

Bản án số: 32/2022/DS-PT

Ngày: 21 - 01 - 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng  
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 Nguyễn Thị Hiền

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Thanh Khuyên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:**

Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 256/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 255/2021/QĐXX-PT ngày 13 tháng 12 năm 2021, giữa các Đ sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953

2. Chị Trần Thị H, sinh năm 1978

3. Anh Trần Văn H1, sinh năm 1982

4. Anh Trần Văn H2, sinh năm 1988

5. Anh Trần Văn H3, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã TH, huyện C, tỉnh Cà Mau.

6. Chị Trần Thị H4, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (H, H2, H4, H3):* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp T, xã TH, huyện C, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M:* Ông Trịnh Thanh L, Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

*- Bị đơn:*

1. Ông Trương Văn H5, sinh năm 1935

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1952 (chết)

*Người đại diện của ông T:* Chị Bùi Ngọc N, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp TB, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Cao Thị N, sinh năm 1953 (xin vắng)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Đặng Thị S, sinh năm 1939

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Bùi Ngọc N, sinh năm 1978

4. Chị Lê Nhật T, sinh năm 2001

Cùng địa chỉ: Ấp TB, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau

5. Chị Lê Thị Anh T1, sinh năm 1997

Địa chỉ: Khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Bùi Văn T2, sinh năm 1942

7. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1948

8. Bà Trương Thị L

9. Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1994

10. Bà Trần Thị B, sinh năm 1950

11. Ông Trần Văn N, sinh năm 1975

12. Ông Lý Văn S, sinh năm 1940

13. Bà Trần Thị B1, sinh năm 1947

14. Ông Nguyễn Văn N1

15. Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1954

16. Ông Nguyễn Văn L

17. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1975

18. Ông PH3m Văn K, sinh năm 1956
19. Bà Lưu Thị H, sinh năm 1960
20. Ông Trần Văn C, sinh năm 1956
21. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1957
22. Ông Trần Văn K1, sinh năm 1963
23. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1970
24. Ông Trần Văn T
25. Ông Trần Thanh Ú, sinh năm 1982
26. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1952
27. Bà Hồ Thị X2, sinh năm 1954
28. Ông Trần Văn D
29. Bà Trần Thị M
30. Ông Trần Phát N
31. Ông Trần Tấn L, sinh năm 1970
32. Ông Trần Văn H, sinh năm 1981
33. Bà Hồ Thị S, sinh năm 1979
34. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1974
35. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1972
36. Ông Trần Văn Nh
37. Ông Cao Văn T, sinh năm 1954
38. Ông PH3m Văn C, sinh năm 1978
39. Bà Lý Thị K, sinh năm 1980
40. Ông Trịnh Hoàng Na, sinh năm 1952
41. Bà PH3m Thị B, sinh năm 1954
42. Ông Trần Văn V
43. Bà Trần Thị M
44. Ông Dương Văn Kh, sinh năm 1969
45. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1971
46. Ông Nguyễn Văn Ch
47. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986
48. Ông Nguyễn Văn K (R), sinh năm 1951
49. Ông Trần Văn M
50. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1948
51. Ông Sơn Văn M
52. Ông Sơn Văn Kh, sinh năm 1982
53. Ông Trần Văn K, sinh năm 1980
54. Bà Lý Thị Đ, sinh năm 1982

55. Bà Cao Thị M, sinh năm 1948
56. Bà Đoàn Cẩm H, sinh năm 1967
57. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1932
58. Ông Đặng Văn U, sinh năm 1972
59. Ông Lê Văn U1, sinh năm 1945
60. Bà Phan Thị M, sinh năm 1951
61. Ông Trần Văn Ch
62. Ông Trần Hiệp H
63. Bà Nguyễn Thị L
64. Ông Bùi Văn Th
65. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1962
66. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1987
67. Ông Nguyễn Văn Th
68. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1964
69. Bà Trương Thị Y, sinh năm 1966
70. Ông Sơn Hoàng D, sinh năm 1960
71. Bà PH3m Hồng H, sinh năm 1964
72. Ông Trần Văn T
73. Ông Dương Minh N
74. Ông PH3m Văn Đ
75. Bà Huỳnh Thị H
76. Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1952
77. Ông Nguyễn Văn Ng
78. Ông Trần Văn S

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị M, là nguyên đơn.

Những Đ sự có mặt tại phiên tòa: Bà Nguyễn Thị M, anh Trần Văn H1, ông Trương Văn H5, chị Bùi Ngọc N, bà Nguyễn Thị X, bà Trần Thị B, bà Trần Thị B1 (vợ ông S), bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Văn V, ông Trần Văn K, anh Trần Văn H, bà Phạm Thị B, ông Trần Văn Ph.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Các Nguyên đơn thống nhất trình bày:* Vợ chồng bà M, ông Trần Đ có phần đất diện tích 10.270m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1994. Đến năm 1995, ông

Trương Văn H5 cùng với chính quyền địa phương động viên vợ chồng bà M, ông Đ bán lại phần đất trên để trưng dụng mức con đê ngăn mặn, giữ ngọt tạo vùng khép kín bên mặn, bên ngọt thì vợ chồng bà M đồng ý. Hai bên thỏa thuận mua bán phần đất trên với giá 40 chỉ vàng 24K. Sau đó, thỏa thuận miệng là do người dân trong khu vực còn khó khăn mà mục đích sử dụng chỉ cần diện tích ngang 30m dài 325,5m, phần còn lại vẫn là của vợ chồng bà M nếu như vợ chồng bà M bán với giá 20 chỉ vàng 24K, trong phần còn lại này sẽ giao cho vợ chồng bà M 500m<sup>2</sup> đất ở và khi con đê đã mức xong thì giao luôn con đê cho vợ chồng bà M quản lý vĩnh viễn nên vợ chồng bà M đồng ý. Khi đó hai bên có làm giấy thỏa thuận mua bán đất và nội dung có thể hiện bán diện tích ngang 30m dài 325,5m.

Sau khi hai bên thỏa thuận mua bán xong, phía ông H5 là đại diện cho 36 hộ dân giao cho vợ chồng bà M đủ 20 chỉ vàng 24K thì ông H5 không cho cơ giới vào mức đúng vị trí phần đất mà vợ chồng bà M đã bán cho các hộ dân, ngược lại cho cơ giới mức vào phần đất của ông Lê Văn T. Khi đó giữa ông H5 và ông T có thỏa thuận đổi đất như thế nào thì vợ chồng bà M không rõ mà giao luôn toàn bộ phần đất mà vợ chồng bà M đã bán cho các hộ dân để cho ông T quản lý sử dụng. Như vậy phía ông H5 đã không thực hiện theo thỏa thuận ban đầu là không đúng.

Đến năm 2008, ông Trần Đ là chồng bà M chết, bà M tiếp tục yêu cầu phía ông H5 trả lại đất. Đến năm 2015, ông T khởi kiện ông H5 yêu cầu thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất từ phía vợ chồng bà M sang cho ông T đứng tên. Tại phiên tòa ngày 31/5/2018, ông H5 thống nhất giao lại phần đất trên cho phía bà M và yêu cầu ông T rút đơn để các bên thỏa thuận nhưng sau đó ông H5 và ông T không thực hiện việc trả đất lại cho phía bà M.

Nay phía bà M và các con yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/8/1995 giữa vợ chồng bà M với ông H5. Đồng thời buộc ông H5, bà Sáu, ông T và bà N phải trả cho phía bà M phần đất có diện tích 10.270m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau do ông T và bà N đang quản lý sử dụng. Phía bà M đồng ý trả lại 20 chỉ vàng 24K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là không hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà yêu cầu thực hiện theo thỏa thuận là giao hai bờ đê cho nguyên đơn.

*Bị đơn ông Trương Văn H5 trình bày:*

Trước đây, do điều kiện canh tác nông nghiệp không có hiệu quả nên ông đại diện cho 36 hộ dân đứng ra yêu cầu mức con đê ngăn mặn, giữ ngọt và được Ủy ban nhân dân xã T đồng ý. Khi đó, ông có đại diện 36 hộ dân mua phần đất của vợ chồng bà M, ông Đ có diện tích 10.500m<sup>2</sup> với giá 20 chỉ vàng 24K. Sau khi mua có trả trước 09 chỉ vàng 24K, còn lại 11 chỉ vàng 24K sau đó mới trả. Tuy nhiên, do diện tích đất mua của vợ chồng bà M có chiều ngang nhỏ không đưa cơ giới vào mức được nên ông H5 có thỏa thuận với ông Lê Văn T và bà Cao Thị N đổi đất để cơ giới vào mức phần đất của ông T, bà N có chiều ngang lớn hơn. Sau đó, ông mới biết là phần đất mua của vợ chồng bà M đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do ông Trần Đ đứng tên. Ông T, bà N đã nhiều lần yêu cầu chuyển tên QSDĐ từ vợ chồng bà M sang cho ông T nhưng vụ việc còn đang tranh chấp. Do

việc mua bán giữa các bên đã hoàn thành nên yêu cầu của phía nguyên đơn thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu phía bà M phải giao giấy chứng nhận QSDĐ và thực hiện việc chuyển tên sang cho ông T, bà N.

Đối với phần bờ đê do 36 hộ dân quản lý sử dụng chung, ai có nhu cầu cất nhà ở thì cho mượn ở. Hiện tại cho gia đình ông Sơn Văn Dũng mượn xây nhà ở, có thỏa thuận khi nào dân cần thì trả lại. Cho mượn vào thời gian nào không nhớ.

Ông H5 cho rằng không có thỏa thuận chuyển nhượng giá 40 chỉ vàng 24K mà giá chỉ 20 chỉ vàng 24K và có hứa cho gia đình bà M, ông Đ quản lý sử dụng 02 bờ đê. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông Đ, bà M không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 36 hộ dân chuyển tên, đồng thời khi giao đất thì phát hiện diện tích đất nhỏ không như thỏa thuận ban đầu. Do đó, 36 hộ dân không đồng ý cho gia đình bà M quản lý sử dụng phần đất 02 bờ đê.

Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn thì ông không đồng ý vì vụ việc tranh chấp giữa gia đình bà M với ông đã được Tòa án nhân dân huyện Cgiải quyết xong vào năm 1996. Nay bà M và gia đình không có quyền khởi kiện lại vụ án.

*Bị đơn ông Lê Văn T và bà Cao Thị N thống nhất trình bày:*

Ông T và bà N thống nhất lời trình bày của ông H5. Trước đây ông có phần đất diện tích tương Đ đất các hộ dân mua của vợ chồng bà M nhưng do diện tích đất của vợ chồng bà M có chiều ngang nhỏ cơ giới không mức được nên chính quyền địa phương và ông H5 có vận động vợ chồng ông bà đổi phần đất này để ông bà canh tác, ngược lại ông bà giao phần đất của ông bà để mức làm con đê ngăn mặn thì vợ chồng ông đồng ý. Sau đó, vợ chồng ông bà canh tác trên phần đất này nhưng Giấy chứng nhận QSD Đ do vợ chồng bà M đứng tên. Do trước đây ông H5 đại diện cho 36 hộ dân đứng ra đổi đất với ông bà thì nay ông yêu cầu ông H5 thực hiện chuyển tên QSD Đ để ông đứng tên phần đất này. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Đối với phần đất gia đình bà M yêu cầu thì vợ chồng ông T và bà N đã cho con ruột và con dâu là anh Lê Tấn Hải (đã chết) và chị Bùi Ngọc N vào năm 1998. Anh Hải và chị N đã cất nhà ở và canh tác trên đất ổn định.

Đối với phần đất đã đổi cho 36 hộ dân, 36 hộ dân cho người khác mượn cất nhà ở thì ông bà không có ý kiến vì đã đổi đất canh tác ổn định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Ngọc N và Lê Nhật Thu thống nhất trình bày:*

Vào năm 1998, ông Hải và bà N được cha mẹ ruột và ông Lê Văn T và bà Cao Thị N cho phần đất diện tích khoảng 10.500 m<sup>2</sup> (phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 9.871,8 m<sup>2</sup> chưa tính lộ xi măng) để anh chị canh tác, khi cho không có làm giấy tờ. Anh Hải và chị N canh tác ổn định từ đó cho đến nay. Đến năm 2017, anh chị có cất căn nhà trên đất. Đến năm 2019, anh Hải chết, hiện tại chị N và hai con đang quản lý sử dụng phần đất này.

Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn thì chị và các con không đồng ý. Vì đất đai vợ chồng anh chị đã quản lý canh tác, cất nhà ở ổn định lâu năm. Nay chị

và các con yêu cầu phía gia đình bà M giao và chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T và bà N đứng tên, sau đó chị và các con làm thủ tục đứng tên phần đất này.

*Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông PH3m Văn Cảnh, Lý Văn Sơn, Trần Văn Phận, Trần Thị Ba, Trần Văn Kiểm, Đặng Văn Út, Trần Văn Hiền, Đoàn Cẩm Hồng, Trần Văn Cẩm, Nguyễn Thị Xiêm, PH3m Thị Bông, và Nguyễn Văn Thắm cùng thống nhất trình bày ý kiến:

Vợ chồng ông Đ, bà M biết 36 hộ dân đòi đất cho ông T vì mặt tiền đất ông Đ hẹp không đưa xáng vào được, phần đất của ông T 36 hộ dân mức chỉ có 01 bờ đê và tại thời điểm khoảng năm 1996 vợ chồng bà M ông Đ có xin ở nhờ trên đất của 36 hộ dân nhưng không được chấp nhận. Nay các hộ dân yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vì hợp đồng đã thực hiện xong. Hiện phần đất do 36 hộ dân đang quản lý sử dụng mục đích chung là đường nước cho 36 hộ dân canh tác nuôi tôm. Buộc bà M và các con giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển tên cho ông T thì ông T mới đồng ý chuyển tên cho 36 hộ dân hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Đ.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cđã quyết định:*

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn cùng 36 hộ dân về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với yêu cầu được quản lý sử dụng 02 bờ đê.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Cao Thị N. Buộc bà Nguyễn Thị M cùng các con giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Đ có diện tích 10.270m<sup>2</sup> hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này sang cho ông Lê Văn T và bà Cao Thị N đứng tên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các Đ sự theo luật định.

Ngày 21/6/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy giấy sang nhượng đất giữa ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị M với ông Trương Văn H5. Buộc ông H5, bà Đặng Thị Sáu, ông Lê Văn T, bà Cao Thị N giao trả phần đất diện tích 10.270m<sup>2</sup>, nguyên đơn trả cho ông H5 20 chỉ vàng và tiền trượt giá đất theo thời gian của hợp đồng (nếu có lỗi); nếu không hủy giấy sang nhượng thì yêu cầu được nhận sử dụng, định đoạt 02 bờ đê. Buộc ông H5 giao theo giấy sang nhượng đất.

#### **Tại phiên tòa:**

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Rút một phần kháng cáo về nội dung yêu cầu ông T, bà N giao trả 10.270m<sup>2</sup> đất; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc tiếp tục thỏa thuận trong Hợp đồng là yêu cầu ông H5 giao cho nguyên đơn 02 bờ đê, bởi lẽ:

Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận là sau khi xáng mức thì

nguyên đơn được hưởng 02 bờ đê, nếu như không có thỏa thuận này thì sẽ không bán giá 20 chỉ vàng, ông Đ vẫn còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại hợp đồng chưa thực hiện xong nên phải tiếp tục thực hiện; Năm 1996, ông Đ chỉ khởi kiện yêu cầu thanh toán 20 chỉ vàng 24k, đối với 02 bờ đê chưa khởi kiện; Giữa ông T với ông Đ đổi đất nhưng không thực hiện thủ tục chuyển tên cho nên đã khởi kiện ra tòa năm 2018 và ông H5 hứa giao 02 bờ đê cho ông Đ; Bản án sơ thẩm đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét; Điều 668 của Bộ luật dân sự quy định về điều khoản chuyển tiếp, nếu hợp đồng chưa thực hiện xong thì tiếp tục thực hiện; tại Điều 331, 332 của Bộ luật dân sự quy định bảo lưu quyền sở hữu, về mặt pháp lý QSD đất vẫn còn của ông Đ, hiện tại 36 hộ dân chưa giao 02 bờ đê cho nguyên đơn.

- Đại diện nguyên đơn đồng ý với ý kiến của Luật sư;

- Bị đơn ông H5 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà M với 36 hộ dân đã thực hiện xong và được Bản án số 43 năm 1996 giải quyết xong, khi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C thì ông Đ không yêu cầu 02 bờ đê, chỉ kiện đòi 20 chỉ vàng 24k và ông H5 đã thực hiện xong theo bản án số 43.

- Chị N đồng ý với ý kiến ông H5 và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các Đ sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các Đ sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; đình chỉ xét xử phúc thẩm phần rút kháng cáo.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện C quyết định: Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đối với ông Trương Văn H5, ông Lê Văn T, bà Cao Thị N cùng 36 hộ dân về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với yêu cầu được quản lý sử dụng 02 bờ đê thuộc phần đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Cao Thị N. Buộc nguyên đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Đ có diện tích 10.270m<sup>2</sup> để thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này sang cho ông Lê Văn T và bà Cao Thị N.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.



[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy giấy sang nhượng đất giữa ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị M với ông Trương Văn H5. Buộc ông H5, bà Đặng Thị Sáu, ông Lê Văn T, bà Cao Thị N giao trả phần đất diện tích 10.270m<sup>2</sup>, nguyên đơn trả cho ông H5 20 chỉ vàng và tiền trượt giá đất theo thời gian của hợp đồng (nếu có lỗi); nếu không hủy giấy sang nhượng thì yêu cầu được nhận 02 bờ đê. Buộc ông H5 giao theo giấy sang nhượng đất

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (viết tắt QSD) đất, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút lại nội dung khởi kiện này, chỉ yêu cầu ông H5 giao hai bờ đê theo thỏa thuận hợp đồng.

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, thể hiện: Do sản xuất không hiệu quả, cần phải mức con đê ngăn mặn, giữ ngọt và được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân xã T Đông, ông H5 là người đại diện cho 36 hộ dân thực hiện nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ, bà M để làm con đê. Ngày 21/8/1995, vợ chồng ông Đ, bà M và ông H5 lập “Giấy sang nhượng đất” thể hiện nội dung: *Ông Đ, bà M sang miếng đất cho tập thể công trình có chiều ngang 30m, dài 325,5m giá 20 chỉ vàng 24k, lần đầu giao 05 chỉ, khi công trình hoàn thành giao đủ.*

Khi công trình thi công thì không thực hiện được vì đất của ông Đ hẹp chiều ngang nên không đưa xáng vào mức được (vì phương tiện xáng mức do Chính quyền địa phương trang bị). Lúc này, ông H5 thương lượng với vợ chồng ông Lê Văn T, bà Cao Thị N đổi đất, theo đó ông T, bà N giao QSD đất của mình cho 36 hộ dân, ông T nhận lại phần đất từ 36 hộ dân đã mua của ông Đ.

Như vậy, ông T đã vì lợi ích chung của 36 hộ dân mà chấp nhận đổi đất, nhận về diện tích đất có chiều ngang mặt tiền hẹp hơn. Ông T là người trực tiếp giao dịch với ông H5 chứ không giao dịch với ông Đ bà M, giữa ông H5 và ông T không có thỏa thuận về việc ông T phải giao hai bờ xáng cho ông Đ. Từ thời điểm ông T giao đất xem như giao dịch giữa ông H5 và ông T đã được thực hiện và kết thúc kể từ khi ông T và ông H5 giao nhận đất để ông H5 đưa xáng mức để phục vụ cho sản xuất của 36 hộ dân. Từ khi giao nhận đất cho đến nay giữa ông T và ông H5 không có ý kiến khác hay tranh chấp về việc đổi đất, 36 hộ dân sử dụng ổn định và ông T cũng đã tặng cho con QSD đất từ năm 1995.

Xét quá trình thực hiện đổi đất giữa ông H5 với ông Đ, bà M: Tại thời điểm tháng 8/1995 thì ông H5 đã nhận toàn bộ phần đất từ ông T để thi công. Ông H5 thực hiện đúng giao kết đã thỏa thuận trong hợp đồng nhận sang đất với ông Đ, do giữa ông Đ và ông TH3ng có tranh chấp, từ đó ông H5 đợi kết quả giải quyết cho nên ông H5 chưa giao đủ vàng cho ông Đ. Tháng 5/1996 ông Đ khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Cyêu cầu ông H5 thanh toán số vàng sang nhượng đất. Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/5/1996 ông Đ trình bày: *Đất ông Đ sang cho ông H5 không có đưa xáng mức mà ông H5 lấy phần đất đổi cho ông Lê Văn T và phần đất của ông T thì xáng mức.* Nay ông Đ yêu cầu ông H5 trả 20 chỉ vàng, ông Đ không yêu cầu lấy lại bờ xáng. Và tại biên bản hòa giải ngày 29/5/1996 ông Đ trình bày: *“Nay ông yêu cầu ông H5 phải trả cho ông 20 chỉ vàng 24k theo hợp đồng sang bán trước đây và ông không yêu cầu nhận lại 2 bờ xáng”.* Như vậy, 36 hộ dân

không sử dụng đất mua từ ông Đ mà sử dụng đất đổi của ông T, phần đất đổi từ ông T chỉ đào 01 bờ đê, trong khi đất của T nhận từ 36 hộ dân hiện tại không có bờ đê. Từ năm 1995, ông H5 đại diện 36 hộ dân đổi đất cho ông T thì gia đình ông Đ biết nhưng không ý kiến phản đối và biết rõ lý do 36 hộ dân đổi đất cho ông T là vì đất của ông Đ hẹp chiều ngang không đưa xáng vào mức được. Cho nên vào năm 1996 khi khởi kiện tại TAND huyện C thì ông Đ chỉ yêu cầu thanh toán vàng không yêu cầu nào đặt ra liên quan đến hai cái bờ hoặc liên quan đến Hợp đồng snag nhượng QSD đất, bởi vì ông Đ biết rõ trên thực tế không còn tồn tại hai cái bờ, đất ông Đ thì 36 hộ dân đã giao cho ông T, còn đất ông T đổi cho 36 hộ dân thì chỉ có 01 cái bờ. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Đ, tại bản án số 43 ngày 24/6/1996 của Tòa án nhân dân huyện C, nhận định và quyết định: *“Qua những sự việc nêu trên Tòa án thấy rằng, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đ và ông Trương Văn H5 đã được thực hiện, ông H5 giao vàng cho ông TH3ng là sai”*; buộc ông H5 phải giao trả cho ông Đ 20 chỉ vàng 24k.

Đối với việc nhận chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ và ông H5 (đại diện 36 hộ dân), Hợp đồng này đã được thực hiện và đã kết thúc, bởi lẽ tại bản số 43 xác định Hợp đồng được thực hiện và ông Đ không có yêu cầu nào đặt ra về sang nhượng đất mà ông Đ chỉ yêu cầu ông H5 thanh toán 20 chỉ vàng và ông H5 đã trả đủ vàng, xem như ông H5 thì hành xong bản án số 43. Do đó, bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của TAND huyện C đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Trương Văn H5, ông Lê Văn T, bà Cao Thị N cùng 36 hộ dân về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với yêu cầu được quản lý sử dụng 02 bờ đê là có căn cứ pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M rút một phần kháng cáo, không yêu cầu ông H5 giao diện tích đất 10.270m<sup>2</sup>. Căn cứ khoản 1 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung rút kháng cáo.

[3] Từ nhận định trên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện C; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung rút kháng cáo.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa được chấp nhận.

[5] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm; tuy nhiên, Hội đồng xét xử y án sơ thẩm với căn cứ nhận định trên.

[6] Về án phí dân sự

[6.1] Án phí dân sự không có giá ngạch: anh H1, chị H4, chị H, anh H2 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, đã dự nộp được đối trừ. Hoàn trả lại cho bà M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà M là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí.

Đối với anh Trần Văn H3 là thân nhân của người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hoá học, bản thân anh H3 cũng bị nhiễm chất độc hóa học và có xác nhận bị bệnh tâm thần nên thuộc trường hợp không phải chịu án phí; cấp sơ thẩm buộc anh H3 nộp án phí không có giá ngạch là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[6.2] Án phí phúc thẩm bà M được miễn.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị 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 và Khoản 1 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2021/DS-ST ngày 07/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung rút kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu ông H5 giao 10.270m<sup>2</sup> đất.

Căn cứ: Các Điều 26; 35; 39; 147, 192, 217, 218, 227, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc H2 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M, anh Trần Văn H1, chị Trần Thị H, anh Trần Văn H2, chị Trần Thị H4 và anh Trần Văn H3 đối với ông Trương Văn H5, ông Lê Văn T, bà Cao Thị N cùng 36 hộ dân về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với yêu cầu được quản lý, sử dụng 02 bờ đê là phần đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Cao Thị N. Buộc bà Nguyễn Thị M cùng các con là anh Trần Văn H1, chị Trần Thị H, anh Trần Văn H2, chị Trần Thị H4 và anh Trần Văn H3 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Đóc diện tích 10.270m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Quyết định số 11/QĐ-UB ngày 17/01/1994 của Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện việc chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này sang cho ông Lê Văn T và bà Cao Thị N đứng tên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc anh Trần Văn H1, chị Trần Thị H4, chị Trần Thị H và anh Trần Văn H2 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai số 0004433, 0004431, 0004430, 0004432 ngày 21/5/2019 anh H1, chị H4, chị H và anh H2 đã nộp đủ án phí.

Riêng bà M không phải chịu án phí vì bà là người cao tuổi nên được miễn án phí. Trả lại cho bà M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0004429 ngày 21/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Đối với ông H5, ông T và bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông H5, ông T và bà N là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà M được miễn vì là người cao tuổi.

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

*Trường hợp bản án, quyết định 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 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 của Luật Thi hành án dân sự.*

6. 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**

**Nguyễn Thị Hiền**



