

Bản án số: 208/2017/DS-PT

Ngày: 12 - 12 - 2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Xuân Trúc

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Kim Yên 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 Phạm Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 và ngày 12 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2017/TLPT-DS ngày 20 tháng 9 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2017/DSST ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố CM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 249/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Chí N – sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 1, phường 6, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quan S, sinh năm 1948 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2016 (Có mặt).

- Bị đơn: Anh Trần Văn C – sinh năm 1974 (vắng mặt)

Chị Huỳnh Thị Xuân M – sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng HKTT: khóm 2, phường 8, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Cùng địa chỉ cư trú: khóm 3, phường 4, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Ngô Đình Chiến, sinh năm 1958 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2016 (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

2. Ông Phạm Quan S – sinh năm: 1948 (có mặt); Địa chỉ: khóm 1, phường 6, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Hồ Thị T – sinh năm: 1952 (vắng mặt); Địa chỉ: khóm 1, phường 6,

thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Thập: Ông Phạm Quan S, sinh năm 1948 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2017 (Có mặt).

4. Ông Lê Ngọc A – sinh năm: 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 192, Quang Trung, khóm 3, phường 5, Tp. Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Chị Nguyễn Thị Bé N – sinh năm: 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 7, thị TVT, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

Chị Nguyễn Thị Bé N ủy quyền cho anh Nguyễn Vũ T – sinh năm: 1985, địa chỉ: Khóm 7, thị trấn TVT, huyện TVT, tỉnh Cà Mau – đại diện tham gia tố tụng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Phạm Chí N – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa ông Phạm Quan S trình bày: Ngày 07/7/2015, anh Phạm Chí N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trần Văn C và chị Huỳnh Thị Xuân M, chuyển nhượng cho anh C và chị M phần đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, tổng diện tích 2.580m², giá chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng là 500.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng xong, Nguyễn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C và chị M để làm thủ tục sang tên nhưng chị M anh C chỉ thanh toán tổng cộng được 318.000.000 đồng.

Do đó, anh Phạm Chí N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa anh N với anh C, chị M vào ngày 07/7/2015 nêu trên; Anh N trả lại anh C và chị M số tiền đã nhận là 318.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Nguyễn Thị Bé N đứng tên.

Trường hợp anh C và chị Mai yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu anh C và chị M tiếp tục thanh toán số tiền còn lại tính trên giá trị chuyển nhượng thực tế là 01 tỷ đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, ông S xác định không yêu cầu chị M, anh C thanh toán theo giá trị thực tế với số tiền 01 tỷ đồng. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do chị N đứng tên. Trường hợp nếu anh C chị M muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì tính giá trị phần đất là 855.000.000 đồng, anh N sẽ giao đất cho anh C, chị M tương đương với số tiền đã nhận là 318.000.000 đồng, phần đất còn lại buộc anh C, chị M phải giao lại cho anh N.

Anh Trần Văn C trình bày: Anh thừa nhận ngày 07/7/2015, anh và vợ là Huỳnh Thị Xuân M có nhận chuyển nhượng phần đất của anh Phạm Chí N đúng như ông S trình bày. Giá chuyển nhượng thực tế đúng với giá ghi trên hợp đồng là 500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh và anh N thỏa thuận anh trực tiếp làm thủ tục để sang tên qua cho anh và gia đình anh N đã giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng anh đã thanh toán cho anh N được 318.000.000 đồng. Số tiền còn lại anh chưa giao cho anh N vì Nguyễn ở Thành phố Hồ

Chí Minh, anh N yêu cầu giao cho ông S nhưng ông S luôn vắng mặt nên anh chưa thanh toán số tiền trên được.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh đã chuyển nhượng lại phần đất cho ông Lê Ngọc A. Nay anh N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên anh không đồng ý.

Chị Huỳnh Thị Xuân M trình bày: Chị thống nhất với ý kiến trình bày của anh Trần Văn Chung, chị không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng với anh N. Vì phần đất trên chị đã chuyển nhượng lại cho ông A.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị M xác định chị đồng ý thanh toán tiếp số tiền còn lại theo hợp đồng có công chứng với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng sau khi đối trừ số tiền chị đã đưa trước là 318.000.000 đồng, còn lại bao nhiêu chị tiếp tục thanh toán cho anh N.

Ông Lê Ngọc A trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng của anh Trần Văn C và chị Huỳnh Thị Xuân M phần đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thanh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, tổng diện tích 2.580m² với giá là 855.000.000đ. Sau đó ông chuyển nhượng lại phần đất cho chị Nguyễn Thị Bé N với giá 855.000.000 đồng. Nay anh N yêu cầu hủy hợp đồng đã ký giữa anh N với anh C và chị M, giao trả lại phần đất cho anh N, ông không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu anh C và chị M giao trả lại cho ông 855.000.000 đồng. Ông xác định ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Anh Nguyễn Vũ T trình bày: Chị Nguyễn Thị Bé N có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Ngọc A phần đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thanh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, tổng diện tích 2.580m², giá nhận chuyển nhượng là 855.000.000 đồng, thủ tục chuyển nhượng hợp pháp, chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay anh N yêu cầu hủy hợp đồng đã ký giữa anh N với anh C và chị M, giao trả lại phần đất cho anh N, anh không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh yêu cầu ông A giao trả lại cho chị N số tiền 855.000.000 đồng. Anh xác định chị N không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CM đã quyết định:

Căn cứ các Điều 99, 100 luật đất đai; các điều 168, 412, 697, 698, 699, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí lệ phí tòa án,

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Chí N và anh Trần Văn Chung, chị Huỳnh Thị Xuân M.

Buộc anh Trần Văn C và chị Huỳnh Thị Xuân M phải thanh toán cho anh Phạm Chí N số tiền còn lại là 182.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 31 tháng 7 năm 2017, ông Phạm Quan S đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Chí N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng buộc anh C, chị M phải trả lại cho anh N phần đất đã nhận chuyển nhượng, anh N sẽ trả lại số tiền 318.000.000 đồng, nếu không thì căn cứ vào số tiền đã giao là 318.000.000 đồng sẽ giao phần đất có diện tích tương đương.

Ngày 27 tháng 10 năm 2017, anh N xác định tại Biên bản làm việc là đồng ý toàn bộ nội dung kháng cáo của ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S đại diện cho anh N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của anh N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn buộc ông C, bà M phải trả toàn bộ số tiền còn là 537.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của anh Phạm Chí N vẫn thừa nhận vào ngày 07/7/2015, anh Phạm Chí N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C và chị Huỳnh Thị Xuân M phần đất tổng diện tích 2.580m², tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng là 500.000.000 đồng, nhưng theo ông S thực chất giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng, sau đó anh C, chị M chỉ trả được số tiền 318.000.000 đồng. Do đó, đại diện hợp pháp của anh N kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh N sẽ giao trả lại số tiền đã nhận, hoặc anh N sẽ giao cho anh C, chị M phần đất tương đương số tiền 318.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông S có thay đổi kháng cáo đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không thì buộc bị đơn trả cho anh N số tiền còn lại và ông S xác định tự nguyện giảm cho anh C, chị M một phần, chỉ yêu cầu trả theo giá trị anh C, chị M đã chuyển nhượng cho ông A là 855.000.000 đồng. Qua xem xét Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng của các đương sự được thực hiện tại Phòng công chứng và bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn theo ý chí của các đương sự và hợp pháp. Sau đó, bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Lê Ngọc A và ông A cũng đã chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị Bé N, chị N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý phần đất trên là ngay tình. Do đó, án sơ thẩm nhận định yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi người thứ ba nên không chấp nhận việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh N với anh C, chị M là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo này của đại diện nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Tuy nhiên, án sơ thẩm xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, anh C, chị M đã thanh toán số tiền là 318.000.000 đồng nên tuyên buộc phải trả tiếp số tiền còn lại là 182.000.000 đồng là chưa đánh giá một cách toàn diện vụ án. Bởi lẽ, tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của anh C, chị M cũng thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/7/2015, chính chị M là người đã viết “Biên bản thỏa thuận” cho bà Thập (mẹ anh N) với nội dung là nhận

chuyển nhượng đất phần đất của anh N giá 1.000.000.000 đồng. Mặc dù, chị M, anh C lý giải việc chuyển nhượng đất giá một tỷ đồng trong Biên bản thỏa thuận nói trên là với phần đất hình chữ L có kích thước ngang mặt tiền 16,7m, ngang mặt hậu 40m, chiều dài 155m là diện tích đất lớn hơn phần đất đã ký hợp đồng tại Phòng công chứng với anh N trước đó (diện tích 2.580m², 16m ngang x chiều dài 155m). Đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng do bị đơn bị bà Thập lừa dối nên nhầm lẫn, nghĩ là anh N có phần đất lớn hơn hình chữ L với kích thước ngang mặt tiền 16,7m, ngang mặt hậu 40m, chiều dài 155m nhưng ông hoàn toàn không lý giải được đây là phần đất nào và tại sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng anh N đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất của mình theo giấy chứng nhận được cấp ngang 16m x dài 155 = 2.580m². Tại biên bản làm việc ngày 09/12/2017, Ủy ban nhân dân xã Thạnh Phú cũng xác định anh N chỉ có một phần đất duy nhất tại xã Thạnh Phú. Tại bản tự khai ngày 30/12/2016, chính chị M cũng thừa nhận chỉ có chuyển nhượng của anh N phần đất có diện tích là 2.580m² với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Do đó, án sơ thẩm xác định thỏa thuận do anh C, chị M ký cùng bà Thập là thỏa thuận chuyển nhượng thêm đất là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/11/2017, Hội đồng xét xử đã cho tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm triệu tập anh C, chị M, ông S, bà Thập và anh N để tiến hành đối chất những vấn đề còn mâu thuẫn giữa các chứng cứ và lời khai các đương sự nhưng ngày 01/12/2017 chỉ có mặt bà Thập, ông S và anh N, còn anh C và chị M vắng mặt không lý do nên không tiến hành đối chất được. Sau đó, Tòa án có tiến hành làm việc với bà Thập thì bà xác định nguyên nhân chị M, anh C viết giấy thỏa thuận cho bà là do bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho chị M, anh C nhưng chị M, anh C không thanh toán đủ tiền nên viết lại giấy thỏa thuận để làm tin cho bà và bà chỉ biết anh N chuyển nhượng đất với giá 1.000.000.000 đồng, còn đất có diện tích bao nhiêu, hình thể như thế nào bà hoàn toàn không biết. Đối với người đại diện cho ông C, bà M cũng thừa nhận giấy thỏa thuận được ghi ngày 07/7/2015 nhưng thực chất là được lập sau đó một thời gian và toàn bộ nội dung tại giấy thỏa thuận chính là do chị M đã viết, lý do phải viết lùi ngày thì không xác định được. Như vậy, có cơ sở xác định chị M viết giấy thỏa thuận thể hiện diện tích đất ngang mặt tiền 16,7m, ngang hậu 40m, chiều dài 155m (hình chữ L) là không đúng. Do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, người đại diện của nguyên đơn tự nguyện yêu cầu tính giá trị phần đất là 855.000.000 đồng và buộc bị đơn phải trả tiếp số tiền 537.000.000 đồng là hoàn toàn có lợi cho bị đơn và phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của đại diện anh Phạm Chí N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CM.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn C và chị Huỳnh Thị Xuân M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật trên số tiền 537.000.000 đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phạm Chí N không phải chịu.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Chí N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CM.

Căn cứ các Điều 99, 100 Luật Đất đai; các Điều 168, 412, 697, 698, 699, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Chí N và anh Trần Văn Chung, chị Huỳnh Thị Xuân M.

Buộc anh Trần Văn C và chị Huỳnh Thị Xuân M phải thanh toán cho anh Phạm Chí N số tiền còn lại (*của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) là 537.000.000 đồng.

Kể từ ngày anh Phạm Chí N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Trần Văn Chung, chị Huỳnh Thị Xuân M không tự nguyện thi hành án, thì phải trả thêm khoản lãi theo mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phạm Chí N không phải chịu 200.000 đồng, ngày 20/10/2016, anh N có nộp tạm ứng số tiền 200.000 đồng được nhận lại.

Buộc anh Trần Văn C và chị Huỳnh Thị Xuân M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 25.480.000 đồng (chưa nộp), nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố CM.

Án phí phúc thẩm: Anh Phạm Chí N không phải chịu. Ngày 31/7/2017, anh N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003482 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố CM được nhận lại.

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

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 thành phố CM;
- Chi cục THADS thành phố CM;
- 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)**

Trịnh Xuân Trúc