TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 59 /2025/DS-PT
Ngày 14 - 02 - 2025
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 Đỗ Cao Khánh

Ông Nguyễn Thành Lập

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện 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 Từ Thanh Thuỳ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2024 và ngày 14 tháng 02 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: 514/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 316/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 378/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị K, sinh năm 1979.

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền bà K: Ông Mai Hoàng V, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn V1, sinh năm 1956.

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông V1: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Anh Lê Tường D (vắng mặt);

2. Anh Lê Tuấn A (vắng mặt);

3. Chị Lê Mỹ Ả, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Ủy ban nhân dân thị trấn S.

Địa chỉ: Thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Lương Thị K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lương Thị K và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Mai Hoàng V trình bày:

Ngày 30/4/2006 bà K có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn V1 phần đất có diện tích ngang 7,3m, dài từ mé Sông lên lộ giao thông nông thôn 20m, đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, Cà Mau. Giá chuyển nhượng 5.500.000 đồng, bà K đã giao đủ tiền cho ông V1 (có làm giấy tay sang nhượng). Khi bà K sang nền nhà thì ông V1 có nhà trên đất, do hoàn cảnh gia đình ông V1 khó khăn nên bà K cho ở khi nào nhà hư thì giao đất lại cho bà K. Khi nhà hư, ông V1 tiếp tục cất nhà không giao đất cho bà.

Nay bà K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với ông V1 ngày 30/4/2006, buộc ông V1 phải giao trả lại cho bà phần đất chuyển nhượng ngang 7,3m x dài 20m = 146m^2. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông V1 vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Lê Văn V1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Trước đây 2006 ông V1 có chuyển nhượng cho bà K phần đất ngang 7,1m x dài từ bờ kè hiện hữu lên khoản hơn 1m ra phía kênh trong đê, đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, Cà Mau khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay, giá chuyển nhượng 5.500.000 đồng, ông đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng, sau khi chuyển nhượng đất, bà K đã cậm cộc móc bằng trụ đá giao cho bà K. Phần đất bà K yêu cầu ông thì ông không có chuyển nhượng, hiện tại phần đất đang tranh chấp ông xây dựng căn nhà đại đoàn kết năm 2008, hiện tại ông V1 trực tiếp quản lý sử dụng căn nhà trên phần đất nguyên đơn yêu cầu. Nguyên đơn cho rằng phần đất tại vị trí ông V1 cắt nhà ông V1 chuyển nhượng cho nguyên đơn là không đúng. Ông V1 đồng ý trả cho bà K số tiền theo kết quả định giá 43.400.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 316/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị K đối với ông Lê Văn V1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất nền nhà ngày 30/4/2006) giữa ông Lê Văn V1 với bà Lương Thị K vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn V1 trả cho bà Lương Thị K số tiền 43.400.000 đồng.

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 09/10/2024, bà Lương Thị K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà Lương Thị K là ông Mai Hoàng V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Mai Hoàng V tranh luận: Năm 2004, bà K có nhận chuyển nhượng của ông V1 phần đất có lập bằng giấy tay. Vào thời điểm chuyển nhượng, ông V1 bị bệnh nặng nên bà K cho ở lại đất. Giá trị đất theo hợp đồng chuyển nhượng là cao so với giá trị đất thực tế nên bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng dài 1m, ngang 7,1m là không đúng. Tại biên bản hoà giải chính ông V1 thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà K. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K. Sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị L tranh luận: Ông V1 thừa nhận có ký giấy sang nhượng tại Biên bản hoà giải do ông V1 bị bệnh. Việc yêu cầu giám định chữ ký là bà có yêu cầu.

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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị Kiều . Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 316/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Buộc ông V1 tháo dỡ di dời nhà và cây trồng trên đất giao trả đất cho bà K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Lương Thị K, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế gồm các thửa số:1,2,3,4,5 có diện tích 242 m^2, tọa lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (Theo Bản vẽ hiện trạng ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Công ty TNHH MTV T1). Trong đó, các thửa số:1, 2, 5 có diện tích 107 m^2 thuộc Ủy ban nhân dân thị trấn S, huyện T quản lý.

[2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày, ngày 30 tháng 4 năm 2006, ông Lê Văn V1 chuyển nhượng cho bà Lương Thị Kiều P đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau nhưng hai bên đương sự không thống nhất với nhau về diện tích và vị trí đất chuyển nhượng cụ thể: Bà K cho rằng bà K có nhận chuyển nhượng của ông V1 phần đất có diện tích ngang 7,3m, dài từ mé sông lên

lộ giao thông nông thôn dài khoảng 20m; còn ông V1 trình bày, ông V1 có chuyển nhượng cho bà K phần đất ngang 7,1m x dài từ bờ kè hiện hữu lên khoản hơn 1m. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án giấy chuyển nhượng đất ngày 30 tháng 4 năm 2006 và biên nhận nhận tiền có chữ ký của ông V1. Tại Biên bản hòa giải ngày 30 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời (BL 28): Ông V1 thừa nhận có ký tên vào tờ sang nhượng trên nhưng khi bà Nguyễn Thị L đại diện theo ủy quyền cho ông V1 thì bà L không thừa nhận chữ ký của ông V1. Tại Kết luận giám định số 696/KL-KTHS ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ C (BL 198) kết luận: Chữ ký đứng tên Lê Văn V1 dưới mục "Đồng ý ký tên" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A với các chữ ký đứng tên Lê Văn V1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 là do cùng một người ký ra. Nội dung biên nhận thể hiện ngày 24 tháng 6 năm 2006, ông Lê Văn V1 đã nhận đủ số tiền còn lại. Như vậy, ông V1 đã nhận đủ tiền và thừa nhận giá trị chuyển nhượng là 5.500.000 đồng.

[3] Xét chiều ngang phần đất tranh chấp: Tại giấy sang nền nhà ngày 30 tháng 4 năm 2006 thể hiện: "*Tôi Lê Văn V1, sinh năm 1956 cư ngụ tại khu vực II đê T, thị trấn S huyện T tỉnh Cà Mau có một nền nhà diện tích chiều ngang 7,3m, dài từ sông lên lộ, bên phải giáp ba D1, bên trái giáp chú Hai Q, tôi có sang cho cô Lương Diễm K1 cư ngụ tại khu vực II đê Trung Ương số tiền 5.500.000 đồng…*". Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng trên không thể hiện chiều dài bao nhiêu mét. Tại giấy chuyển nhượng trên, có ông Ba D1, ông Hai Q (O), ông Hai T làm chứng và đại diện địa phương là ông Đặng Minh Q1 xác nhận. Qua thu thập chứng cứ, ông Ba D1 đã chết. Ông O cho rằng không chứng kiến việc chuyển nhượng đất nhưng có biết ông V1 có chuyển nhượng cho bà K1 01 phần đất. Ông T xác định ông T có biết việc ông V1 chuyển nhượng đất cho bà K1, phần đất từ mép lộ làng (có chiều rộng khoảng 1,5m) xuống tới sông có chiều dài khoảng 14m. Với tư cách là chính quyền địa phương, ông Đặng Minh Q1 có chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông V1, bà K1; thời điểm chứng kiến có mặt ông V1, bà K1; vị trí chuyển nhượng ông chỉ nhớ bên phải giáp ông D1, bên trái giáp ông Q. Tại Biên bản thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, các bên đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có chiều ngang 7,3m. Như vậy, nguyên đơn trình bày phần đất nhận chuyển nhượng có chiều ngang 7,3 m là có căn cứ.

[4] Xét chiều dài phần đất nhận chuyển nhượng, ông T là người chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho biết ông V1 chuyển nhượng cho bà K1 phần đất dài khoản 14m. Tại Biên bản ghi ý kiến người hiểu biết tại địa phương của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau, ông Lê Minh H là người sinh sống tại địa phương và là Chi hội trưởng Chi hội cựu chiến binh khóm A1, thị trấn S, huyện T trình bày: Phần đê ngoài giáp Đê phòng hộ Biển Tây được múc đắp năm 2000; còn phần đê giáp kinh trong đã có từ năm 1977-1978. Kế bờ kè bê tông có một đường mòn, tuy nhiên đến năm 2002 – 2003 thì người dân không còn sử dụng đường mòn này mà sử dụng phần đường phía trước giáp đê phòng hộ Biển Tây (hiện nay là lộ bê tông). Phần kinh trong do cạn nước nên người dân lấn kênh sử dụng. Như vậy, từ năm 2002-2003, người dân sử dụng đường lộ đê phòng hộ Biển tây, con lộ phía sau không còn sử dụng. Do đó, năm 2006, khi thỏa thuận chuyển nhượng từ sông

lên lộ là chuyển nhượng từ kinh lộ phía sau ra đến đê phòng hộ Biển Tây. Bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất ngang 7,1m dài 1m với giá 5.500.000 đồng vào thời điểm năm 2004 không có cơ sở. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định, ông V1 đã chuyển nhượng cho bà K1 toàn bộ phần đất của ông V1. Theo Bản vẽ hiện trạng của công ty TNHH MTV T1, phần đất tranh chấp hai bên chỉ không thống nhất bao gồm thửa 1 có diện tích 35,5 m^2, thửa 2 diện tích 29,8 m^2, thửa 3 diện tích 12,4 m^2, thửa 4 diện tích 122,3 m^2, thửa 5 diện tích 42 m^2 có chiều dài 28m. Tuy nhiên, thửa số 1, 2, 5 do Ủy ban nhân dân thị trấn S quản lý (BL 120) nên chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích thửa 3, thửa số 4 với diện tích 134,7 m^2 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 71,8 m^2. Tại Công văn số 225/UBND ngày 30 tháng 6 năm 2023, Ủy ban nhân dân thị trấn S xác định: Đối với phần đất thửa số 3 (12,4m^2), thửa số 4 (122,4m^2) do ông V1 kê khai. Vị trí này dự kiến sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện (BL 120). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 4 năm 2006 giữa ông V1 với bà K1 đối với phần đất diện tích 134,7 m^2 có hiệu lực nên sửa án sơ thẩm về phần này.

[5] Trên đất có căn nhà cây gỗ địa phương của ông V1 cất năm 2006 không còn giá trị sử dụng nên không được định giá và một số cây trồng còn nhỏ. Do đó, buộc ông V1 và những người theo ông V1 trình bày ở chung ông V1 tháo dỡ, di dời nhà và cây trồng trên đất giao trả đất cho bà K1.

[6] Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của bà K1 yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K1 được chấp nhận theo nhận định trên.

[7] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà K1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 316/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

[8] Án phí sơ thẩm: Bà K1 không phải chịu. Ngày 09/11/2022, bà K1 có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0005690 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại. Ông V1 được miễn nộp án phí.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà K1 không phải chịu. Bà K1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, được nhận lại.

[10] 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị K .

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số:316/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị K .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà có diện tích theo đo đạc thực tế 134,7 m^2 ngày 30/4/2006 giữa ông Lê Văn V1 với bà Lương Thị K có hiệu lực.

Buộc ông Lê Văn V1, anh Lê Tường D, anh Lê Tuấn A, chị Lê Mỹ Ả di dời nhà, cây trồng trên đất để trả cho bà Lương Thị Kiều P đất thuộc thửa số 3 và thửa số 4 có diện tích 134,7 m^2, toạ lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Thửa số 3 có diện tích 12,4 m^2, có vị trí tứ cận:

Hướng đông cạnh M11M4 dài 7,30 m;

Hướng tây cạnh M10M5 dài 7,30 m;

Hướng bắc cạnh M10M11 dài 1,52 m;

Hướng nam cạnh M5M4 dài 1,89 m.

Thửa số 4 có diện tích 122,3 m^2, có vị trí tứ cận:

Hướng đông cạnh M10M5 dài 7,30 m;

Hướng tây cạnh M9M6 dài 7,30 m;

Hướng bắc cạnh M9M10 dài 16,91m;

Hướng nam cạnh M6M5 dài 16,59 m.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn V1 phải chịu toàn bộ số tiền 17.583.000 đồng. Bà K đã nộp toàn bộ số tiền trên nên ông Lê Văn V1 phải trả cho bà Lương Thị K số tiền 17.583.000 đồng.

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

3. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lương Thị K không phải chịu. Ngày 09/11/2022, bà K có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0005690 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại. Ông Lê Văn V1 được miễn nộp án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị K không phải chịu án phí. Ngày 09 tháng 10 năm 2024, bà K có nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005679 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được nhận 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 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