

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU    CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 243/2022/DS-PT

Ngày 06 – 9 – 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:* Ông Dương Hùng Quang.

*Các Thẩm phán:* Bà Châu Minh Hoàng.

Bà Đinh Cẩm Đào

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Trọng Bằng – Là 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.

Trong các ngày 19 tháng 7 và ngày 06 tháng 9 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: 99/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn K1, sinh năm 1948; địa chỉ: Ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh C ..

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Giang Trung Kiên, sinh năm 1965; địa chỉ: Khóm 7, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời (Văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 5 năm 2019); có mặt.

*- Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K2, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh C ..

*Người đại diện hợp pháp cho bị đơn:* Ông Nguyễn Long Hình; Địa chỉ: Địa chỉ 12 Nguyễn Công Trứ, khóm 7, phường 8, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 6 năm 2022); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh C .;

vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh C .; có mặt.

3. Ông Đặng Hoàng N1, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh C .; có mặt

4. Bà Đặng Kiều Linh, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh C .; vắng mặt.

5. Bà Đặng Thị G, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh C .; vắng mặt.

6. Bà Đặng Thúy D, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh C .; vắng mặt.

7. Bà Đặng Thị N2, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh C .; vắng mặt.

8. Bà Đặng Bích N3, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh C .; vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh C .; vắng mặt

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn K2 là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 17 tháng 9 năm 2019, của ông Đặng Văn K1 trình bày:*

Ngày 15/12/2008 ông Đặng Văn K1 có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Văn K2 chiều ngang 21m, chiều dài 132m tại ấp Lung Bạ, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời. Việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay có chữ ký của các bên. Phần đất này, hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn U là em của ông K2. Ông U đứng tên vì ông là con út trong gia đình và trực tiếp sống chung với cha mẹ nên khi cha mẹ mất thì thống nhất ông U đứng tên toàn bộ phần đất trong đó có đất tranh chấp.

Phần đất chuyển nhượng là do ông K2 được cha mẹ cho. Giá chuyển nhượng là 16 chỉ vàng 24K đã giao cho đất ông K2 vào thời điểm chuyển nhượng năm 2008. Từ khi nhận chuyển nhượng xong, nguyên đơn trực tiếp canh tác trên đất được khoảng một năm thì cho ông U mượn canh tác đến nay. Đối với phần đất này, nguyên đơn có thỏa thuận cho ông U diện tích đất ngang 6m, dài tương đương với chiều dài phần đất được thể hiện trong kết quả đo vẽ nằm trong phần đất được ông K2 chuyển nhượng cho ông K1.

Ông K1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K1 xác định việc giao dịch giữa các bên không công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, đất chưa được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông K1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu bị đơn giao trả lại số vàng đã nhận là 11,4 chỉ vàng 24K (tương ứng với diện tích tranh chấp được thể hiện trong kết quả đo vẽ) và xử lý hậu quả theo quy định pháp luật.

*Theo bản tự khai, lời khai ông Nguyễn Văn K2 trình bày:*

Ông xác định cha mẹ có cho phần đất có diện tích khoảng 4 công tầm lớn và vào năm 2008 (lúc ông chưa có gia đình riêng) ông đã chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích ngang 21m, dài thỏa thuận là 132m (chiều dài thực tế theo kết quả đo vẽ) như nguyên đơn trình bày, có làm giấy giao kèo chuyển nhượng viết tay và ông thừa nhận giấy viết tay trên. Phần đất này, từ thời điểm chuyển nhượng đến nay ông không có canh tác mà giao đất cho nguyên đơn canh tác, giá chuyển nhượng là 16 chỉ vàng 24K và ông đã nhận xong vàng từ thời điểm chuyển nhượng.

Phần đất tranh chấp hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn U và do ông U đang trực tiếp sử dụng trên đất này. Ông xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu, đồng ý trả lại cho nguyên đơn số vàng là 11.4 chỉ vàng 24K đã nhận do đã đổi trừ phần diện tích đất 6m ngang và dài tương ứng với kết quả đo vẽ cho ông U, thống nhất nhận lại đất với diện tích còn lại sau khi trừ phần cho ông U như kết quả đo đạc. Đồng ý việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng yêu cầu giảm nhẹ nghĩa vụ đối với ông vì hoàn cảnh kinh tế hết sức khó khăn.

*Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn U trình bày:*

Ông là em ruột bị đơn Nguyễn Văn K2 và là con rể nguyên đơn Nguyễn Văn Kỳ. Ông xác định, phần đất tranh chấp giữa các bên hiện do ông đang trực tiếp canh tác vì ông được ông K1 cho mượn để canh tác cho đến nay. Phần đất có nguồn gốc là của cha mẹ ông cho ông K2 và ông K2 không canh tác nên có chuyển nhượng lại cho ông K1 năm 2008 với giá là 16 chỉ vàng 24k. Phần đất tranh chấp này hiện nguyên đơn đã cho ông ngang 6m, dài tương đương với phần chiều dài đo đạc nên phần tranh chấp giữa các bên hiện chỉ còn ngang mặt hậu 15m và ngang mặt tiền 15,42m, dài canh 101.46 và 104,73m. Đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên vì ông là con út và sống cùng cha mẹ. Đối với đất tranh chấp này, ông xác định sau khi Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho ai thì ông sẽ thực hiện việc giao đất lại cho người đó và đồng ý thực hiện các thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người được công nhận đất có yêu cầu.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 31 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:*

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K2 và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Văn K1 vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện hoàn trả cho nhau những gì đã nhận giữa ông Nguyễn

Văn K2, ông Đặng Văn K1, ông Nguyễn Văn U; cụ thể:

Ông Nguyễn Văn K2 hoàn trả cho ông Đặng Văn K1 11,4 (mười một lẻ bốn) chỉ vàng 24K.

Ông Nguyễn Văn U giao lại cho ông Nguyễn Văn K2 quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.546,4 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 474, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Lung Ba, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, có tứ cận đông, tây, nam giáp đất ông Nguyễn Văn U, bắc giáp kênh đê (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn K2 bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Văn K1 với số tiền 245.000.000 (Hai trăm bốn mươi lăm triệu) đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ buộc ông K2 trả lại cho ông K1 số tiền 8.639.000đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/4/2022 ông K2 kháng cáo lý do không chấp nhận bồi thường do lỗi bằng nhau. Khi chuyển nhượng bản thân ông K1 biết ông chưa có giấy chứng nhận QSDĐ nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Không đồng ý việc ông K1 cắt tặng cho ông U ngang 6m, dài theo đo đạc; Không đồng ý việc thẩm định giá vì quá cao so với địa phương, phần đất trên còn là của cha mẹ toàn bộ chưa có di chúc, cấp sơ thẩm không đưa các anh, em ông U tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K2.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của ông K2 không đồng ý cho ông U 6m chiều ngang; không đồng ý lỗi bằng nhau và không đồng ý kết quả định giá đất vì quá cao, cấp sơ thẩm không đưa anh em ông K2 ông U vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn K1 và ông Nguyễn Văn K2 là có thật tại “tờ sang đất làm ruộng ngày 15/12/2008 đã được thể hiện rõ, các chủ thể giao dịch đều thừa nhận tự nguyện ký kết. Các bên nhận chuyển nhượng đã giao đất và giao tiền đầy đủ, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý sử dụng phần đất chuyển nhượng, tuy việc chuyển nhượng không được công chứng chứng thực. Tại cấp sơ thẩm các bên đồng ý hủy hợp đồng, đồng thời nguyên và bị đơn đồng ý thỏa thuận tự nguyện cho ông Nguyễn Văn U phần đất chiều ngang 6m, chiều dài theo đo đạc phần đất. Việc ghi nhận tự nguyện trên đã được các bên thực hiện ông U đã sử dụng một phần đất để làm đường đi cho các hộ dân xung quanh. Như vậy việc ghi nhận sự tự nguyện của các bên đã hoàn thành, phần đất cho đã có hiệu lực, phần đất tặng cho nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông U.

[2] Đối với phần lỗi làm hợp đồng vô hiệu của 15m ngang, ông K1 cho là do ông K2 không đồng ý tách sổ trong khi ông U là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông U xác định Tòa án xét xử giao đất cho bên nào thì ông sẽ tách sổ cho bên đó. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và bị đơn cũng đồng ý thống nhất. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên và bị đơn đối với phần đất ngang 15m dài theo đo đạc vô hiệu và xử lý hậu quả buộc bồi thường là có căn cứ. Tại phiên tòa ngày 19/7/2022 nguyên đơn lại thay đổi yêu cầu công nhận hợp đồng nhưng phiên tòa hôm nay đồng ý hủy hợp đồng đối với phần đất diện tích ngang 15m dài theo đo đạc 132m. Giữa nguyên và bị đơn đồng ý hủy hợp đồng phần đất còn lại là 15m ngang dài 132m, bị đơn giao trả lại số vàng 11,4 chỉ vàng 24kara cho nguyên đơn tính theo tỷ lệ chuyển nhượng thỏa thuận. Phần đất 15m ngang, dài theo đo đạc được giao trả lại cho ông K2

[3] Xét về phần lỗi trong hợp đồng do bị đơn không tách sổ vì vậy cấp sơ thẩm xác định lỗi ngang nhau là phù hợp. Bị đơn kháng cáo cho là định giá cao. Song, tại phiên tòa sơ thẩm, kết quả định giá bị đơn không có yêu cầu khiếu nại hay yêu cầu định giá lại đến khi xét xử phúc thẩm thì có ý kiến định giá cao và yêu cầu xin được giảm bớt phần bồi thường thiệt hại hợp đồng. Tại đơn kháng cáo bị đơn cũng yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại việc định giá và cung cấp một số hợp đồng chuyển nhượng đất tại địa phương. Xét thấy việc định giá tại cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng, bị đơn cũng không có ý kiến khiếu nại, nên chấp nhận mức giá đã định của cấp sơ thẩm là phù hợp, cho nên không chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Vì vậy đối với phần bồi thường hậu quả giao dịch do vô hiệu số tiền 245.000.00đ mà bị đơn yêu cầu xem xét lại không được chấp nhận.

[4] Tại tòa bị đơn có cho là cha, mẹ cho ông K2 mượn đất để canh tác, nhưng không có giấy tờ chứng cứ gì thể hiện. Ông U và ông K2 cũng thừa nhận khi còn sống cha, mẹ có cho đất bà Nguyễn Thị Lại, ông Nguyễn Văn Col, ông Nguyễn Văn Thống là anh em của ông U và ông K2. Như vậy theo lời trình bày của ông U cha, mẹ có cho phần đất mà ông K2 chuyển nhượng cho ông K1 là có căn cứ. Các bên đã thống nhất cho ông U ngang 6m, dài theo đo đạc. Năm 2013, ông U làm đường lộ xi măng trên phần đất được ông K2 và ông K1 cho, trong các anh em cũng không ai có phản ứng và ý kiến gì, hiện tại cũng không có chứng cứ hay đơn kiện của các anh, chị em khởi kiện ông U về việc chia thừa kế, nên không có căn cứ để đưa người tham gia tố tụng theo kháng cáo của bị đơn.

Ông U đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng phần đất, tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm ông U đồng ý khi Tòa tuyên phần đất thuộc bên nào ông sẽ thực hiện việc tách sổ cho bên đó.

[5] Từ phân tích trên, xét thấy án sơ thẩm giải quyết ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần đất ngang 15m, dài 132m vô hiệu và xử lý hậu quả bồi thường là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Kiệt.

[6] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với các phân tích trên.

[7] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Số tiền thẩm định đo đạc ông K2 trả lại cho ông K1 8.639.000đ. Đối với phần đất ông K2 và ông K1 thỏa thuận cho ông U cấp sơ thẩm không đo đạc là có thiếu sót, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm có tiến hành đo đạc bổ sung số tiền 4.553.000đ ông K2 phải chịu.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch: Ông K2 phải nộp số tiền 15.719.200đ. Ông K1 không phải nộp, đã dự nộp 300.000 đồng được hoàn lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K2 phải chịu 300.000đ.

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 1 Điều 308 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K2 và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Văn K1 vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện hoàn trả cho nhau những gì đã nhận giữa ông Nguyễn Văn K2, ông Đặng Văn K1, ông Nguyễn Văn U, cụ thể:

Ông Nguyễn Văn K2 hoàn trả cho ông Đặng Văn K1 11,4 (mười một chỉ bốn phân) vàng 24K.

Ông Nguyễn Văn U giao lại cho ông Nguyễn Văn K2 quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.546,4 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 474, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Lung Bạ, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, có tứ cận đông, tây, nam giáp đất ông Nguyễn Văn U, bắc giáp kênh đê (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc ông Nguyễn Văn K2 bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Văn K1 với số tiền 245.000.000 (hai trăm bốn mươi lăm triệu) đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông K2 trả lại cho ông K1 số tiền 13.192.000 đồng (mười ba triệu, một trăm chín mươi hai ngàn)

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát*

*sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.*

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch: Ông K2 phải chịu số tiền 15.719.200 đồng. Ông K1 không phải chịu, ngày 24/9/2019 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng (lai thu số 0002699) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được hoàn lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K2 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 18/4/2022 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng (lai thu số 0004682) tại Chi cục Thi hành án dân sự Trần Văn Thời được chuyển thu sung quỹ nhà nước.

*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 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**

**(Đã ký)**

**Dương Hùng Quang**

