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

Bản án số: **67**/2024/DS-PT
Ngày 29 tháng 01 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 **Hồ Minh Tấn**
Bà **Nguyễn Thị Hiền**

***- Thư ký phiên tòa***: Bà **Phan Thị Thúy An** – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:*** Ông **Hữu Duy Khánh** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024 tại Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 498/2023/TLPT-DS ngày 17/11/2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 541/2023/QĐPT-DS ngày 26/12/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Kim C**, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Anh Phạm Văn T3, sinh ngày 03/8/1986; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, văn bản ủy quyền ngày 27/3/2023 (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà **Trần Hồng U**, sinh năm sinh năm 1972; Chị **Nguyễn Huyền T1**, sinh năm 1993; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Nguyễn Minh Toán, sinh năm 1992; Địa chỉ cư trú: Ấp Tân Phú, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, văn bản ủy quyền ngày 19/01/2024 (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bị đơn:* Ông Nguyễn Đông D2 sinh năm 1978; Trú tại: Số 41, Nguyễn Tất Thành, phường 8, Tp.Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Chị **Nguyễn Kim T2**, sinh năm 1985 .

2. Anh **Phạm Văn T3**, sinh ngày 03/8/1986 (có mặt).

3. Anh **Nguyễn Hoàng D1**, sinh năm 1988.

4. Anh **Nguyễn Hoàng D2**, sinh năm 1992.

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

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Anh T3 trình bày:* Ngày 26/3/2013 dl, bà C cùng chồng là ông Nguyễn Hoàng Đông (chết năm 2019) có nhận chuyển nhượng của bà U và chị T1 phần đất tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân ngang 08m, dài 18m, diện tích 144m$^2$, có vị trí: Đông giáp Nguyễn Hoàng Út; Tây giáp lộ xe Tân Dân – Đầm Dơi; Nam giáp Bùi Thị Loan (nay chuyển nhượng lại cho Nguyễn Văn Thành); Bắc giáp Trần Hồng U (nay chuyển nhượng lại cho Nguyễn Hoàng Lâm), với giá 96.000.000đ, có làm giấy giao kèo do ông Nguyễn Hoàng Út viết được Trưởng ấp xác nhận. Phần đất chuyển nhượng do chị T1 nhận chuyển nhượng từ cha ruột ông Nguyễn Văn Út (đã chết năm 2012) có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Dân, phần đất hiện do chị T1 đứng tên. Năm 2019, bà C xây dựng nhà bán cơ bản sinh sống cho đến nay, đến năm 2021, khu đất này được quy hoạch làm khu dân cư được chuyển mục đích lên đất ở. Khi bà C làm thủ tục sang tên thì bà U, chị T1 không đồng ý hợp tác, mà yêu cầu bà C trả thêm tiền. Nay bà C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông Đông với bà U và chị T1 đối với phần đất nêu trên.

*Người đại diện cho bà U, chị T1 trình bày*: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Út và bà Trần Hồng U được cha mẹ tặng cho phần đất tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/2011, với diện tích 5.768m$^2$. Ngày 20/12/2012 ông U chết, năm 2017 chị T1 con gái ông bà U được thừa kế toàn bộ phần đất của ông, bà U. Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bởi vì:"Giấy giao kèo sang đất nền nhà" được thiết lập ngày 26/3/2013 giữa ông Đông, bà C với bà U, chị T1 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, giao dịch này sai về nội dung và mục đích sử dụng, đất do ông U đứng tên, nhưng khi giao dịch thì ông U chết nhưng chưa có sự đồng ý của hàng thừa kế thứ nhất của ông U. Nay bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 26/3/2013 giữa ông Đông, bà C với bà U, chị T1. Buộc bà C trả lại phần đất nêu trên.

*Đối với anh Nguyễn Hoàng D1, anh Nguyễn Hoàng D2, chị Nguyễn Kim T2 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không có ý kiến về nội dung, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của nguyên đơn, bị đơn.*

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi Quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 26/3/2013 dl giữa bà Nguyễn Kim C, ông Nguyễn Hoàng Đông với bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T1 đối với phần đất có diện tích 144,1m$^2$ (một trăm bốn mươi bốn phẩy một mét vuông) tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Hoàng Út điểm M5M6, dài 08m;
- Hướng Tây giáp ranh giải phóng mặt bằng điểm M1M2, dài 08m;
- Hướng Nam giáp phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thành điểm M6M1, dài 19m;
- Hướng Bắc giáp phần đất đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoàng Lâm điểm M2M5, dài 19m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 26/3/2013 dl giữa bà Nguyễn Kim C, ông Nguyễn Hoàng Đông với bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T1 đối với phần đất có diện tích 144,1m$^2$ (một trăm bốn mươi bốn phẩy một mét vuông) tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là vô hiệu. Phần đất có vị trí như phần đất được công nhận.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 về việc buộc bà Nguyễn Kim C trả giá trị phần diện tích đất dư 08m$^2$ (tám mét vuông) theo giá của Hội đồng định giá.

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

Ngày 10/10/2023 chị T1 và bà U kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc bà C hoàn trả giá trị phần diện tích đất chênh lệch so với giao kèo là 8m$^2$ bằng 31.200.000đ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Anh Toán đại diện cho bị đơn cung cấp cho Toà án bản sao biên bản tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của UBND xã Tân Dân huyện Đầm Dơi giải quyết.

Người đại diện cho nguyên đơn cho rằng bà U, chị T1 mua hết đất có ghi rõ tứ cận nên không đồng ý trả thêm tiền giá trị phần đất tranh chấp.

Người bảo vệ quyền lợi cho bà U, chị T1 cho rằng giao kèo chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên có ghi rõ diện tích là 144m$^2$, qua đo đạc thực tế diện tích đất bà C sử dụng 152m$^2$, thừa 8m$^2$ nên kiến nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn buộc nguyên đơn trả giá trị phần đất thừa theo giá thẩm định.

*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, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng tăng diện tích theo giao kèo từ 144,1m$^2$ lên 152m$^2$ .

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được chị T1 và bà U thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 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 chị T1 và bà U: Theo giấy giao kèo ngày 26/3/2013 diện tích phần đất hai bên giao dịch là 144m$^2$, so với thực tế đo đạc phần đất mà bà C đang quản lý là 152m$^2$ có sự chênh lệch tăng 8m$^2$. Tại thời điểm ký kết giao kèo phần đất giao dịch do ông U cha chị T1 đứng tên QSDĐ, chị T1 và bà U ký giao dịch là không phù hợp, tuy nhiên hiện nay chị T1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ chị cũng đồng ý với giao kèo nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là phù hợp, chứng cứ để nguyên đơn cho rằng phía bị đơn chuyển nhượng toàn bộ đất 152m$^2$ là giao kèo ghi rõ tứ cận các cạnh tiếp giáp các chủ đất liền kề, hiện tại vẫn đúng vị trí này, còn chứng cứ phía bị đơn xác định chuyển nhượng 144m$^2$ cũng được ghi rõ trong giao kèo. Vấn đề đặt ra là phần diện tích đất thừa 8m$^2$ này phía nguyên đơn có phải trả cho bị đơn không ? Tại phiên toà phúc thẩm anh T3 đại diện cho bà C xác định bà C là người đang sử dụng phần đất thừa và vẫn yêu cầu công nhận hợp đồng có phần đất thừa này, cũng tại phiên toà đại diện bị đơn cung cấp cho HĐXX bản sao biên bản tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của UBND xã Tân Dân huyện Đầm Dơi lập ngày 22/11/2022, HĐXX đã cho anh T3 tiếp cận chứng cứ này, anh T3 thừa nhận biên bản và nội dung biên bản là đúng, theo biên bản này bà C và chị T1 thống nhất đo lại phần đất chuyển nhượng trong giao kèo, nếu thừa thì bà C đồng ý trả thêm cho chị T1 theo giá trị tại thời điểm xác lập giao kèo, còn chị T1 yêu cầu trả theo giá 6.000.000đ/m$^2$, như vậy về mặt ý chí ban đầu bà C cũng đồng ý hoàn trả giá trị phần đất thừa cho chị T1, nên buộc bà C hoàn trả cho phía bị đơn giá trị phần đất thừa là phù hợp. Về giá trị đất để bà C hoàn trả, quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm phía nguyên đơn yêu cầu thẩm định giá đất được cơ quan có thẩm quền định giá trị mỗi mét vuông trị giá 3.900.000đ, BL 105 hai bên thống nhất giá đất đã định không ai phản đối giá đất của hội đồng định giá đã định, nên buộc bà C hoàn trả giá trị đất thừa cho bà U, chị T1 theo giá thẩm định này là phù hợp, do đó kháng cáo của phía bị đơn được xem xét chấp nhận. Số tiền bà C phải hoàn trả thêm cho phía bị đơn là 3.900.000đ x 8m$^2$ = 31.200.000 đồng, tại phiên toà người đại diện cho bà U và chị T1 đồng ý giảm cho bà C 2.200.000 đồng còn lại giá trị là 29.000.000 đồng, đây là yêu cầu tự nguyện của phía bị đơn có lợi cho nguyên đơn nên chấp nhận.

Mục đích của bà C khởi kiện yêu cầu chị T1 ký hồ sơ chuyển nhượng cho bà để bà hoàn tất hồ sơ đăng ký xin cấp QSDĐ, cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng nhưng không buộc chị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng ký hồ sơ chuyển nhượng cho bà C xin đăng ký cấp QSDĐ là chưa đầy đủ và khả năng sẽ phát sinh thêm tranh chấp về tiếp tục thực hiện hợp đồng ký kết hồ sơ để bà C đăng ký

QSDĐ. Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm người đại diện cho bị đơn đồng ý ký hồ sơ cho nguyên đơn đăng ký QSDĐ theo diện tích sử dụng thực tế 152m$^2$ nên HĐXX sửa án sơ thẩm điều chỉnh cách tuyên án cho đảm bảo bản án được thực hiện mà không phát sinh thêm tranh chấp mới.

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa kiến nghị sửa án sơ thẩm tăng diện tích đất giao kèo theo diện tích đất bà C đang quản lý sử dụng thực tế, như nhận định trên HĐXX có căn cứ để sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bà U và chị T1.

Do phía bị đơn cung cấp thêm chứng cứ là biên bản tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của UBND xã Tân Dân huyện Đầm Dơi lập ngày 22/11/2022 đây là chứng cứ mới nên việc sửa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3] Về án phí phúc thẩm chị T1 và bà U không phải chịu theo quy định tại điều 148 BLTTDS.

[4] Do sửa án sơ thẩm nên phần án phí và chi phí tố tụng cũng phải sửa cho phù hợp.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 148, 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. *Tuyên xử:*

Áp dụng các Điều 122, 124, 689; 692; 698 Bộ luật Dân sự 2005; Các Điều 167, 179, 188, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Án lệ số 55/2022/AL; khoản 2, 5 Điều 26 của 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;

**1**. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 26/3/2013 dl giữa bà Nguyễn Kim C, ông Nguyễn Hoàng Đông với bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T1 đối với phần đất theo đo đạc thực tế và sự đồng ý của bà U, chị T1 có diện tích 152m$^2$ (một trăm năm mươi hai mét vuông) tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Hoàng Út điểm M5M6, dài 08m;

- Hướng Tây giáp ranh giải phóng mặt bằng điểm M1M2, dài 08m;

- Hướng Nam giáp phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thành điểm M6M1, dài 19m;

- Hướng Bắc giáp phần đất đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoàng Lâm điểm M2M5, dài 19m; (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Chị T1 có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục theo quy định của Luật đất đai về việc chuyển nhượng QSDĐ cho bà C hoàn tất hồ sơ đăng ký xin cấp quyền sử dụng đối với phần đất này.

**2.** Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 26/3/2013 dl giữa bà Nguyễn Kim C, ông Nguyễn Hoàng Đông với bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T1 đối với phần đất nêu tại mục **1** Quyết định này vô hiệu.

**3.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1, buộc bà Nguyễn Kim C hoàn trả cho bà U và chị T1 giá trị phần diện tích đất thừa 08m$^2$ (tám mét vuông) bằng 29.000.000 đồng (Hai mươi chín triệu đồng).

**4**. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm bà C phải chịu 1.560.000 đồng, ngày 17/4/2023 bà đã dự nộp 300.000 đồng tại lai thu số 0013965 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ, bà phải nộp tiếp 1.260.000 đồng.

Bà U và chị T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, ngày 05/5/2023 hai người đã dự nộp 600.000 đồng tại lai thu số 0014092 và 0014093 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu.

- Án phí phúc thẩm bà C phải chịu 300.000đ. Bà U, chị T1 không phải chịu, ngày 11/10/2023 mỗi người đã dự nộp 300.000 theo các lai thu số 0539, 0540 của Chi cục THA huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

**5**. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.362.000 đồng. Bà U, chị T1 với bà C mỗi bên phải chịu 50% bằng 1.680.000 đồng. Bà C đã tạm ứng thanh toán số tiền này, nên bà U và chị T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C số tiền 1.680.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C, bà U và chị T1 chậm thi hành khoản tiền phải thi hành nêu trên thì hàng tháng bà C, bà U, chị T1 còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

**6**. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

*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 huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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***