TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: **284**/2024/DS-PT
Ngày 25 tháng 7 năm 2024
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 **Ngô Thuý Nguyên** – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Bà **Lê Thị Màu** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 25 tháng 7 tháng 2024 tại Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 147/2024/TLPT-DS ngày 11/6/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 08/4/2024 của Toà án nhân dân Tp.Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2024/QĐPT-DS ngày 02/7/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn :* Ông **Phùng Văn K**, sinh năm: 1969; Bà **Lê Thị P**, sinh năm: 1967; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau .

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm : 1977; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, văn bản uỷ quyền ngày 22/9/2022 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Vũ P1, sinh năm : 1980; Địa chỉ cư trú: Khóm F, Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Lâm Thành T**, sinh năm: 1955; Bà **Châu Thị D**, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Ông **Lâm Chí Q**, sinh năm : 1981; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

2. Bà **Chiêm Thị D1**, sinh năm : 1973; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

3. **Ngân hàng N** – Chi nhánh thành phố C; Địa chỉ : 14 -16, đường N, Phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diệp hợp pháp của Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố C: Ông Nguyễn Văn C Phó giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố C theo Quyết định uỷ quyền thường xuyên số 175/QĐ-NHNo.TPCM ngày 22/4/2022 (Xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phùng Văn K bà Lê Thị P là nguyên đơn, bà Chiêm Thị D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Viện Kiểm Sát nhân dân Tp.Cà Mau kháng nghị bản án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lê Văn Đ là người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ngày 19/12/2007 ông Lâm Thành T và bà Châu Thị D có chuyển nhượng cho ông Phùng Văn K 01 phần đất có diện tích ngang 6m, cạnh dài từ mé lộ đến sông dài 50m, với tổng diện tích 300m^2 tại ấp B, xã H, thành phố C, với giá 20.000.000đ, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay không có chính quyền địa phương xác nhận. Khi ông T, bà D nhận tiền bán đất ông T, bà D có hứa khi nào được cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì sẽ tiến hành thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K. Khi nhận đất xong ông K quản lý và sử dụng đến tháng 12/2013 thì bán lại phần đất này lại cho bà Chiêm Thị D1 với giá 37.000.000đ và bà D1 đã cất nhà và quản lý đất cho đến nay. Đến ngày 05/11/2020 ông T được cáp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T tặng cho toàn bộ phần diện tích đất được cấp cho con là Lâm Chí Q.

Nay ông K, bà P yêu cầu ông T, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất được lập ngày 20/12/2007, cụ thể là thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận phần diện tích đất 300m^2 tại ấp B, xã H, thành phố C thuộc quyền sử dụng đất của ông, bà; tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Thành T và ông Lâm Chí Q, hủy phần điều chỉnh ngày 30/11/2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 988754.

Đối với ông T, bà D, ông Q quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt và không nhận các thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án nên vụ án được xét xử theo thủ tục chung được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 08/4/2024 của Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau Quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn K, bà Lê Thị P về việc yêu cầu ông Lâm Thành T, bà Châu Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/12/2007; công nhận phần diện tích đất 300m^2 tại ấp B, xã H, thành phố C thuộc quyền sử dụng đất của ông, bà; Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Thành T và ông Lâm Chí Q, hủy phần điều chỉnh ngày 30/11/2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hàng CX 988754 .

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

Ngày 10/4/2024 ông K, bà P kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Ngày 15/4/2024 bà D1 kháng cáo yêu cầu huỷ án sơ thẩm do án sơ thẩm làm ảnh hưởng quyền lợi của bà.

Ngày 22/4/2024 Viện kiểm sát NDTP Cà Mau kháng nghị yêu cầu huỷ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện và người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng: Tại phiên toà ông T bà D thừa nhận có chuyển nhượng và vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông K, nên kiến nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bà D1 thay đổi kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, còn việc chuyển nhượng giữa bà với ông K bà sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ án khác khi hai bên không tự giải quyết được.

Ông T bà D thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông K tuy nhiên do ông K không gặp ông để yêu cầu tách sổ mà kiện ra toà, nên ông bà không chấp nhận, hiện tại ông bà đã tặng cho phần đất trên cho con là Lâm Chí Q, nhưng ông bà vẫn có khả năng tách QSDĐ cho ông K nếu ông K gặp ông để trao đổi lại.

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, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp, việc chuyển nhượng chỉ vi phạm về hình thức, các bên đã thực hiện giao đất, giao tiền xong, tại thời điểm chuyển nhượng ông T đã được cấp QSDĐ, nên việc chuyển nhượng này là phù hợp quy định của pháp luật, khi ông T xin cấp lại QSDĐ vào năm 2020 lẽ ra ông phải tách QSDĐ cho ông K, tuy nhiên ông lại tặng cho toàn bộ đất cho anh Q là trái quy định của pháp luật, nên kháng nghị của VKS nhân dân T1.Cà Mau cũng không phù hợp, do đó đại diện VKS tỉnh C tham gia phiên toà kiến nghị thay đổi kháng nghị của VKS nhân dân T1.Cà Mau, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, huỷ một phần hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông T với anh Q đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo, kháng nghị được ông K bà P, bà D1, VKS nhân dân T1.Cà Mau thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273, 278 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo. 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 K, bà P: Qua xem xét hợp đồng mua bán đất giữa ông K bà P với ông T bà D thiết lập ngày 20/12/2007 tuy không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, nhưng được đôi bên ký kết trên tinh thần tự nguyện không bị lừa dối hay bị ràng buộc về mặt ý chí, hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với nhau, ông K bà P đã thanh toán đủ khoản tiền chuyển nhượng cho ông T bà D, ngược lại ông T bà D đã giao đất cho ông K bà P, cất nhà sử dụng cho đến nay, tại thời điểm hai bên thiết lập hợp đồng chuyển nhượng ông T đã được cấp QSDĐ số D 0726106 theo Quyết định số 564 QĐ/UB ngày 20/9/1994 thể hiện tại bút lục 254,255,256, 274 đến 277 đây là các điều kiện cơ bản để người sử dụng đất là ông T thực hiện quyền chuyển nhượng của mình theo quy định của luật đất đai, còn việc ông T được UBND Tp.Cà Mau cấp QSDĐ số CX 988754 ngày 05/11/2020 là do ông T mất giấy chứng nhận QSDĐ và xin cấp lại giấy mới thể hiện tại bút lục 257 đến 273, 278 như vậy tại thời điểm chuyển nhượng hai bên có đủ điều kiện chuyển nhượng, theo quy định tại điều 129 BLDS thì việc chuyển nhượng này đã hoàn thành, và cụ thể các bên thực hiện xong hợp đồng được 17 năm, cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu ngay từ khi ký kết là chưa phù hợp, do đó HĐXX cần sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của ông K bà P là phù hợp.

Tuy nhiên qua xem xét các yêu cầu khởi kiện của ông K bà P gồm yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận phần diện tích đất 300m^2 tại ấp B, xã H, thành phố C thuộc quyền sử dụng đất của ông, bà; tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Thành T và ông Lâm Chí Q, hủy phần điều chỉnh ngày 30/11/2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 988754. Do ông T đã tặng cho anh Q toàn bộ diện tích thửa đất được cấp, phần đất chuyển nhượng đang tranh chấp chỉ là một phần trong tổng diện tích thửa đất tặng cho, nên cần thiết phải huỷ một phần hợp đồng tặng cho đối với phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông K, và không cần thiết phải huỷ giấy chứng nhận số CX 988754 mà U đã cấp cho anh Q, Toà án chỉ cần xác định phần đất hai bên đã chuyển nhượng ông K bà P là người có quyền sử dụng hợp pháp, căn cứ vào đó U sẽ điều chỉnh lại giấy đã cấp và cấp mới cho ông K bà P theo quy định tại khoản 3, Điều 100 Luật đất đai là đủ, như vậy là đã giải quyết được toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần đất tranh chấp ông K bà P đã chuyển nhượng cho bà D1, việc chuyển nhượng hai bên thiết lập hợp đồng viết tay, không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, tuy nhiên hợp đồng này bà D1 và ông K bà P cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau, bà D1 nhận đất đã cất nhà sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, ông K bà P còn phải thực hiện việc chuyển tên cho bà D1 mới hoàn tất

hợp đồng, quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm cũng như tại phiên toà bà D1 xác định đồng ý để ông K bà P khởi kiện ông T bà D để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, khi ông K bà P được cấp QSDĐ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà, nếu ông K bà P không tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà khởi kiện thành vụ án khác, yêu cầu này của bà D1 phù hợp quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận không can thiệp.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà D1 và kháng nghị của VKS yêu cầu huỷ án sơ thẩm: Tại phiên toà bà D1 và đại diện VKS thay đổi kháng cáo và kháng nghị theo hướng sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như nhận định trên yêu cầu này của bà D1 và thay đổi kháng nghị của VKS là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông T bà D là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm theo quy định tại điều 147 BLTTDS.

Án phí phúc thẩm ông K bà P, bà D1 không phải chịu theo quy định tại điều 148 BLTTDS.

[5] Chi phí tố tụng ông T bà D chịu theo quy định tại điều 157, 160 BLTTDS, số tiền này ông K bà P đã tạm ứng thanh toán xong, ông bà có trách nhiệm hoàn lại số tiền này cho ông K bà P.

[6] Đối với Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án và xin không tham gia tố tụng. Đối với ông Đ chồng bà D1 và chị Phạm Thị Đ1 vợ anh Q có ý kiến xác định không liên quan đến phần đất tranh chấp. Đối với hai đứa con của bà D1 hiện còn ở độ tuổi vị thành niên sống cùng bà D1 cũng không liên quan đến phần đất tranh chấp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Các Điều 309, 147, 148, 157, 160 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 kháng cáo của ông Phùng Văn K và bà Lê Thị P. Chấp nhận kháng cáo của bà Chiêm Thị D1 và kháng nghị của Viện Kiểm Sát nhân dân Tp.Cà Mau. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau, tỉnh Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn K và bà Lê Thị P. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K bà P với ông Lâm Thành T và bà Châu Thị D thiết lập ngày 19/12/2007 có diện tích theo đo đạc thực tế là 313,1m^2, tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau, thuộc một phần thửa số 14 và một phần sông H (Tờ bản đồ số 22 bản đồ chỉnh lý năm 2009) được xác định bởi các điểm mốc giới M1M2M3M4 theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 20/7/2023 của Công ty TNHH P2. (*kèm theo mảnh trích đo hiện trạng*). Hiện tại các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ về giao đất và thanh toán tiền theo hợp đồng. Ông K bà P được quyền sử dụng hợp pháp phần đất này, ông bà có quyền liên hệ cơ quan

có thẩm quyền để đăng ký cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật.

2. Huỷ một phần hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Lâm Thành T với anh Lâm Chí Q được thiết lập ngày 24/11/2020 đối với phân đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông K bà P nêu tại mục 1 Quyết định bản án này.

Anh Lâm Chí Q có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất còn lại sau khi đã đối trừ phần đất của ông K bà P nêu trên.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lâm Thành T và bà Châu Thị D phải chịu chi phí đo đạc là 4.341.060đ và chi phí thẩm định giá là 10.500.000đ, số tiền này ông K bà P đã tạm ứng thanh toán xong, ông T bà D có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông K bà D số tiền này. Kể từ ngày ông K bà P có đơn yêu cầu thi hành án ông T bà D có nghĩa vụ thanh toán xong khoản tiền này, nếu quá hạn ông, bà còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm ông T bà D là người cao tuổi nên được miễn nộp. Ông K bà P không phải chịu, ngày 04/10/2022 ông, bà đã nộp tạm ứng số tiền 300.000đ tại lai thu số 0002013 của Chi cục thi hành án dân sự Tp.Cà Mau được hoàn lại.

Án phí phúc thẩm ông K bà P không phải chịu, ngày 10/4/2024 ông, bà mỗi người đã dự nộp 300.000 theo các lai số 8385, 8386 của Chi cục T.Cà Mau, tỉnh Cà Mau được hoàn lại. Bà D1 không phải chịu, ngày 15/4/2024 bà đã dự nộp 300.000đ theo lai thu số 8416 của Chi cục THA Tp.Cà Mau, tỉnh Cà Mau 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 Tp.Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp.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

Ninh Quang Thế