

Bản án số: 171/2025/DS-PT

Ngày: 22 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường
thiệt hại về tài sản”.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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiền;

Ông Ninh Quang Thế.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - 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 Bùi Trung Biên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 3 và 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 583/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 357/2024/DSST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Anh T, sinh năm: 1988; Cư trú tại: Số F đường N, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Lê Văn P, sinh năm 1991; Cư trú tại: Nhà không số, ấp K, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2023);

- Ông Bùi Minh N, sinh năm 1984; Cư trú tại: Nhà không số, ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/8/2024).

Bị đơn:

- Ông Lê Văn K, sinh năm: 1945;

- Bà Lê Thị N1, sinh năm: 1955.

Cùng cư trú tại: Nhà không số, ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Lê Sơn T1, sinh năm 1993; Cư trú tại : Số B, đường P, khóm C, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2024).

- Ông Trần Đông H, sinh năm 1994; Cư trú tại: Nhà không số, ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2024).

Người kháng cáo: Ông Hoàng Anh T – Là Nguyên đơn.

Ông Lê Văn P, ông Bùi Minh N, ông Lê Sơn T1 có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2008 ông Hoàng Anh T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) phần đất của ông Lê Văn K và bà Lê Thị N1 phần đất thuộc thửa số 1134, tờ bản đồ số 02, diện tích 250,0 m² (nay thửa số 494, tờ bản đồ số 3, diện tích 260,1 m²), tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Thời điểm chuyển nhượng ông K và bà N1 cam kết là khi làm xong thủ tục chuyển tên QSDĐ cho ông T thì sẽ tự nguyện di dời căn nhà trên đất, giao lại phần đất chuyển nhượng cho ông T. Tuy nhiên, sau khi làm xong giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông K và bà N1 thực hiện việc di dời tài sản, giao đất theo cam kết. Ông K, bà N1 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện. Ông T có nói với ông K, bà N1 nếu không di dời ông bà sẽ phải trả phần tiền thuê đất và yêu cầu chính quyền giải quyết yêu cầu ông K, bà N1 di dời nhà. Từ năm 2008 đến năm 2023 ông T đến gặp ông K, bà N1 rất nhiều lần để yêu cầu di dời nhà, giao lại phần đất cho ông T và đồng thời yêu cầu ông K, bà N1 trả phần tiền sử dụng đất của ông T từ trước đến nay.

Đến tháng 3 năm 2023, ông T yêu cầu Ủy ban nhân dân (UBND) xã L, thành phố C giải quyết về việc yêu cầu ông K, bà N1 di dời nhà, giao đất chuyển nhượng. Ngày 20/4/2023 tại buổi hoà giải ông K đồng ý di dời căn nhà đi nơi khác, cam kết bàn giao đất, ông T cũng có ý kiến, yêu cầu vợ chồng ông K trả phần tiền sử dụng đất từ trước đến nay cho ông T do không được khai thác nếu ông K, bà N1 không đồng ý di dời nhà và yêu cầu di dời nhà giao đất cho ông T, ông T đồng ý hỗ trợ cho ông K, bà N1 15.000.000 đồng để di dời nhà trong hạn 01 tháng, nhưng ông K, bà N1 không đồng ý thực hiện. Đã quá thời gian cam kết thoả thuận, nhưng ông K, bà N1 vẫn không thực hiện việc di dời, giao đất cho ông T.

Hiện nay ông T đang thế chấp quyền sử dụng đất phần đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh C.

Quá trình giải quyết, nguyên đơn yêu cầu:

- Thứ nhất: Yêu cầu ông Lê Văn K và bà Lê Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất tại thửa số 494, tờ bản đồ số 3, diện tích 260,1m²; tọa lạc tại: ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau; di dời căn nhà trên

phần đất tranh chấp để giao đất cho ông T. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn xác định rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này.

- Thứ hai: Yêu cầu ông K và bà N1 trả số tiền sử dụng đất từ năm 2008 đến năm 2023, do ông T không được khai thác, sử dụng đất, nên bị thiệt hại với số tiền là 160.000.000 đồng (12.000.000đ/năm x 14 năm = 168.000.000 đồng, tính tròn 160.000.000đ).

Bị đơn ông Lê Văn K, bà Lê Thị N1 và đại diện bị đơn ông Lê Sơn T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Ông K và bà N1 thừa nhận có việc chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất tranh chấp đúng như đại diện nguyên đơn trình bày, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng theo quy định, đã chuyển tên QSDĐ cho ông T năm 2008. Lý do đến năm 2023 ông K, bà N1 chưa bàn giao phần đất chuyển nhượng nêu trên cho ông T là do hoàn cảnh khó khăn, không có nơi ở khác. Đến tháng 3/2024, ông K, bà N1 đã di dời tài sản trên đất ra hỏi phần đất tranh chấp giao cho ông T sử dụng, nhưng từ sau khi tranh chấp đến nay chưa lập biên bản bàn giao về ranh giới, mốc giới, diện tích đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn rút lại đối với yêu cầu giao đất, nên bị đơn không có ý kiến.

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 160.000.000đ thì ông K, bà N1 không đồng ý, vì khi chuyển nhượng ông T đồng ý để cho ông K và bà N1 ở lại trên phần đất, khi nào ông T yêu cầu giao đất thì ông K và bà N1 giao, đến tháng 02/2023 ông T mới yêu cầu giao đất, chứ không phải yêu cầu nhiều lần như ông T trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 357/2024/DSST ngày 24 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

Tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T, về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn K, bà Lê Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao phần đất tranh chấp tọa lạc xã L, thành phố C tại thửa 494, tờ bản đồ số 3, diện tích 260,1m².

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn, về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 160.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 08/10/2024 Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau nhận được đơn kháng cáo của ông Hoàng Anh T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm số 357/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 theo hướng công nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông Lê Văn K và bà Lê Thị N1 trả số tiền 160.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông K và bà N1 cố tình sử dụng trái phép và hưởng lợi 250m² đất đã chuyển nhượng cho ông T trong thời gian trên 15 năm, dẫn đến ông T bị thiệt hại do không

sử dụng được phần đất chuyển nhượng. Ông T chỉ yêu cầu bồi thường 160.000.000 đồng, tương đương 10.000.000 đồng/năm. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn phát biểu:

Ông T không bị thiệt hại gì do ông T có 1 phần đất cặp bên đất chuyển nhượng. Ông T cho rằng có thiệt hại nhưng tại biên bản hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã, ông T không yêu cầu bồi thường. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 357/2024/DSST ngày 24 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo hướng nguyên đơn trả cho bị đơn tiền thỏa thuận mua cây nước khoan, với giá 8.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Hoàng Anh T – Nguyên đơn nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Anh T về việc yêu cầu ông Lê Văn K và bà Lê Thị N1 trả số tiền 160.000.000đ do chậm giao đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Chuyển nhượng bất động sản có bản chất là hợp đồng mua bán tài sản, do đó chịu sự điều chỉnh của Bộ luật Dân sự. Theo khoản 1 Điều 434 Bộ luật Dân sự thì thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán do các bên thỏa thuận. Bên bán phải giao tài sản cho bên mua đúng thời hạn đã thỏa thuận; bên bán chỉ được giao tài sản trước hoặc sau thời hạn nếu được bên mua đồng ý.

[2.2] Tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Lê Văn K, bà Lê Thị N1 chuyển nhượng cho ông Hoàng Anh T quy định: “Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm Hợp đồng có hiệu lực”.

[2.3] Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”. Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, ... quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

[2.4] Ngày 25/12/2008 ông Hoàng Anh T được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 671701, phần đất ông T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông K và bà N1. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà N1, ông K với ông T có hiệu lực kể từ ngày 25/12/2008. Theo đó, cũng có nghĩa là vợ chồng ông K và bà N1 có nghĩa vụ giao thửa đất chuyển nhượng cho ông T kể từ ngày 25/12/2008. Tuy nhiên, đến cuối năm 2023, đầu năm 2024 ông K và bà N1 mới bàn giao đất cho ông T quản lý, sử dụng.

[2.5] Đại diện theo ủy quyền của ông K cho là lý do ông K không giao đất đã chuyển nhượng cho ông T vì ông T đồng ý cho vợ chồng ông K ở, khi nào cần thì báo cho ông K biết trước 01 đến 02 năm và việc thỏa thuận chỉ bằng lời nói chứ không có văn bản.

Đại diện theo ủy quyền của ông T xác định ông T không có thỏa thuận cho ông K ở trên đất đã chuyển nhượng như phía ông K trình bày.

Mặt khác, nếu có thỏa thuận như trên thì đến tháng 4 năm 2023 ông T không cần phải yêu cầu UBND xã L giải quyết về việc ông K và bà N1 không giao đất (thể hiện qua biên bản hòa giải ngày 20/4/2023).

Do đó, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông K về việc ông T đồng ý cho vợ chồng ông K ở, khi nào cần thì báo cho ông K biết trước 01 đến 02 năm, là không có căn cứ.

[2.6] Điều 353 Bộ luật Dân sự quy định về chậm thực hiện nghĩa vụ. Theo đó, chậm thực hiện nghĩa vụ (bàn giao đất) là nghĩa vụ vẫn chưa được thực hiện khi thời hạn thực hiện nghĩa vụ đã hết.

[3] Từ những tình tiết, quy định của pháp luật nêu trên, có căn cứ xác định vợ chồng ông K và bà N1 đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng do bàn giao đất không đúng thời hạn đã thỏa thuận.

[4] Theo quy định tại các Điều 360, Điều 361, Điều 419 Bộ luật Dân sự, bên chậm bàn giao phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng gây ra theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Ông T yêu cầu bồi thường 160.000.000 đồng do ông K và bà N1 chậm giao đất hơn 13 năm (khoảng 12.000.000 đồng/năm), so với thiệt hại do ông T không sử dụng được phần đất đã chuyển nhượng và việc ông K, bà N1 hưởng lợi khi sử dụng phần đất chuyển nhượng cho ông T hơn 13 năm, là có căn cứ chấp nhận.

[5] Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T, là chưa đúng với các quy định của pháp luật nêu trên, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 357/2024/DSST ngày 24 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông K và bà N1 bồi thường thiệt hại do chậm giao đất, với số tiền 160.000.000 đồng.

[6] Việc nguyên và bị đơn thỏa thuận mua bán cây nước khoan, do không có yêu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét. Các đương sự tự thỏa

thuận trong quá trình thi hành án, nếu không thỏa thuận được sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác (nếu có yêu cầu).

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[8] Về chi phí đo đạc và án phí:

Về chi phí đo đạc: Tại cấp sơ thẩm, ông T tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 6.451.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn ông T không phải nộp.

Bị đơn ông K và bà N1 là người cao tuổi nên được miễn.

Án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn ông T không phải nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Anh T.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 357/2024/DSST ngày 24 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Áp dụng các Điều 353, 360, 361, 419, 434, 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 217, 218, 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T, về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn K, bà Lê Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao phần đất tranh chấp tọa lạc xã L, thành phố C tại thửa 494, tờ bản đồ số 3, diện tích 260,1m².

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn, về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại. Buộc ông Lê Văn K và bà Lê Thị N1 bồi thường thiệt hại cho ông Hoàng Anh T số tiền 160.000.000 đ (một trăm sáu mươi triệu đồng).

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

3. Về án phí

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Anh T không phải chịu. Ngày 26/5/2023 ông T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 4.300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003453 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

Ông Lê Văn K và bà Lê Thị N1 được miễn.

- Án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Anh T không phải chịu. Ngày 16/10/2024 ông T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ, theo biên lai số 0009476 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

Trong 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 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.

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

5. 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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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**

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hiền

Ninh Quang Thế

Đỗ Cao Khánh