

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:403/2023/DS-PT

Ngày 04 –12– 2023

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:* Ông Đặng Minh Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn- 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 04 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 388/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phan Xuân G, sinh năm: 1970 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C .

**- Bị đơn:**

1. Ông Lê Văn H, sinh năm: 1969 (vắng mặt).

2. Ông Lê Văn U, sinh năm: 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C .

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

1. Bà Trần Kim L ( vắng mặt);

2. Bà Ngô Kim T (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C .

3. Ngân hàng N(vắng mặt);

Địa chỉ: Phường T, quận B, H.

**- Người kháng cáo:** Ông Phan Xuân G là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn, ông Phan Xuân G trình bày:*

Vào ngày 06/02/2014, ông G có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H và ông Lê Văn U phần đất diện tích 5.832 m<sup>2</sup>, giá trị chuyển nhượng là 49,5 chỉ vàng 24k, số vàng này ông G giao trực tiếp cho ông H và bà L. Khi giao vàng xong, ông G đã nhận đất có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hùng Thích (Bí thư ấp) đứng ra đo đất cho ông G và ông H. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông G biết ông U (em ruột ông H) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất chuyển nhượng đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N (Chi nhánh huyện Trần Văn Thời). Ông U, bà Thủy có hứa sẽ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông G. Ông G có cho ông Châu Văn Hải, ông Châu Văn Út thuê đất canh tác đến năm 2019. Đến năm 2020, ông G trực tiếp canh tác trên đất thì xảy ra tranh chấp do ông H trồng tre trên đất ông G.

Nay, ông G khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/02/2014 giữa ông G và ông Lê Văn H, ông Lê Văn U phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 5.341,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Cơi 5A, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau là có hiệu lực pháp luật, buộc ông H chấm dứt hành vi ngăn cản không cho ông G sử dụng đất và yêu cầu phía bị đơn phải hoàn trả giá trị phần đất thực tế bị thiếu là 490,9 m<sup>2</sup> so với giấy chuyển nhượng, tính theo giá trị thị trường.

*Bị đơn, ông Lê Văn U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Kim Thủy trình bày:*

Ông U, bà Thủy đồng ý việc chuyển nhượng đất của ông H cho ông G. Ông U, bà Thủy đồng ý tách quyền sử dụng đất ra cho ông G, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay tiền ở Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Trần Văn Thời nên không tách sổ ra cho ông G được, trước khi sang đất thì ông G cũng biết việc sổ đất đang thế chấp ngân hàng, còn thực tế việc giao đất, nhận vàng là do giữa ông G và ông H, ông U không có tham gia. Do ông U đứng tên chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông U mới ký giấy sang nhượng đất để cho ông H sang nhượng được phần đất trên. Ông U, bà Thủy xin Toà án xét xử vắng mặt.

*Bị đơn, ông Lê Văn H trình bày:*

Không đồng ý giao phần đất mặt tiền, cần đo lại đúng phần đất của ông G đã sang ngang 53m dài 105m, kèm theo thổ cư ngang 15m dài 43m.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng N, ông Đỗ Văn Nhận trình bày:*

Ông Lê Văn U có vay tiền ở ngân hàng vay tín chấp theo hợp đồng tín chấp do quy định tại nghị định 55 thì Ngân hàng phải giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông U. Hiện tại ông U không có vay thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nên Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin từ chối tham gia tố tụng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số:258/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Xuân G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, tức “*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 06/02/2014*” giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn H, ông Lê Văn U và bên nhận chuyển nhượng ông Phan Xuân G là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Phan Xuân G được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.341,1m<sup>2</sup>, 1 phần thửa đất số 400, 407 tờ bản đồ số 7 (bản đồ địa chính thành lập năm 2005), tọa lạc tại ấp Cơi 5A, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, có tứ cận kèm theo.

*(kèm theo đo đạc thực tế bản đồ vẽ hiện trạng ngày 31/05/2022). Ông Phan Xuân G có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn thành thủ tục chuyển tên theo quy định.*

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Xuân G về việc buộc bị đơn hoàn trả giá trị phần đất bị thiếu theo đo vẽ thực tế so với diện tích đất sang nhượng trong giấy.

Buộc ông Lê Văn H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của ông Phan Xuân G có diện tích 5.341,1m<sup>2</sup> một phần thửa đất số 400, 407 tờ bản đồ số 7 (bản đồ địa chính thành lập năm 2005), tọa lạc tại ấp Cơi 5A, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Ông Lê Văn H có trách nhiệm di dời phần chuồng heo có diện tích 10m<sup>2</sup> hiện đang trên phần đất của ông Phan Xuân G.

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

Ngày 17/8/2023, ông Phan Xuân G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông G tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 06/02/2014 đối với phần đất có diện tích 5.832m<sup>2</sup> chứ không phải 534,1m<sup>2</sup> như bản án sơ thẩm đã tuyên, chi phí tố tụng, chi phí đo đạc ông H phải chịu theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Xuân G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Phản tranh luận tại phiên tòa:*

*Nguyên đơn, ông Phan Xuân G tranh luận:* Ông nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 5.832 m<sup>2</sup> nhưng hiện nay ông chỉ sử dụng phần đất diện tích 5.341,1 m<sup>2</sup>.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Xuân G. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 258/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Phan Xuân G, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông G khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 02 năm 2014 giữa ông Lê Văn H, bà Trần Kim L với ông Phan Xuân G phần đất diện tích 5.832 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C. và yêu cầu ông H, ông U chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng đất của ông G. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông G yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 02 năm 2014 với diện tích theo đo đạc thực tế 5.341 m<sup>2</sup> và yêu cầu ông H, ông U chấm dứt hành vi ngăn cản ông G sử dụng đất (BL 114). Tại đơn kháng cáo, ông G lại yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 02 năm 2014 với diện tích 5.832 m<sup>2</sup>, chứ không phải diện tích theo đo đạc thực tế 5.341,1 m<sup>2</sup>.

[2] Ông G kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 02 năm 2014 với diện tích 5.832 m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, ông G tự nguyện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 02 năm 2014 với diện tích theo đo đạc thực tế là 5.341,1m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận sự tự nguyện của ông G tại phiên tòa nên đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 06 tháng 02 năm 2014 giữa ông G với ông H với diện tích 5.341,1 m<sup>2</sup>. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông G vượt quá yêu cầu giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là không có cơ sở xem xét.

[3] Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông G đã nhận đất canh tác từ năm 2014, có ranh ngăn cách rõ ràng với các phần đất khác, còn phần đất vườn giáp đất của ông Lê Văn H là căn nhà của ông H nên thực tế phần đất ông G chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 5.341,1 m<sup>2</sup>. Ông G không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thiếu diện tích. Do đó, án sơ thẩm xử là có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông G. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa là phù hợp. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử có điều chỉnh cách tuyên án để dễ thi hành án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông G phải chịu án phí 300.000 đồng; ông G có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được chuyển thu, đối trừ.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Xuân G.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Xuân G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2014 giữa ông Lê Văn H, ông Lê Văn U với ông Phan Xuân G là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho ông Phan Xuân G được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.341,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 400, 407 tờ bản đồ số 7 (bản đồ địa chính thành lập năm 2005), tọa lạc tại ấp Cơi 5A, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, có số đo tứ cận như sau:

- + Hướng đông cạnh M7M8, dài 15,37m;
- + Hướng tây cạnh M7M14M13M12 dài 169,49m;
- + Hướng nam cạnh M12M11, dài 50,71m;
- + Hướng bắc cạnh M11M8, dài 140,92m.

*(kèm theo đo đạc thực tế bản đồ vẽ hiện trạng ngày 31/05/2022).*

Ông Phan Xuân G có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục chuyển tên theo quy định.

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Xuân G về việc buộc bị đơn hoàn trả giá trị phần đất bị thiếu diện tích 490,9 m<sup>2</sup>.

Buộc ông Lê Văn H chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của ông Phan Xuân G đối với phần đất có diện tích 5.341,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 400, 407 tờ bản đồ số 7 (bản đồ địa chính thành lập năm 2005), tọa lạc tại ấp Cơi 5A, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Ông Lê Văn H có trách nhiệm di dời phần chuồng heo có diện tích 10m<sup>2</sup> hiện đang cất trên phần đất của ông Phan Xuân G diện tích 5.341,1 m<sup>2</sup>.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Lê Văn H, ông Lê Văn U phải chịu 17.422.000 đồng. Ông G nộp thay cho ông H, ông U toàn bộ chi phí tố tụng nên ông H, ông U phải hoàn trả cho ông Phan Xuân G số tiền 17.422.000 đồng.

*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.*

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn H, ông Lê Văn U phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, chưa nộp.

Hoàn trả cho ông Phan Xuân G 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng

án phí theo biên lai thu tiền số 0004181 ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Xuân G phải chịu 300.000 đồng. Ngày 21/8/2023, ông G có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu án phí số 0007303 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

*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, 7a, 7b 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**

**Đặng Minh Trung**