

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 43/2025/DS-PT
Ngày 21 tháng 01 năm 2025
V/v tranh chấp HĐ chuyển
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 **Hứa Như Nguyễn** – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 21 tháng 01 tháng 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 558/2024/TLPT-DS ngày 11/12/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 341/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 420/2024/QĐPT-DS ngày 31/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Tê Vũ L**, sinh năm 1999 và chị **Quách Ngọc G**, sinh năm 1999; Cùng địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Lâm Văn B**, sinh năm 1975 và bà **Huỳnh Kim Đ**, sinh năm 1977; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Huỳnh Kim Đ, ông Lâm Văn B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Chị Quách Ngọc G và anh Tê Vũ L trình bày: Ngày 09/5/2024 ông B và bà Đ có chuyển nhượng cho vợ chồng anh, chị phần đất diện tích 14.717m², tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, với giá 1.305.000 đồng (mỗi công tầm lớn bằng 115.000.000 đồng), vợ chồng anh, chị đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 305.000.000 đồng khi nào vợ chồng ông B, bà Đ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh, chị giao đủ, ông B và bà Đ đã giao giấy chứng nhận QSDĐ và giao đất cho vợ chồng anh, chị quản lý sử dụng từ ngày

09/5/2024 cho đến nay, nhưng ông B không làm thủ tục chuyển tên cho anh chị. Nay anh chị yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/5/2024 giữa vợ chồng anh, chị với vợ chồng ông B, bà Đ. Đối với diện tích đất theo thẩm định có dư so với diện tích sang nhượng chị đồng ý trả thêm diện tích đất dư theo giá trị của Hội đồng định giá.

- Ông Lâm Văn B và bà Huỳnh Kim Đ trình bày: Ông bà thừa nhận việc chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc và giao đất, giấy tờ đất như nguyên đơn trình bày là đúng, tuy nhiên diện tích đất chuyển nhượng tính theo công tầm nhỏ là 1.000m² và thoả thuận đo đạc thực tế bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, diện tích đất của ông sang nhượng có giá trị là 1.692.000.000 đồng chứ không phải 1.305.000.000 đồng như chị G trình bày. Phần con lộ hiến cho Nhà nước không sang nhượng. Việc chị G cho rằng ông không hợp tác làm thủ tục chuyển tên là không đúng, vì 02 trụ đá phía sau hậu do xáng mức đất lên không còn, hiện đã tìm được 01 trụ, trụ còn lại chưa tìm được. ông B bà Đ đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/5/2024, yêu cầu chị G và anh L trả số tiền còn thiếu lại là 692.000.000 đồng, đối với diện tích đất theo đo đạc của Tòa án dư bao nhiêu thì yêu cầu vợ chồng chị G trả giá trị phần diện tích đất dư theo giá trị của Hội đồng định giá.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 341/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Quách Ngọc G và anh Tề Vũ L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2024 giữa chị Quách Ngọc G, anh Tề Vũ L với ông Lâm Văn B, bà Huỳnh Kim Đ. Phần đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Có vị trí tứ cận:

- Phía Đông: Giáp đất ông Trương Văn T;
- Phía Bắc: Giáp tây giáo ông Nguyễn Văn D;
- Phía Nam: Giáp kênh 19 (kênh C Mỹ);
- Phía Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn N.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan chức năng yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Buộc chị Quách Ngọc G và anh T1 Vũ L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ còn lại của hợp đồng là trả cho ông Lâm Văn B và bà Huỳnh Kim Đ số tiền số tiền 316.258.500 đồng (ba trăm mười sáu triệu hai trăm năm mươi tám nghìn năm trăm đồng)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/11/2024 ông B bà Đ kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm ông, bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà G ông L, bà G ông L hoàn trả thêm cho ông bà 719.894.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông B, bà Đ cho rằng ông cũng có lỗi trong việc ký kết giao kèo nên chấp nhận một phần thiệt thòi yêu cầu nguyên đơn trả thêm 600.000.000đ nữa ông sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Anh L, bà G không đồng ý yêu cầu của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

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, kiến nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được ông B bà Đ thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo theo quy định. 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] Xét kháng cáo của ông B bà Đ: Theo tờ giao kèo ngày 09/5/2024 hai bên chuyển nhượng đất mỗi công giá 115.000.000đ, bên ông B bà Đ đã bàn giao đất và giấy chứng nhận QSDĐ cho chị G anh L quản lý sử dụng cho đến nay. Mặc dù giao kèo không nêu mỗi công đất chuyển nhượng bao nhiêu mét vuông, nhưng theo thông lệ chung tại địa phương mỗi công đất được tính diện tích là 1.296m². Cụ thể hơn nữa trong giao kèo có người làm chứng là ông Võ Minh N1, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành ghi lời khai của ông N1, ông xác định diện tích mỗi công đất hai bên chuyển nhượng là 1.296m² BL số 69. Tại phiên tòa phúc thẩm ông B xác định chính ông N1 là người môi giới cho ông bán đất, ông không mâu thuẫn gì với ông N1. Do đó có cơ sở xác định phần đất đôi bên giao kèo chuyển nhượng có diện tích mỗi công 1.296m² nên kháng cáo của bị đơn về diện tích chuyển nhượng mỗi công 1.000m² là không có cơ sở.

Về tổng diện tích đất chuyển nhượng hai bên đương sự thống nhất theo đo vẽ là 14.843,5m² không tranh chấp nhiều hay ít nên đây là diện tích đất tính thành tiền phía nguyên đơn hoàn trả lại cho bị đơn, cụ thể $115.000.000đ/1.296m^2 \times 14.843.5m^2 = 1.317.131.589đ$, trừ số tiền nguyên đơn đã cọc phần còn lại nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn 317.131.589đ, cách tính ra số tiền để buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn của cấp sơ thẩm là chưa phù hợp, nên HĐXX điều chỉnh lại số tiền này cho phù hợp

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, còn cách tính ra số tiền hoàn trả là chưa phù hợp.

[3] Về án: Do điều chỉnh lại khoản tiền hoàn trả nên khoản tiền án phí cũng phải điều chỉnh cho phù hợp.

Án phí phúc thẩm ông B bà Đ không phải chịu theo quy định tại điều 148 Bộ luật TTDS.

[4] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Các Điều 148, 309 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 một phần kháng cáo của ông Lâm Văn B và bà Huỳnh Kim Đ sửa bản án dân sự sơ thẩm số 341/2024/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Quách Ngọc G và anh Tề Vũ L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập theo tờ giao kèo ngày 09/5/2024 giữa chị Quách Ngọc G, anh Tề Vũ L với ông Lâm Văn B, bà Huỳnh Kim Đ, đối với phần đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Có vị trí tứ cận:

- Phía Đông: Giáp đất ông Trương Văn T;
- Phía Bắc: Giáp tây giáo ông Nguyễn Văn D;
- Phía Nam: Giáp kênh 19 (kênh C Mỹ);
- Phía Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn N.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan chức năng yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Buộc chị Quách Ngọc G và anh Tề Vũ L thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm Văn B và bà Huỳnh Kim Đ số tiền số tiền 317.131.589 đồng (ba trăm mười bảy triệu một trăm ba mươi một nghìn năm trăm tám chín đồng).

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lâm Văn B và bà Huỳnh Kim Đ phải chịu 4.991.000 đồng (bốn triệu chín trăm chín mươi một nghìn đồng). Ông B và bà Đ có trách nhiệm nộp số tiền trên tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho chị G và anh L.

Đối với các khoản tiền hoàn trả kể từ ngày ông B bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu chị G anh L không tự nguyện thi hành xong khoản tiền này thì anh chị còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi quy định tại khoản 2 điều 468 BLDS cho đến khi thi hành xong.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Chị Quách Ngọc G và anh Tề Vũ L phải chịu 15.856.500 đồng (chị G và anh L có đơn xin miễn giảm án phí và được xét miễn giảm ½ anh chị phải nộp 7.928.000 đồng). Ngày 30 tháng 5 năm 2024, anh chị đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0001286 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, đối trừ còn phải nộp tiếp số tiền 7.628.000 đồng (bảy triệu sáu trăm hai tám nghìn đồng).

Ông Lâm Văn B và bà Huỳnh Kim Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí phúc thẩm ông B bà Đ không phải chịu ngày 04/11/2024 ông bà mỗi người đã nộp 300.000 tại lai thu số 2063, 2064 của Chi cục THA dân sự huyện Đ được hoàn lại.

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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS Đầm 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**

Ninh Quang Thế

[2] Xét kháng cáo của ông B bà Đ: Theo tờ giao kèo ngày 09/5/2024 hai bên chuyển nhượng đất mỗi công 115.000.000đ, bên ông B bà Đ giao đất và giấy chứng nhận QSDĐ cho chị G anh L quản lý, anh L chị G đặt cọc 1.000.000.000đ,

vì vậy giao kèo này được xem là giao kết hợp đồng theo quy định tại điều 386 BLDS, do các bên gặp nhau ký kết trực tiếp giao kèo nên giao kết này có hiệu lực kể từ ngày 09/5/2025, về nội dung giao kèo này các đương sự thống nhất và đồng ý tiếp tục thực hiện giao kèo, tiếp tục chuyển nhượng đất với nhau, **nên HĐXX không xem xét** vấn đề tranh chấp trong giao kèo này là mỗi công đất chuyển nhượng có diện tích là bao nhiêu? Từ đó mới dẫn đến số tiền còn lại phía chị G anh L phải thanh toán tiếp cho ông B bà Đ. Theo quy định tại điều 387 BLDS các thông tin về đối tượng giao dịch phải được các bên công khai trong giao kết hợp đồng, trường hợp có thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải báo cho bên kia biết...bên vi phạm gây thiệt hại thì phải bồi thường, trong giao kèo ngày 09/5/2024 hai bên đương sự không nêu cụ thể mỗi công đất chuyển nhượng có diện tích là bao nhiêu? Văn bản giao kèo này không phải do một trong hai bên đương sự viết ra mà hai bên đều thừa nhận **nhờ ông** Võ Văn L1 là trưởng ấp viết hộ, có ông Võ Minh N1 chứng kiến, hai bên đồng ý ký tên vào giao kèo, khi ký tên hai bên cũng không nói mỗi công diện tích bao nhiêu mà chỉ thỏa thuận sau khi đo thực tế diện tích bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu, do đó giao kèo này cũng không thể hiện ý chí của hai bên về diện tích mỗi công đất chuyển nhượng, sau khi ký kết và thực hiện giao kèo không có bên nào có ý kiến thay đổi hoặc rút lại giao kèo, cho nên cả hai bên cùng có lỗi trong việc xác định diện tích mỗi công đất trong giao kèo là bao nhiêu? Phía nguyên đơn cho rằng có ông L1 và ông N1 chứng kiến thỏa thuận chuyển nhượng mỗi công diện tích $1.296m^2$, tuy nhiên ý chí của hai bên trong giao kèo không thể hiện mỗi công đất chuyển nhượng là $1.000m^2$ hay $1.296m^2$ thì trình bày của ông L1 và ông N1 chỉ là ý chí của cá nhân họ không phải là ý chí của chủ thể ký kết giao kèo, mặt khác nếu các bên không thống nhất diện tích mỗi công đất chuyển nhượng bao nhiêu mét vuông thì áp dụng tập quán tại địa phương, nhưng do pháp luật có quy định mỗi công đất bằng $1.000m^2$ nên không áp dụng tập quán tại địa phương.

Tuy nhiên như nhận định trên do hai bên không công khai diện tích đất mỗi công trong giao kèo nên