**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 136/2018/DS-PT
Ngày: 24 - 7 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại

**CỘNG HÒA 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*: Bà Bùi Thị Phương Loan
*Các Thẩm phán*: Ông Hồ Minh Tấn
Bà Châu Minh Hoàng

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Ân Tình là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 105/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 153/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Công B , sinh năm 1972 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C , tỉnh Cà Mau.
- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn B , sinh năm 1962(vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C , tỉnh Cà Mau.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Nguyễn Thị B , sinh năm 1968.
*Người đại diện theo ủy quyền của bà B :* Ông Phạm Văn B , sinh năm 1962 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C , tỉnh Cà Mau.
2. Bà Nguyễn Hồng Nh , sinh năm 1973 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C , tỉnh Cà Mau.
3. Ủy ban nhân dân huyện C (vắng mặt)
Địa chỉ: Khóm X, thị trấn C, huyện C , tỉnh Cà Mau.
- *Người kháng cáo*: Ông Đặng Công B là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Đặng Công B trình bày:* Năm 2005, ông B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị B một phần đất chiều ngang 04 mét, chiều dài 48 mét, diện tích 192m$^2$, đất tọa lạc tại

ấp L, xã H, huyện C , tỉnh Cà Mau, với giá là 48 chỉ vàng 24k (đất chưa san lấp mặt bằng). Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp Quốc lộ 1A chiều ngang 04 mét; Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Mỹ Th , chiều ngang 04 mét; Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn B , chiều dài 48 mét; Hướng Bắc giáp phần đất của ông B, chiều dài 48 mét. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà B là chị vợ, nên khi giao trả đủ vàng cho ông B và bà B hai bên không có làm giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B đã hợp đồng thuê ông Nguyễn Bình Qu cùng cư ngu tại ấp L, xã H, huyện C , tỉnh Cà Mau san lấp mặt bằng phần đất của ông B mua của ông Hà Văn Ch cặp ranh chiều ngang 08 mét, chiều dài 48 mét, cùng với phần đất nhận chuyển nhượng của ông B và bà B nên cả hai phần đất có chiều ngang 12 mét, chiều dài 48 mét. Hiện nay giữa ông B và vợ là bà Nguyễn Hồng Nh đã ly hôn nên ông B và bà B không thừa nhận có chuyển nhượng đất. Nay ông B yêu cầu ông B và bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông có chiều ngang 04 mét, chiều dài 48 mét, phần đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C , tỉnh Cà Mau để ông B được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Bị đơn ông Phạm Văn B trình bày:* Ông không thừa nhận là đã chuyển nhượng đất cho ông B có chiều ngang 04 mét, chiều dài 48 mét, phần đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C , tỉnh Cà Mau như ông B đã trình bày. Ông B khẳng định phần đất trên là của ông đứng tên quyền sử dụng đất nên không đồng ý giao đất cho ông B. Hiện nay ông cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà B không thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng Nh trình bày:* Bà Nh xác định là bà và ông B trong thời gian chung sống với nhau không có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B và bà B như trình bày của ông B. Hiện nay bà và ông B đã ly hôn nên bà không có yêu cầu gì đối với phần đất do ông B yêu cầu.

*Từ nội dung trên, tại bản án sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C quyết định:*

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Công B với ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đặng Công B đối với ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị B .

Giữ nguyên hiện trạng phần đất diện tích 192m$^2$, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C , tỉnh Cà Mau cho Ông B và bà B tiếp tục quản lý, sử dụng.

Buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Công B số tiền là 10.666.000 đồng.

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

Ngày 03 tháng 5 năm 2018, nguyên đơn ông Đặng Công B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông B với ông B và bà B , ông B và bà B có nghĩa vụ chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B bổ sung yêu cầu kháng cáo cho rằng ông B không có yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền ông bỏ ra để san lấp đất vào năm 2006, yêu cầu xem xét về số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất nhưng do ông B không chấp nhận, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Ông B tranh luận cho rằng, phần đất ông B và bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông vào năm 2005, trước năm 2005 ông đã nhận chuyển nhượng đất của ông Hà Văn Ch một phần đất có chiều ngang 08m, chiều dài 48m, phần đất ông B và bà B chuyển nhượng cho ông chiều ngang 04m, chiều dài 48, nên ông có phần đất chiều ngang 12m chiều dài 48m. Vào năm 2006 ông đã thuê người san lấp mặt bằng phần đất của vợ chồng ông có chiều ngang 12m, chiều dài 48m. Việc san lấp có bao bờ làm bờ kè phần đất giáp ranh với phần đất của ông B và Búp còn lại có chiều ngang 04m, diều dài 48m, nhưng khi ông bao bờ san lấp đất ông B và bà B không có ý kiến gì, hiện nay phần đất của ông B và bà B có mặt bằng hiện trạng thấp hơn phần đất của ông. Ông B cho rằng nếu ông B và bà B không chuyển nhượng đất cho ông thì vì sao ông bào bờ, san lấp mặt bằng vào năm 2006 toàn bộ phần đất của vợ chồng ông có chiều ngang 12m chiều dài 48m nhưng ông B và bà B không ngăn cản cũng không có ý kiến gì. Ngoài ra theo biên bản họp thân tộc vào ngày 17/2/2012 Bà Nh và cha vợ là ông Nguyễn Tấn Đ cũng thừa nhận vợ chồng có tài sản chung trong đó có một nền nhà ở Dchiều ngang 12m và động viên ông giao phần đất này cho Bà Nh nhưng ông không đồng ý. Đã qua tại phiên tòa sơ thẩm, ông không có yêu cầu Tòa án buộc ông B và bà B trả tiền san lấp mặt bằng cho ông mà ông chỉ yêu cầu ông B và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông, nhưng cấp sơ thẩm lại buộc ông B và bà B phải trả lại cho ông 10.666.000 đồng tiền san lấp mặt bằng là ông không đồng ý, ngoài ra ông cũng không có rút đơn khởi kiện như thể hiện tại biên bản phiên tòa.

Bị đơn ông B tranh luận cho rằng khi ông B san lấp mặt bằng phần đất của ông B có chiều ngang 08m, chiều dài 48m thì đất có tràn sang phần đất của ông nhưng thời điểm đó do anh em thuận thảo nên ông không có ý kiến, do ông không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông B nên ông không đồng ý xem xét thẩm định theo yêu cầu của Tòa án, đồng thời hiện nay theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên có chiều ngang 08m, ông không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông B phần đất chiều ngang 04m theo yêu cầu của ông B. Ông B thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm, ông B không có rút đơn khởi kiện và ông B cũng không có yêu cầu ông và bà B trả tiền san lấp đất nhưng cấp sơ thẩm buộc ông và bà B trả tiền san lấp đất, do khi ông B san lấp mặt bằng đất có tràn sang đất ông và số tiền cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông trả không lớn nên không kháng cáo. Ông B cũng không yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp cho ông B và bà B vì đất này ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B cung cấp cho Tòa án một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên với diện tích 300 $m^2$ trong đó có phần đất tranh chấp là 192$m^2$.

Bà Nguyễn Hồng Nh tranh luận cho rằng không có cùng ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B và bà B nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án toàn bộ bản án sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C .

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về tố tụng: Tại đơn khởi kiện và tại hồ sơ ông B chỉ yêu cầu ông B và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B không có yêu cầu ông B và bà B trả lại tiền san lấp mặt bằng, ông B chỉ kê khai số tiền san lấp mặt bằng trên phần đất 12m chiều ngang, chiều dài 48m là 32.000.000 đồng vào năm 2006 nhưng cấp sơ thẩm xác định phần tiền san lấp mặt bằng trên diện tích đất tranh chấp chiều ngang 04m là 10.666.000 đồng để buộc ông B và bà B trả lại cho ông B. Mặt khác tại hồ sơ và tại phiên tòa, không thể hiện việc ông B và bà B yêu cầu giữ nguyên phần đất tranh chấp có diện tích 192m$^2$ cho ông B và bà B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B và bà B chỉ yêu cầu không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với ông B nhưng cấp sơ thẩm giữ nguyên hiện trạng đất cho ông B và bà B và buộc ông B và bà B phải trả cho ông B 10.666.000 đồng là vượt quá phạm vi đơn khởi kiện và đơn yêu cầu của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại biên bản phiên tòa (BL 110) thể hiện ông B rút yêu cầu khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng yêu cầu đòi tiền san lấp mặt bằng. Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm, ông B và ông B đều không thừa nhận việc ông B có rút yêu cầu khởi kiện, nhưng nếu tại phiên tòa sơ thẩm ông B rút yêu cầu khởi kiện thì lẽ ra cấp sơ thẩm phải đình chỉ xét xử theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét nội dung vụ án, ông B kháng cáo yêu cầu ông B và bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, ông B không cho xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp để xác định có hay không việc san lấp mặt bằng nhưng cấp sơ thẩm chưa làm đầy đủ các thủ tục về việc không cho xem xét thẩm định để có cơ sở giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền san lấp mặt bằng là 10.666.000 đồng để buộc ông B và bà B trả lại cho ông B là không có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa, ông B cho rằng theo Biên bản họp gia đình ngày 17/2/2012, Bà Nh xác nhận tài sản vợ chồng có trong đó có một nền nhà ở D chiều ngang 12m, tại phiên tòa phúc thẩm Bà Nh cho rằng phần đất nền nhà 12m Bà Nh thừa nhận trong biên bản là đất do UBND xã cho mượn nhưng hiện nay UBND xã đã lấy lại, cấp sơ thẩm chưa làm rõ có hay không việc UBND xã cho mượn phần

đất 12m ở Rau Dừa, để xác định vợ chồng có nền nhà 12m như ông B đã trình bày hay không? Tại biên bản hòa giải ngày 31/01/2013 ông Nguyễn Tấn Đ là cha Bà Nh thừa nhận và gợi ý ông B chia cho Bà Nh 12m đất ở Dnhưng ông B không chấp nhận. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ 12m đất ở Ddo Bà Nh và ông B thừa nhận tài sản của vợ chồng là phần đất nào? Phần đất ông Đạt động viên ông B chia cho Bà Nh 12m đất ở Dlà phần đất nào? Để có cơ sở xác định vợ chồng ông B, Bà Nh có phần đất 12m tại D và hiện nay trong 12m đất này có phần đất tranh chấp là 04m hay không?.

[5] Cấp sơ thẩm phải xác định có hay không hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông B và bà B , có việc giao vàng để trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không? nếu không có thì bác đơn yêu cầu khởi kiện của ông B, nếu có thì chấp nhận hợp đồng hoặc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm không xác định có hay không hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại là không đúng.

[6] Ngoài ra, cấp sơ thẩm không quyết định ông B và ông B ai là người phải chịu số tiền chi phí định giá, chi phí đo đạc theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là thiếu sót.

[7] Do cấp sơ thẩm vi phạm về tố tụng và nội dung, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung tại phiên tòa được, cần hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy án sơ thẩm nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của ông B.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm ông B không phải nộp. Án phí sơ thẩm được giữ lại để tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Công B .

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C .

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Cà Mau để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm, ông B đã dự nộp được giữ lại để tiếp tục giải quyết vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B không phải chịu. Đã qua ông B có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng, tại biên lai số 0004396 ngày 03/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C được nhận lại.

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 C ;
- Chi cục THADS huyện C ;
- 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**

**(Đã ký)**
**Bùi Thị Phương Loan**