**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 306/2023/DS-PT
Ngày: 06/9/2023
V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**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 Châu Minh Hoàng

*Các thẩm phán*: Ông Dương Hùng Quang

Bà Hoàng Thị Hải Hà.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Trọng Bằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

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

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 222/2023/TLPT- DS ngày 09/6/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do có kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Quốc T3, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 321 Phan Bội Châu, Khóm 5, Phường 7, thành phố C, tỉnh C ..

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm: 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm H, thị t, huyện C, tỉnh C ..

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

- Ông Lê Văn D1, sinh năm: 1970 (Có mặt).

- Bà Lê Thị H1, sinh năm: 1988 (Xin vắng mặt).

- Ông Lê Thanh D2, sinh năm: 1984 (Có mặt).

- Bà Lê Thúy K, sinh năm: 1982 (Xin vắng mặt).

- Ông Lê Văn P2, sinh năm: 1979 (Xin vắng mặt).

- Ông Lê Văn V, sinh năm: 1976 (Có mặt).

- Bà Lê Thanh T2, sinh năm: 1972 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

- Ông Hồ Quốc A, sinh năm 1960 (Có mặt).

- Bà Trần Thị H2, sinh năm 1964 (Xin vắng mặt).

- Anh Hồ Quốc T4, sinh năm 1988 (Xin vắng mặt).

- Chị Dương Thị Mỹ T5, sinh năm 1988 (Xin vắng mặt).

- Bà Võ Thị P3, sinh năm 1966 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm H, thị t, huyện C, tỉnh C ..

Người có kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn trình bày:* Vợ chồng bà Nguyễn Thị T1 và ông Lê Văn Quân có một phần đất tọa lạc ấp Hữu Trí (nay là khóm Hữu Trí), thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Vào ngày 10/9/1997 chồng bà T1 là ông Lê Văn Quân (đã chết năm 2002) có ký "Giấy bán nhà và đất vường" cho ông Nguyễn Văn P1, nội dung chuyển nhượng 03 công đất vườn và căn nhà giá 50 chỉ vàng 24K, có phác họa sơ đồ vị trí đất chuyển nhượng. Ngày 15/9/1997 Ban nhân dân ấp Hữu Trí ký xác nhận, cùng ngày này Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Nước cũng ký xác nhận nội dung hợp đồng và đều ghi nhận diện tích chuyển nhượng là 3.000m$^2$ đất vườn và ngôi nhà. Thực tế thì bà T1 và các con của bà T1 đều không có ai ký tên vào "Giấy bán nhà và đất vường" cũng không thấy chồng bà T1 mang vàng về nhà. Nhưng bà T1 có nghe chồng bà nói về việc chuyển nhượng nhà và đất cho ông P1 03 công đất vườn và ngôi nhà. Nay bà T1 và các con của bà T1 cũng thống nhất giao đất cho ông P1, nhưng căn cứ theo tờ sao lục địa chính ngày 02/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước thì khu đất do ông Lê Văn Quân đứng tên tại tờ bản đồ số 3, bản đồ 299, thửa số 1 thì diện tích là 10.820m$^2$. Sau khi nhà nước thu hồi một phần để làm lộ Phú Mỹ thì diện tích còn lại bao nhiêu bà không xác định được. Do ông Quân chỉ chuyển nhượng cho ông P1 phần đất có diện tích 3.000m$^2$ mà ông P1 đòi giao hết toàn bộ khu đất là không đúng. Nay bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết sau khi đo đạc tổng thể diện tích phần đất mà ông Quân đứng tên thì cắt giao cho ông P1 3.000m$^2$ theo sơ đồ trong "Giấy bán nhà và đất vường", phần còn lại giao lại cho bà T1 quản lý, sử dụng. Khi nhà nước thu hồi đất để làm đường thì ông P1 có nhận tiền hỗ trợ thu hồi đất khoảng 300.000.000 đồng, nên yêu cầu ông P1 phải trả lại số tiền này.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại yêu cầu là rút lại yêu cầu buộc ông P1 trả lại số tiền 300.000.000 đồng, yêu cầu buộc ông P1 trả lại cho nguyên đơn diện tích đất dư là 950m$^2$ ở vị trí giáp ranh với đất ông Phan Văn Khỏe đo về phía nhà ông P1 và chừa ra 05m ngang đất ông Hồ

Quốc A đối với ông P1, trong trường hợp ông P1 còn lại đất không đủ 950m$^2$ thì diện tích đất còn thiếu buộc ông P1 trả giá trị trên cơ sở giá của chứng thư thẩm định giá có trong hồ sơ vụ án.

*Ông Nguyễn Văn P1 trình bày:* Ngày 10/9/1997 ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Quân 03 công đất vườn và một ngôi nhà với giá 50 chỉ vàng 24K, có làm "Giấy bán nhà và đất vường", trong giấy có vẽ sơ đồ phần đất và căn nhà nhận chuyển nhượng, có ghi rõ tứ cận phần đất: Phía Đông giáp ông Khỏe, phía Tây giáp ông Hai Đắt, phía Nam giáp ông Hai Cau, phía Bắc giáp lộ Vàm Đình. Đến ngày 15/9/1997 được Ban nhân dân ấp Ngọc Tuấn (nay là khóm Hữu Trí) và Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Nước xác nhận. Tuy nhiên nội dung xác nhận là chuyển nhượng 3000m$^2$ đất vườn là không đúng thực tế, vì nội dung trong "Giấy bán nhà và đất vường" ghi chính xác là 03 công đất vườn và một ngôi nhà. Theo bà T1 trình bày phần đất của ông Quân có diện tích là 10.820m$^2$ là không đúng. Khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường thì ông có nhận tiền hỗ trợ thu hồi đất nhưng ông không nhớ rõ số tiền là bao nhiêu. Nhưng do ông đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông Quân nên khi Nhà nước thu hồi đất thì việc ông nhận tiền hỗ trợ thu hồi đất từ Nhà nước là hợp lý. Do đó ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà T1.

*Ông Hồ Quốc A trình bày:* Do nguyên đơn xác định yêu cầu ông P1 giao trả phần đất từ vị trí giáp ranh với phần đất ông Phan Văn Khỏe chừa ra 05m ngang đất của ông rồi mới đo về phía nhà ông P1 nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, ông không có ý kiến đối với vụ án này.

*Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS – ST ngày 23/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 đối với ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị P3 về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị P3 trả phần đất có diện tích 950m$^2$ tọa lạc tại khóm Hữu Trí, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo bảng trích đo hiện trạng).

Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị P3 trả số tiền 300.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí, do bà Nguyễn Thị T1 có đơn yêu cầu và thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí theo quy định nên được chấp nhận (bà T1 được miễn dự nộp tiền tạm ứng án phí).

*Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất do chậm thi hành, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 30/3/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại quyết định của bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ nội yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, phía đại diện nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng đã được tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự 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 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phía bà T1 cho rằng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp nên kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xem xét tất cả các chứng cứ tài liệu do các đương sự cung cấp cũng như Tòa án đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thấy rằng:

Tại "giấy bán nhà và đất vườn" do ông Quân và ông P1 xác lập vào ngày 10/9/1997 có chữ ký của bên mua và bên bán, được chính quyền địa phương xác nhận là đúng quy định và có giá trị thực hiện. Thực tế các bên đã thực hiện nội dung thỏa thuận này, cụ thể là ông P1 đã giao đủ vàng cho ông Quân, còn ông Quân đã giao đất cho ông P1 quản lý sử dụng phần đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Hiện nay nguyên đơn và bị đơn chỉ tranh chấp với nhau là khi chuyển nhượng thì ông Quân chuyển nhượng cho ông P1 diện tích đất 03 công tầm 03m hay là 3.000m$^2$.

Xét nội dung "giấy bán nhà và đất vường" ngày 10/9/1997 thể hiện "...bán nhà và đất vườn gồm có ba công vường và 1 ngôi nhà cơ bản", đến ngày 15/9/1997 Ban nhân dân ấp Ngọc Tuấn xác nhận có nội dung "ông Lê Văn Quân nhượng lại cho ông Nguyễn Văn P1 đất vườn diện tích là 3.000m$^2$ (ba ngàn mét) 1 ngôi nhà cơ bản như trong đơn đã nêu" và cùng ngày 15/9/1997 Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Nước cũng xác nhận "ông Lê Văn Quân ở ấp Ngọc Tuấn, TT Cái Nước nhượng lại cho ông Nguyễn Văn P1 ở cùng ấp diện tích 3.000m$^2$ (ba ngàn mét vuông) và xác nhận của BND ấp là đúng". Thấy rằng, trong "giấy bán nhà và đất vường" thì chỉ ghi bán nhà và đất vườn gồm ba công vườn và 1 ngôi nhà cơ bản không ghi là công tầm nhỏ hay công tầm lớn, Ban nhân dân ấp và Uỷ ban nhân dân thị trấn Cái Nước xác nhận đều ghi căn cứ vào giấy này nhưng lại xác nhận diện tích đất 3.000m$^2$ là không đúng so với nội dung ghi trong giấy.

Bà T1 cho rằng căn cứ vào diện tích đất hiện nay ông P1 đang sử dụng và nội dung xác nhận của chính quyền địa phương là ông Quân chuyển nhượng cho ông P1 3.000 m$^2$ để yêu cầu ông P1 trả lại diện tích đất dư 950 m$^2$ là không có căn cứ vì: Mặc dù khi chuyển nhượng không có đo đạc diện tích cụ thể nhưng tại hợp

đồng có vẽ sơ đồ phát họa vị trí tiếp giáp với các hộ giáp ranh. Đối chiếu với hiện trạng tiếp giáp tứ cận phần đất so với hiện trạng bản vẽ hiện tại không có sự thay đổi. Hơn nữa từ khi mua đất vào năm 1997 đến nay ông P1 đã nhận đất và quản lý sử dụng ổn định đến nay. Đến khi Nhà nước thu hồi đất làm lộ thì ông P1 cũng là người nhận tiền bồi hoàn, phía nguyên đơn không có ý kiến gì. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại phần đất dư có diện tích 950m$^2$ là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ cơ sở nhận định trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước là có cơ sở phù hợp với qui định pháp luật.

Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu theo qui định, nhưng đã qua bà T1 có đơn yêu cầu và thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí theo quy định nên được chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH**:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 đối với ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị P3 về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị P3 trả phần đất có diện tích 950m$^2$ tọa lạc tại khóm Hữu Trí, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo bảng trích đo hiện trạng).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn P1 và bà Võ Thị P3 trả số tiền 300.000.000 đồng.

3.Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí, do bà Nguyễn Thị T1 có đơn yêu cầu và thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí theo quy định nên được chấp nhận (bà T1 được miễn dự nộp tiền tạm ứng án phí).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu do được xét miễn nộp.

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**

**Châu Minh Hoàng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Thị Hải Hà** **Dương Hùng Quang** **Châu Minh Hoàng**