

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 421/2024/DS-PT  
Ngày 27 tháng 9 năm 2024  
V/v tranh chấp HĐ chuyên  
nhượng QSDĐ

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 Ninh Quang Thế

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thuý Nguyễn – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:** Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 tháng 2024 tại Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 304/2024/TLPT-DS ngày 27/8/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Toà án nhân dân Tp Cà Mau bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 347/2024/QĐPT-DS ngày 05/9/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Châu Hồng P**; Sinh năm: 1951; Địa chỉ cư trú: **Số D đường N, khóm D, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.**

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông **Lê Anh T**, sn: 1952; Địa chỉ cư trú: **Đường N, khóm H, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.** Là người đại diện theo uỷ quyền của ông **P** theo văn bản uỷ quyền ngày 06/9/2024 (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông **Trần Đắc N**; Sinh năm: 1947; Địa chỉ cư trú: **Số A đường L, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.**

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông **Ngô Đình C**, sinh năm: 1958; Địa chỉ cư trú: **C, đường N, Khóm D, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.** Là người đại diện theo uỷ quyền của ông **N** theo văn bản uỷ quyền ngày 10/7/2024 (Có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** **Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C**; Địa chỉ: **Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.** Do ông **Lê Quốc T1**, chức vụ: Giám đốc làm đại diện. Xin vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông **Châu Hồng P** là nguyên đơn.

- *Người kháng nghị:* Viện Trưởng Viện Kiểm Sát nhân dân Tp.Cà Mau.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ngày 05/10/1998 ông **Châu Hồng P** với ông **Trần Đắc N** thỏa thuận với nhau chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.950m<sup>2</sup> ( ngang 65m, dài 30m ). Tại thời điểm chuyển nhượng ông **N** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục chuyển tên từ ông **N** qua ông **P** được nhưng ông **N** đã bàn giao diện tích đất trên cho ông **P** và ông **P** đã thuê người lấy đất dưới kinh thống nhất lên để đắp nền nhà và cất nhà tạm để ở và trồng cây bạch đàn, tràm bông vàng. Khi đo đạc kê biên tại phần đất này để thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì ông **P** có yêu cầu tách phần đất ông **P** đã chuyển nhượng của ông **N** ra nhưng đo đạc kê biên giải thích đất ông **N** còn đang đứng tên trên quyền sử dụng đất nên phải lấy tên ông **N** và ông **N** có trách nhiệm trả tiền bồi thường lại cho ông **P** theo diện tích mà hai bên thỏa thuận sang bán. Tại biên bản làm việc ngày 25/7/2022 tại Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C thì ông **N** thừa nhận có bán phần đất trên cho ông **P** nhưng ông **P** có nhờ ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho 13 hộ khác, đồng thời ông **N** đề nghị cho nhận tiền phần đất không tranh chấp, còn phần tranh chấp để lại khi cơ quan thẩm quyền giải quyết thuộc của ai thì người đó nhận. Từ nội dung trên ông **P** yêu cầu ông **N** trả lại số tiền 2.322.450.000đ và tiền lãi từ ngày 25/7/2022 theo lãi suất 1,66%/tháng đến ngày tòa xét xử với số tiền 925.264.000đ.

Ông **Ngô Đình C** là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông **Trần Đắc N** có làm biên nhận nhưng không có chuyển nhượng đất cho ông **Châu Hồng P**, đôi bên không có lập hợp đồng và cũng không có bàn giao đất cho ông **P**. Ông **N** đã chuyển nhượng cho 13 hộ khác và phần đất của ông **N** đã bị thu hồi làm dự án. Nay ông **P** yêu cầu ông **N** trả lại khoản tiền đã được bồi thường 2.322.450.000đ và tiền lãi thì ông **N** không đồng ý.

Tại văn bản số 78/PTQĐ ngày 16/5/2024 của Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố C, tỉnh Cà Mau trình bày: Ông **Trần Đắc N** có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M70819 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 14/01/1999 thuộc thửa số 279 tờ bản đồ 01 diện tích 11.078,0m<sup>2</sup>. Trên cơ sở đó Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C xác lập phương án bồi thường hỗ trợ và được UBND thành phố C phê duyệt tại quyết định số 1515/QĐ- UBND ngày 26/4/2022 với tổng số tiền bồi thường là 10.643.967.000đ.

Ngày 14/4/2022 Trung tâm phát triển quỹ đất có nhận được đơn yêu cầu của ông **Châu Hồng P** về việc yêu cầu bồi thường diện tích 1.950m<sup>2</sup> đất do nhận chuyển nhượng từ ông **Trần Đắc N**. Qua kiểm tra yêu cầu của ông **P** và biên nhận ông **P**

cung cấp thì việc chuyển nhượng giữa ông **N** và ông **P** chỉ thể hiện diện tích chuyển nhượng là 1.950m<sup>2</sup> không thể hiện vị trí chuyển nhượng và không có xác nhận của chính quyền địa phương, do đó, Trung tâm phát triển quỹ đất không có cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông **P**...

Việc Trung tâm phát triển quỹ đất lập phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông **N** căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất của ông **Nghĩa 1** đúng theo quy định.

Riêng đối với phần diện tích đất 1.950m<sup>2</sup> đang tranh chấp giữa ông **N** và ông **P** khi nào cơ quan có thẩm quyền giải quyết quyền sử dụng đất nêu trên thuộc về ai thì Trung tâm sẽ căn cứ thực hiện theo quy định.

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau Quyết định:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Châu Hồng P** về việc yêu cầu ông **Trần Đắc N** trả số tiền được nhận đền bù tại **khu đô thị M, phường A, thành phố C** với số tiền là 2.322.540.000đ và số tiền lãi 925.264.000đ.

- Tuyên bố tờ biên nhận nhượng đất giữa ông **Châu Hồng P** với ông **Trần Đắc N** đề ngày 05/10/1998 bị vô hiệu.

Buộc ông **Trần Đắc N** trả cho ông **Châu Hồng P** số tiền đã nhận 14.000.000đ và 10 chỉ vàng 24k.

Đối với khoản tiền, kể từ ngày ông **P** có đơn thi hành án, nếu ông **N** không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án,

- Ông **Trần Đắc N** được nhận khoản tiền bồi thường, hỗ trợ số tiền 2.164.761.600đ tại Trung tâm phát triển quỹ đất **thành phố C, tỉnh Cà Mau** khi bản án có hiệu lực.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông **Châu Hồng P** và ông **Trần Đắc N** không phải chịu, vì là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 17/7/2024 ông **P** kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng 1.950m<sup>2</sup> đất giữa ông với ông **N** thiết lập ngày 05/10/1998. Ông được nhận số tiền bồi hoàn 2.332.540.000đ. Trường hợp không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông **N** phải trả cho ông 14.000.000đ, 10 chỉ vàng 24k và bồi thường số tiền 2.332.540.000đ.

Ngày 21/07/2024 **VKS nhân dân T3**.Cà Mau kháng nghị bản án nêu trên theo hướng sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Người đại diện của ông P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng việc ông N chuyển nhượng cho ông P 1.950m<sup>2</sup> đất là có thật thể hiện qua biên nhận ông N viết cho ông P và lời thừa nhận của ông N và con ông N tại biên bản hoà giải do UBND phường 1 Tp. và Trung tâm phát triển quỹ đất lập, sau khi chuyển nhượng ông N đã đo đạc bàn giao đất cho ông P, ông P đã thuê người đào đất đắp nền cất nhà và trồng cây trên đất, đất chuyển nhượng do ông N đứng tên QSDĐ nên việc bồi thường giải toả do ông N đứng tên, khi ông P liên hệ với trung tâm thì trung tâm trả lời bồi thường cho ông N, ông liên hệ ông N để nhận lại, từ đó ông N mới yêu cầu trung tâm và UBND phường A giải quyết, cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu nhưng không xác định lỗi của cả hai để ông P được nhận ½ khoản tiền bồi thường là không có căn cứ, nên kiến nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P.

Người đại diện của ông N cho rằng biên nhận do ông nghĩa viết cho ông P chỉ là thoả thuận giao dịch, bởi chỉ có một bên ký, không có ai làm chứng, không có vị trí tứ cận, không thể xem là hợp đồng chuyển nhượng đất, nên vô hiệu, tại đơn kháng cáo ông P yêu cầu công nhận hợp đồng và được nhận toàn bộ số tiền Trung tâm đang quản lý, nhưng tại phiên tòa đại diện ông N yêu cầu chia đôi mỗi người nhận ½ số tiền trung tâm quản lý là vượt quá yêu cầu khởi kiện, giao dịch năm 1998 nhưng cho đến nay ông P không yêu cầu ông N lập hợp đồng chuyển nhượng, trong khi đó quyết định quy hoạch phần đất này vào năm 2021, hơn nữa năm 1999 ông P có chuyển nhượng cho ông C1 150m<sup>2</sup> đất ông C1 được cấp QSDĐ vào năm 1999, như vậy ông P khai đất quy hoạch không sang tên được là không phù hợp, phía ông N rất nhân văn yêu cầu ông P chấm dứt việc thừa kiện sẽ cho ông P 400.000.000đ, trung tâm có văn bản trả lời phần đất chuyển nhượng không có kích thước, vị trí nên không có căn cứ thẩm định bồi thường, trung tâm trích số tiền tạm giữ bồi thường cho ông C2 hơn 178.000.000đ ông P cũng không biết, kiên nghị HĐXX bác kháng nghị của VKS và khác cáo của ông P.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:* Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, có căn cứ xác định ông N chuyển nhượng cho ông P 1.950m<sup>2</sup> đất thể hiện qua biên nhận và lời thừa nhận của cha con ông N, ông N đã quản lý sử dụng đất cho đến khi bị giải tỏa, kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm S và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Tòa án Tp. Cà Mau theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo kháng nghị được ông P và VKS Tp.Cà Mau thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo, kháng nghị. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Kháng cáo của ông P và Kháng nghị của VKS nhân dân T3. Cà Mau có cùng nội dung là kiến nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên HĐXX xét kháng cáo và kháng nghị cùng lúc.

Xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông P và ông N, tuy người đại diện của ông N cho rằng không có việc ông N chuyển nhượng đất cho ông P, nhưng ông thừa nhận ông N có viết biên nhận nhận tiền vàng ngày 05/10/1998 cho ông P, theo biên nhận này thể hiện ông N chuyển nhượng 1.950m<sup>2</sup> ngang 65m, dài 30m cho ông P, cuối biên nhận có viết “nay ghi biên nhận này làm bằng”, như vậy trình bày của ông C cho rằng ông N không chuyển nhượng đất cho ông P là không phù hợp, bởi nếu không có việc chuyển nhượng đất thì không lý do gì ông N nhận tiền và viết biên nhận cho ông P với nội dung chuyển nhượng đất, mặt khác qua các chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, cụ thể là lời trình bày của ông N tại biên bản làm việc với Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. BL 56 ông N thừa nhận có bán cho ông P 1.950m<sup>2</sup> ngang 65m, dài 30m, khi UBND phường 1 Tp. tiến hành hoà giải người đại diện cho ông Nghĩa là ông Trần Thanh T2 là con ông N cũng thừa nhận ông N có chuyển nhượng đất cho ông P BL 15, như vậy chính ông N và ông T2 đã thừa nhận có bán đất cho ông P nên lời trình bày của ông C không thừa nhận việc ông N bán đất cho ông P là không có căn cứ, hơn nữa cũng tại biên bản làm việc này ông N khai ông P nhờ ông bán phần đất ông chuyển nhượng cho 13 người khác, nhưng ông không cung cấp được họ tên và địa chỉ của những người này, tại phiên toà phúc thẩm người đại diện cho ông N cũng không cung cấp được họ tên địa chỉ của những người này, cho đến nay ông N cũng không chứng minh được số tiền bán đất cho những người này ông N đã giao cho ông P chưa? Qua đó có cơ sở xác định ông N đã chuyển nhượng 1.950m<sup>2</sup> ngang 65m, dài 30m cho ông P, điều này phù hợp với việc ông P khai đã nhận đất và thuê người lấy đất dưới kinh Thống nhất lên đắp bờ bao cát nhà, trồng cây. Tuy giao dịch chuyển nhượng đất đôi bên xác lập không thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nhưng hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình, cụ thể ông P đã giao đủ khoản tiền hai bên thoả thuận chuyển nhượng, ông N đã giao đất cho ông P quản lý sử dụng cho đến khi bị giải toà. Hiện tại toàn bộ diện tích phần đất tranh chấp 1.950m<sup>2</sup> cùng với tổng diện tích đất còn lại của ông N nằm trong khu quy hoạch bị giải toà bồi thường xây dựng khu đô thị K, phường A, Tp., Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. Cà Mau đã lập phương án bồi thường toàn bộ cho ông N, nên không cần thiết phải công nhận giao dịch chuyển nhượng và buộc các bên thực hiện giao dịch này, mà chỉ cần buộc ông N phải có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị 1.950m<sup>2</sup> đất theo giá trị được nhà nước đã bồi thường là phù hợp với đơn khởi kiện của ông P.

Trong quá trình thu hồi bồi thường đất cho ông N, do có tranh chấp, nên ngày 25/7/2022 Trung tâm phát triển quỹ đất cùng với ông P và ông N đã lập biên bản thống nhất để Trung tâm tạm giữ lại giá trị 1.950m<sup>2</sup> đất bằng 2.322.450.000đ, chờ khi giải quyết tranh chấp thuộc về ai Trung tâm sẽ giao cho người đó, nên ông P được nhận số tiền này là phù hợp. Do đó HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông P và

kháng nghị của Viện trưởng VKS nhân dân T3. Cà Mau sửa bản án sơ thẩm nêu trên của Toà án nhân dân Tp. Cà Mau là phù hợp.

Tuy nhiên đối với số tiền Trung tâm phát triển quỹ đất tạm giữ, quá trình chờ giải quyết đã có phát sinh mới, ông N phải hoàn trả cho ông Phan Công C3 giá trị của 150m<sup>2</sup> đất bằng 178.650.000đ ông N đã chuyển nhượng cho ông C3, nên Trung tâm đã trích hoàn trả hiện còn giữ 2.164.761.600đ nên ông N phải có nghĩa vụ hoàn trả thêm cho ông P 178.650.000đ. Tuy nhiên tại phiên toà người đại diện cho ông P đồng ý cho ông N số tiền này, đây là sự tự nguyện của ông P nên chấp nhận không buộc ông N hoàn trả cho ông P số tiền này.

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

[3] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự được miễn nộp do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 309, 148 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 và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của ông Châu Hồng P và kháng nghị của Viện trưởng VKS nhân dân T3. Cà Mau, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tp. Cà Mau, tỉnh Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Hồng P. Buộc ông Trần Đắc N hoàn trả cho ông P giá trị 1.950m<sup>2</sup> đất đã chuyển nhượng cho ông P bằng 2.164.761.600đ. Số tiền này hiện Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. đang quản lý. Ông P được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất Tp. để nhận số tiền này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P kiện đòi ông N khoản tiền lãi theo đơn khởi kiện là 925.264.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm ông N được miễn vì là người cao tuổi.

Án phí dân sự phúc thẩm ông P được miễn nộp và miễn dự nộp do là người cao tuổi.

*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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

*Nơi nhận:*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

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

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*Ninh Quang Thế*