

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

Bản án số: 282/2020/DS-PT

Ngày 15 – 12 – 2020

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 Nguyễn Thành Lập

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Minh Trung

Ông Huỳnh Văn Út

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Huỳnh Văn Đoan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 15 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 307/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Tấn D, sinh năm 1974 (Có mặt);

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1974 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã K, huyện T, tỉnh C ..

*- Bị đơn:*

1. Ông Võ Châu C, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 2, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Châu C: Luật sư Trần Chí Thiện, là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật TNHH Công Hùng và Cộng sự tại Cà Mau, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

2. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 2, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Phạm Thị K: Ông Võ Châu C.

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Châu C và bà Phạm Thị K, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Theo ông Phạm Tấn D và bà Trần Thị L trình bày:*

Ông C, bà K được ông Tạo, bà Châu tặng cho phần đất 10.938,3m<sup>2</sup>, thửa 648, tờ bản đồ số 5 vào ngày 14/6/2017. Đến ngày 07/02/2018, ông C, bà K được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh đứng tên ông C, bà K. Đến ngày 07/02/2018, ông C, bà K chuyển nhượng cho ông bà phần đất 05 công tầm 03 mét với giá 75 chỉ vàng 24K. Hai bên có lập “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018. Ông C, bà K có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 962347 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 20/7/2009 cho ông bà quản lý. Ông bà đã giao đủ 75 chỉ vàng 24K cho ông C, bà K; đồng thời ông C, bà K cũng đã giao phần đất 05 công cho ông bà quản lý sử dụng cho đến nay. Do ông bà yêu cầu ông C, bà K lập thủ tục tách quyền sử dụng phần đất 05 công, nhưng ông C, bà K hứa mà không thực hiện, nên ông bà khởi kiện yêu cầu công nhận “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018 ký kết giữa ông bà với ông C, bà K có hiệu lực pháp luật; buộc ông C, bà K phải thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng phần đất 05 công (theo đo đạc thực tế 6.528,4m<sup>2</sup>) cho ông bà, đất tại ấp 2, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời.

- *Theo ông Võ Châu C và bà Phạm Thị K trình bày:*

Ông bà được ông Võ Châu Tạo, bà Lê Thị Châu tặng cho phần đất 10.938,3m<sup>2</sup>, thửa 648, tờ bản đồ số 5 vào ngày 14/6/2017. Đến ngày 07/02/2018, ông bà được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà. Tại “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018, đúng là chữ ký của ông bà. Tuy nhiên, khi ký vào “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018, ông bà không có đọc nội dung. Thực tế, ông bà không có chuyển nhượng, mà cố cho ông D, bà L phần đất 05 công tầm 03 mét. Đồng thời, phần đất 05 công hiện ông D, bà L quản lý sử dụng. Do trước đó ông bà có thiếu ông D, bà L 75 chỉ vàng 24K, nên ông bà ký vào “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018 để làm tin là có thiếu ông D, bà L 75 chỉ vàng 24K. Thực tế ý chí của ông bà không có chuyển nhượng phần đất 05 công cho ông D, bà L. Ông bà yêu cầu hủy “tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018; ông D, bà L có trách nhiệm trả lại cho ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 962347 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 20/7/2009 và phần đất 05 công đất, tọa tại ấp 2, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời; ông bà đồng ý trả lại cho ông D, bà L 75 chỉ vàng 24k.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số:137/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn D, bà Trần Thị L. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Châu C.

1. Công nhận “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018 được ký kết giữa ông Phạm Tấn D, bà Trần Thị L với ông Võ Châu C, bà Phạm Thị K đối với phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế diện tích 6.528,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa

648, tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2003); đất tại ấp 2, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Võ Châu C, bà Phạm Thị K có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 6.528,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa 648, tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2003); đất tại ấp 2, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cho ông Phạm Tấn D, bà Trần Thị L. Trường hợp ông Võ Châu C, bà Phạm Thị K không thực hiện thì ông Phạm Tấn D, bà Trần Thị L có quyền chủ động đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định. Đối với, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 962347, do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 20/7/2009 hiện do ông D, bà L quản lý, sau khi đôi bên thực hiện xong thủ tục tách quyền sử dụng đất diện tích 6.528,4m<sup>2</sup> cho ông D, bà L tại cơ quan có thẩm quyền thì ông C, bà K sẽ được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền.

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 29/9/2020, ông Võ Châu C có đơn kháng cáo; ngày 01/10/2020, bà Phạm Thị K có đơn kháng cáo. Ông C và bà K kháng cáo có cùng nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông C, bà K: Huỷ Tờ sang nhượng đất ngày 07/02/2018 giữa ông Đạt và bà L với ông C và bà K; ông D và bà L có trách nhiệm trả lại cho ông C và bà K diện tích đất theo đo đạc thực tế 6.527,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời và Giấy chứng nhận QSDĐ số AO 962347 do UBND huyện Trần Văn Thời cấp ngày 20/7/2009; ông C và bà K trả lại cho ông D và bà L 75 chỉ vàng 24K; xem xét lại phần án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định tại chỗ và định giá nếu yêu cầu kháng cáo của ông C và bà K được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Châu C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C phát biểu: Ý chí của ông C và bà K là cầm cố phần đất 5 công bằng 75 chỉ vàng 24K cho ông D và bà L chứ không phải sang nhượng. Vấn đề này có bà Sương là mẹ ruột của ông D chứng kiến. Giấy sang nhượng do ông D viết, ông C và bà K ký tên nhưng không có đọc lại nội dung. Việc ông D và bà L cho rằng giao cho ông C và bà K 75 chỉ vàng 24K cũng không có gì chứng minh. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông C.

Ông C không có ý kiến tranh luận.

Ông D phát biểu: Tờ sang nhượng đất ngày 07/02/2018 là hợp pháp, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà L không có ý kiến tranh luận.

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 Võ Châu C và bà Phạm Thị K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của ông Võ Châu C và bà Phạm Thị K, Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc ông D và bà L với ông C và bà K xác lập “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018 là có thực tế, được các bên thừa nhận. Theo nội dung “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018 thể hiện ông C và bà K chuyển nhượng cho ông D và bà L phần đất 05 công tầm 03 mét (theo đo đạc thực tế  $6.528,4m^2$ ) tại ấp 2, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, với giá 75 chỉ vàng 24k; ông C và bà K thừa nhận có ký tên trong Tờ sang nhượng. Sau khi ký kết Tờ sang nhượng, ông D và bà L đã thanh toán cho ông C và bà K 75 chỉ vàng 24K; phía ông C và bà K đã giao phần đất ông D và bà L quản lý sử dụng từ đó cho đến nay; đồng thời, ông C và bà K cũng giao cho ông D và bà L quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C và bà K đứng tên. Do ông C và bà K không thực hiện việc tách quyền sử dụng phần đất  $6.528,4m^2$  cho ông D và bà L nên phát sinh tranh chấp. Đối với trình bày của ông C và bà K cho rằng không có chuyển nhượng, mà chỉ cầm cố cho ông D và bà L phần đất 05 công tầm 03 mét, do trước đó ông C và bà K có thiếu ông D và bà L 75 chỉ vàng 24K; đồng thời, ông C và bà K cho rằng ông bà ký vào “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018 chỉ để làm tin là ông bà có thiếu ông D và bà L 75 chỉ vàng 24K, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, trong khi đó ông D và bà L không thừa nhận, nên trình bày của ông C và bà K là không có cơ sở chấp nhận.

Xét về hình thức của “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018, thấy rằng: Do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là phần đất diện tích  $6.528,4m^2$ , thuộc một phần của thửa 648, tờ bản đồ số 5, đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các bên không tuân thủ theo mẫu của hợp đồng, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực; tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông D và bà L đã thanh toán xong 75 chỉ vàng 24K cho ông C và bà K; ông C và bà K đã giao diện tích đất chuyển nhượng (theo đo đạc  $6.528,4m^2$ ) cho ông D và bà L quản lý sử dụng, đồng thời cũng giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 962347, do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 20/7/2009 cho ông D và bà L quản lý. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà L, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C nhưng không tuyên cụ thể không chấp nhận về vấn đề gì là

chưa chính xác; do đó, cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm đối với phần này, tuyên cụ thể đối với yêu cầu phản tố của ông C không được chấp nhận.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 962347 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 20/7/2009 hiện do ông D và bà L quản lý, sau khi bên thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 6.528,4m<sup>2</sup> cho ông D và bà L tại cơ quan có thẩm quyền thì ông C và bà K sẽ được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm có thiếu sót cần rút kinh nghiệm, cụ thể: Cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án vào ngày 14/9/2020, bà K có mặt. Như vậy, thời hạn kháng cáo của bà K là đến hết ngày 29/9/2020; nhưng đến ngày 01/10/2020 bà K mới gửi đơn kháng cáo qua đường bưu điện (có đóng dấu của bưu điện ngày 01/10/2020) là quá thời hạn kháng cáo 02 ngày. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục kháng cáo quá hạn, mà chấp nhận cho bà K nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và chuyển hồ sơ kháng cáo là không đúng theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Võ Châu C và bà Phạm Thị K, sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm ông C và bà K phải chịu theo quy định.

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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Châu C và bà Phạm Thị K. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn D và bà Trần Thị L.

Công nhận “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018 được ký kết giữa ông Phạm Tấn D và bà Trần Thị L với ông Võ Châu C và bà Phạm Thị K đối với phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế diện tích 6.528,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa 648, tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2003); Đất tại ấp 2, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Võ Châu C và bà Phạm Thị K có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 6.528,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa 648, tờ bản đồ số 5 (thành lập năm 2003), đất tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh

Cà Mau cho ông Phạm Tấn D và bà Trần Thị L (Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp Trần Văn Đém; Hướng Nam giáp Kinh Xóm Giữa; Hướng Tây giáp Nguyễn Văn Trung; Hướng Đông giáp Trần Văn Đém - Kèm theo Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trần Văn Thời lập ngày 27/4/2020). Trường hợp, ông Võ Châu C, bà Phạm Thị K không thực hiện thì ông Phạm Tấn D và bà Trần Thị L có quyền chủ động đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Châu C về việc: Yêu cầu hủy “Tờ sang nhượng đất” ngày 07/02/2018 giữa ông Võ Châu C và bà Phạm Thị K với ông Phạm Tấn D và bà Trần Thị L; ông D và bà L có trách nhiệm trả lại cho ông C và bà K diện tích đất theo đo đạc thực tế 6.528,4m<sup>2</sup> đất tọa tại ấp 2, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời; ông C và bà K trả lại cho ông D và bà L 75 chỉ vàng 24k.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 962347, do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 20/7/2009 hiện do ông D và bà L quản lý, sau khi các bên thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 6.528,4m<sup>2</sup> cho ông D và bà L tại cơ quan có thẩm quyền thì ông C và bà K được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông C và bà K hoàn trả cho ông D và bà L số tiền 11.096.000 đồng.

*Kể từ ngày ông D và bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C và bà K không thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng ông C và bà K còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C và bà K phải chịu 300.000 đồng. Ngày 25/02/2020, ông C và bà K đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003312 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu án phí.

Ông D và bà L không phải chịu án phí. Ngày 11/02/2020, ông D và bà L đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003237 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C và bà K mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 29/9/2020 ông Võ Châu C đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004023 và ngày 08/10/2020 bà Phạm Thị K đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004105 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu án phí.

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.

*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 thoả 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.

**Các thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đặng Minh Trung – Huỳnh Văn Út**

**Nguyễn Thành Lập**

*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**

**Nguyễn Thành Lập**