TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 197/2024/DS-PT
Ngày 26 – 4 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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 Bùi Thị Phương Loan

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Công Tấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 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: 71/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lưu Tấn Đ, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Quốc V, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông V: Ông Phạm Quang N, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: B24, đường A, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 4 năm 2023, có mặt).

2. Bà Dương Thị L, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Nguyễn Hồng P, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Trần Thị Mỹ P1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà P1: Ông Phạm Quang N; sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: B24, đường A, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 7 năm 2023, có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Lưu Tấn Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lưu Tấn Đ trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ để lại cho ông với diện tích 51.800m^2, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ông đã đứng tên giấy chúng nhận quyền sử dụng toàn bộ phần đất. Năm 1997, ông Đ có chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà P1 phần đất diện tích 26.800m^2 với giá 10.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng không có yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc thực tế nhưng ông Đ là người trực tiếp đo đạc và cắm ranh giao đất cho vợ chồng ông V, bà P1 quản lý sử dụng. Ông V, bà P1 đã được cấp quyền sử dụng đất với diện tích 26.800m^2. Đến năm 2021, khi ông V chuyển nhượng phần đất cho ông Ú, bà L thì ông Đ phát hiện phần đất ông Ú, bà L chuyển nhượng của ông V theo đo đạc thực tế để được cấp quyền sử dụng với diện tích 30.295,5m^2 là dư so với diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 26.800m^2 nên phát sinh tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện, ông yêu cầu ông V, ông Ú và bà L giao trả lại phần diện tích đất chuyển nhượng dư là 3.200m^2 hoặc trả lại tiền do chuyển nhượng đất dư là 100.000.000 đồng/1.296m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông Ú, bà L; ông Đ yêu cầu ông V hoàn trả lại trị giá đất dư theo đo đạc thực tế diện tích 3.513,2m^2 với số tiền 245.924.000 đồng. Phần đất dư theo đo đạc thực tế diện tích 3.513,2m^2, ông Đ thống nhất giao cho vợ chồng ông Ú, bà L quản lý sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông Ú.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Quốc V và bà Trần Thị Mỹ P1 là ông Phạm Quang N trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông V, bà P1 nhận chuyển nhượng của cụ Lưu Văn T (cụ T là ông ngoại của bà P1) với giá 10.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, ông Đ là người trực tiếp đo đất, cặm ranh giao đất cho vợ chồng ông V và vợ chồng ông V quản lý sử dụng ổn định phần đất này đến khi chuyển nhượng lại cho ông Ú, bà L.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng ông V thống nhất giao ông Đ là nhằm mục đích hỗ trợ để làm mộ ông bà, không phải để trả tiền đất do chuyển nhượng dư của ông Đ.

Nay, ông V, bà P1 không đồng ý trả số tiền 245.924.000 đồng theo yêu cầu của ông Đ. Bởi vì, khi chuyển nhượng ông Đ là người trực tiếp đo đạc cặm ranh

thực tế để giao đất cho vợ chồng ông V và vợ chồng ông V quản lý sử dụng ổn định đúng vị trí phần đất chuyển nhượng được giao từ năm 1997 đến khi chuyển nhượng lại cho ông Ú, bà L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng P trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông Đ (bà P gọi ông Đ là cậu) với ông V và vợ chồng ông Ú, bà L là đất của ông ngoại bà P tên Lưu Văn T với tổng diện tích 51.800m^2, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Khi cụ T còn sống có chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông V phần đất nhưng do ông Đ là người làm thủ tục chuyển tên và đo đạc giao đất cho ông V vì đất do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất còn lại trong diện tích 51.800m^2 giáp ranh với đất vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng của cụ T cho lại bà P và bà P quản lý từ khi cụ T cho đến nay khoảng 24 năm.

Từ trước đến nay ông Đ không có quản lý sử dụng phần đất diện tích 51.800m^2 mà chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi ông V chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Ú, bà L thì bà P là người ký giáp ranh. Ranh giữa phần đất vợ chồng ông Ú quản lý và phần đất của bà P quản lý có trụ đá và hai bên không có tranh chấp ranh đất với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Tấn Đ về việc khởi kiện yêu cầu ông Lê Quốc V, ông Nguyễn Văn Ú và bà Dương Thị L trả lại phần đất diện tích 3.200m^2 theo đo đạc thực tế diện tích 3.513,2m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Tấn Đ về việc yêu cầu ông Lê Quốc V hoàn trả số tiền 245.924.000 đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

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

Ngày 05 tháng 02 năm 2024, ông Lưu Tấn Đ có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lưu Tấn Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

- Nguyên đơn ông Lưu Tấn Đ tranh luận: Yêu cầu trả giá trị phần đất dư cho ông số tiền 245.924.000 đồng.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Quốc V, bà Trần Thị Mỹ P1 là ông Phạm Quang N tranh luận: Bị đơn sử dụng đất do ông Đ đo giao. Ông V sử dụng ổn định có bờ ranh rõ ràng, không có lấn chiếm đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Ú tranh luận: Không tranh luận.

- *Bị đơn bà Dương Thị L tranh luận:* Không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 Lưu Tấn Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Lưu Tấn Đ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 3.523,2m^2 thuộc thửa số 992 tờ bản đồ số 4 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018), tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Văn Ú, bà Dương Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Ông Lưu Tấn Đ thừa nhận vào năm 1997, ông Đ có chuyển nhượng cho ông Lê Quốc V phần đất diện tích 26.800m^2, khi chuyển nhượng không có yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc mà do tự ông Đức đ và cặm ranh giao đất cho ông V. Tại Đơn khởi kiện, ông Đ trình bày do đo đạc bằng tầm phát cấy nên diện tích chênh lệch không chính xác (Bút lục số 29). Tại Đơn yêu cầu ngày 13 tháng 4 năm 2022, ông Đ trình bày: Năm 1997, ông Đ có chuyển nhượng cho ông V phần đất diện tích 26.800m^2. Do đo đạc bằng tầm phát cấy nên diện tích có chênh lệch không chính xác. Thời gian sau này có đoàn đo đạc Bộ Q xuống ấp C đo đạc đất thì ông Đ biết phần đất ông V sử dụng dư rất nhiều so với diện tích nhận chuyển nhượng 26.800m^2 (Bút lục số 13). Như vậy, năm 1997 ông Đ đã chuyển nhượng cho ông V một phần đất không có cơ quan chuyên môn đo đạc nhưng ông Đ đã trực tiếp đo bằng tầm và giao ranh đất cho ông V sử dụng và thực tế các bên đã thống nhất ranh đất ông Đ giao cho ông V. Ông V đã thanh toán đủ số tiền 10.000.000 đồng là toàn bộ giá trị hợp đồng. Từ khi nhận chuyển nhượng đất, ông V đã đắp bờ phân ranh rõ ràng với phần đất còn lại của ông Lưu Tấn Đ và sử dụng ổn định liên tục không tranh chấp từ năm 1997 đến năm 2019 thì chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông Ú, bà L. Các đương sự cũng thừa nhận khi chuyển nhượng không có cơ quan chuyên môn đo đạc, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng căn cứ bản đồ địa chính nên diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ không chính xác. Ông Đ lấy lý do phần đất thực tế nhiều hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu ông V trả giá trị phần đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Tấn Đ là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Đơn khởi kiện, ông Đ yêu cầu ông V, ông Ú, bà L trả diện tích đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.200m^2 hoặc trả lại tiền đối với diện tích đất dư là 100.000.000 đồng/1.296m^2. Tại phiên toà, ông Đ chỉ yêu cầu ông V trả giá trị đất dư theo đo đạc thực tế là 3.513,2m^2 với số tiền 245.924.000 đồng. Như vậy, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và đình chỉ giải

quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Tấn Đ kiện đòi ông Lê Quốc V, ông Nguyễn Văn Ú, bà Dương Thị L trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 3.513,2m^2 là không đúng. Do nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nên chỉ cần không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này.

[3] Tại phiên tòa, ông Đ thừa nhận ông V sử dụng đúng ranh đất ông Đ đã đo đạc giao khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1997 và ông V cũng không có lấn chiếm đất của ông Đ. Ông Đ không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên yêu cầu kháng cáo của ông Đ không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Tấn Đ. Sửa bản án sơ thẩm số 05/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Tấn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí. Ông Đ có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, được chuyển thu án phí.

[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 2 Điều 308; Điều 309 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 Lưu Tấn Đ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Tấn Đ về việc yêu cầu ông Lê Quốc V trả số tiền 245.924.000 đồng.

Chi phí tố tụng: Ông Lưu Tấn Đ chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định với số tiền là 22.671.200 đồng (đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Tấn Đ phải nộp số tiền 12.296.200 đồng. Vào ngày 03/10/2022, ông Đ có nộp tạm ứng án phí số tiền 6.000.000 đồng theo biên lai thu số 0015235 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình; được đối trừ. Ông Đ phải nộp tiếp số tiền 6.296.200 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Tấn Đ phải chịu 300.000 đồng. Ngày 22/02/2024, ông Đ có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015986 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được chuyển thu án phí.

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 quy định tại các điều 6, 7, 7a 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 Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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