền là không có căn cứ, án sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn là bà Lưu Hồng Đ kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu hay chứng cứ gì mới ngoài các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét như đã nhận định.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lưu Hồng Đ. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn bà Lưu Hồng Đ phải chịu theo quy định.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lưu Hồng Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T4.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, tức “*Giấy sang nhượng đất ngày 20/8/2011*” giữa bên chuyển nhượng bà Lưu Hồng Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng T là có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Hoàng T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 13.313,2m<sup>2</sup>, thửa 337 bản đồ địa chính chính lý năm 2022, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, có số đo tứ cận như sau:

- + Cạnh giáp với kênh tuyến 85, có số đo từ M8 đến M10 là 25,86m;
- + Cạnh giáp phần đất ông Hồ Văn T5 có số đo từ M8 đến M7 là 508,78m;
- + Cạnh giáp phần đất ông Đ2, bà K1 có số đo từ M10 đến M3 là 508,48m;
- + Cạnh giáp phần đất ông N1, ông P có số đo từ M7 đến M3 là 26,62m.

Ông Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ thanh toán cho phía bị đơn bà Lưu Hồng Đ, ông Trần Quốc K, ông Trần Trọng N số tiền 62.400.000 đồng (Sáu mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

*(Kèm theo đo đạc thực tế bản đồ vẽ hiện trạng ngày 30/8/2023). Ông Nguyễn Hoàng T có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn thành thủ tục chuyển tên theo quy định.*

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lưu Hồng Đ, ông Trần Trọng N, ông Trần Quốc K yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng T và ông Trần Hoàng M2, bà Lưu Hồng Đ.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Lưu Hồng Đ, ông Trần Trọng N, ông Trần Quốc K phải hoàn trả lại số tiền 22.490.240 đồng cho ông Nguyễn Hoàng T.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến*



*khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.*

#### 5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lưu Hồng Đ, ông Trần Trọng N, ông Trần Quốc K mỗi người phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lưu Hồng Đ phải chịu 300.000 đồng, ngày 03/7/2024 bà Đ đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005252 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

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

*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, 7 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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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**

**(Đã ký)**

**Châu Minh Hoàng**