TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 383/2023/DS-PT
Ngày 18 – 10 – 2023
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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Đinh Cẩm Đào

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 18 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 320/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 233/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện Đ, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tạ Chiến D1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C . (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2020, có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1951 (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông N: Ông Lưu Văn B, sinh năm 1973 (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2020, có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1954 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

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

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1963 (vắng mặt).

2. Ông Phạm Minh D2, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

3. Ông Trịnh Văn D3, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo*: Ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị X bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện của nguyên đơn, ông Tạ Chiến D1 trình bày:

Vào năm 2002, ông Lê Hoàng T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X phần đất diện tích 6.750m^2 do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 30/12/1998, giá chuyển nhượng một công tầm 3m bằng 17 chỉ vàng 24k. Ông T trả vàng cho ông N ba lần như sau: Ngày 07/02/2002, ông N nhận 5,5 lượng vàng 24k; ngày 25/3/2002 âl, ông N nhận 1,5 lượng vàng 24k; ngày 10/4/2002 âl, ông N nhận thêm 2 lượng vàng 24k. Tổng cộng ông N nhận 03 lần là 9 lượng vàng 24k. Diện tích đất ông N sang nhượng cho ông T là 6.750m^2, tính ra tầm 3m là 05 công 02 x 17 chỉ vàng 24k = 08 cây 08 chỉ vàng 24k. Như vậy, ông N còn thiếu ông T 2 chỉ vàng 24k. Ông N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 6.750m^2 cho ông T giữ và giao đất cho ông T sử dụng. Thời gian sau, ông N nói với ông T ngoài quyền sử dụng đất của ông sang cho ông T thì ông N còn thừa lại 01 công yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng đất. Ông T đồng ý sang thêm nhưng với điều kiện ông N có trách nhiệm mời Phòng Tài nguyên và Môi trường đo đạc cụ thể thiếu đủ bao nhiêu hai bên cùng tính, tạm thời ông T đưa thêm cho ông N 01 lượng vàng 24k vào ngày 11/3/2006 để sang thêm một công đất còn lại. Ông T giao cho con là Lê Văn Chín giữ và canh tác khoảng 01 năm thì Lê Văn Chín bỏ đi, ông N mướn lại thời gian 03 năm đến cuối năm 2006 là hết hạn. Sau khi hết hạn 03 năm, ông N không trả đất cho ông T mà cho ông Trịnh Văn D3 mướn đất và đi nơi khác làm ăn. Đến khoảng tháng 03/2019, ông T phát hiện ông N làm tờ cớ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin cấp lại quyền sử dụng đất nên ông T khởi kiện. Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 8.523,4 m^2. Trên phần đất tranh chấp có 01 số tài sản không còn giá trị sử dụng và hiện bỏ hoang không ai quản lý, sử dụng. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N và bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N và bà X theo tờ giao kèo nhượng đất lập ngày 07/02/2002, buộc ông N và bà X giao trả lại đất và chuyển sang tên cho ông T đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.523,4 m^2. Đồng thời, yêu cầu ông N và bà X bồi thường thiệt hại cho ông T trong thời gian 14 năm không được canh tác đất, số tiền một năm là 5.000.000 đồng x 14 năm = 70.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Lưu Văn B trình bày: Năm 2001, do điều kiện kinh tế gia đình của ông Phạm Văn N lâm vào cảnh nợ nần nên gia đình bàn bạc thống nhất chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C . cho ông Lê Hoàng T, với giá 01 công tầm nhỏ là 01 cây 07 phân vàng

24k, đo đất bao nhiêu tính bấy nhiêu. Sau nhiều lần trả vàng mà chưa dứt điểm, ông T có hứa với ông N đến ngày 15/4/2007 phải trả đủ số vàng còn lại là 01 cây 08 chỉ 07 phân 92 ly vàng 24k. Nếu sai hẹn ông T hoàn toàn chịu trách nhiệm, cũng như tờ giao kèo ông T viết cho ông N giữ đến nay. Do ông T không giữ đúng lời hứa đã giao kèo, ông N cứ chờ mãi quá lâu thời gian kéo dài đến ngày 30/12/2007, ông N có viết tờ trình để trình bày rõ nội dung là ông Lê Hoàng T tự phá vỡ hợp đồng thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và bỏ số vàng nói trên, tờ trình ông N viết được chính quyền địa phương xác nhận và UBND xã Hưng Mỹ xác nhận và đóng dấu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trịnh Văn D3 trình bày: Vào ngày 26/02/2021 âl ông với ông N và bà X có làm giấy tay cho ông thuê phần đất có diện tích khoảng 06 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ., giá thuê 6.000.000 đồng/năm, trả tiền thuê hàng năm, ông đã nhận đất thuê từ khi hai bên làm giấy thuê đất đến nay, khi thuê đất ông không biết ông T, ông N và bà X đang tranh chấp. Nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu Tòa án giải quyết buộc ông N và bà X giao đất cho ông T thì ông sẽ tự nguyện giao lại đất cho ông T, giữa ông với ông N và bà X sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc cho thuê đất nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Đồng thời, ông xin Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng T về việc yêu cầu ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng T với ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X theo tờ giao kèo nhượng đất lập ngày 07/02/2002, yêu cầu ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X giao trả lại đất và chuyển sang tên cho ông T đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.523,4 m^2, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C. và yêu cầu ông N và bà X bồi thường thiệt hại số tiền 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*).

(*Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 23/4/2021 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong*).

Tuyên bố tờ giao kèo nhượng đất lập ngày 07/02/2002 giữa ông Lê Hoàng T với ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X phải trả cho ông Lê Hoàng T số vàng là 10 cây vàng 24k (100 chỉ vàng 24k).

Buộc ông Lê Hoàng T có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 00683, tờ bản đồ 05B, thửa số 897, diện tích 6.750 m^2 do ông Phạm Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 30/12/1998, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/7/2023, ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X sửa đổi yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu sửa án sơ thẩm, cụ thể: Tính 10 lượng vàng ra bao nhiêu đất thì ông, bà đồng ý giao. Còn phần đất còn lại, ông bà sử dụng.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông Lưu Văn B tranh luận: Yêu cầu chấp nhận theo yêu cầu của ông N, bà X.

Bà Nguyễn Thị X tranh luận: Bà yêu cầu quy ra 10 lượng vàng 24 k để giao đất cho ông T còn lại bao nhiêu đất trả lại cho bà.

Ông Tạ Chiến D1 không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X. Sửa bản án sơ thẩm 62/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn, bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 02 năm 2002 giữa ông N, bà X với ông Lê Hoàng T, phần đất chuyển nhượng có diện tích 6.500 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đo đạc thực tế có diện tích 8.523,4m^2, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

[2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà X với ông T ngày 07 tháng 02 năm 2002 không được công chứng, chứng thực và không có đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo quy định là vô hiệu về hình thức. Tuy các bên đương sự giao kết hợp đồng trên tinh thần tự nguyện nhưng ông T không thanh toán đủ giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận, cụ thể: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 6,5 công và mỗi công đất giá 1,7 lượng vàng 24k. Như vậy, giá trị hợp đồng là 6,5 công X 1,7 lượng vàng 24k = 11 lượng 5 phân vàng 24k nhưng ông T chỉ trả cho ông N, bà X 10 lượng vàng 24k. Như vậy, ông T còn thiếu ông N, bà X là 1 lượng 5 phân vàng 24k. Tại hợp đồng quy định thời hạn cuối cùng thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng là ngày 07 tháng 02 năm 2003 nhưng ông T không thực hiện thanh toán là đã vi phạm thời hạn thanh toán hợp đồng (BL 280). Do đó, lỗi hợp đồng không thực hiện được là hoàn toàn lỗi thuộc về ông T. Người đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng ông T đã nhận đất và cho ông N thuê lại nhưng ông N không thừa nhận có giao đất cho ông T, cũng không thừa nhận có thuê đất; ông

T không có chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Như vậy, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T vẫn chưa nhận đất để canh tác. Ngoài ra, các đương sự có trình bày khác nhau về diện tích phần đất chuyển nhượng. Nguyên đơn xác định, nhận chuyển nhượng là công tầm 3m (1.296 m^2), bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng công tầm nhỏ là 1.000 m^2). Điều này chứng minh, các đương sự có sự nhầm lẫn trong diện tích đất nhận chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N là vô hiệu. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Sau khi án sơ thẩm xử, ông T đồng ý với án sơ thẩm không có kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận lại 10 lượng vàng 24k và không yêu cầu gì khác. Đây là sự tự nguyện định đoạt của nguyên đơn.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông N và bà X. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 62/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N và bà X được miễn.

[6] 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 Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng T về việc yêu cầu ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng T với ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X lập ngày 07/02/2002, yêu cầu ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X giao trả lại đất và chuyển sang tên cho ông T đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.523,4 m^2 và yêu cầu ông N và bà X bồi thường thiệt hại số tiền 70.000.000 đồng.

(*Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 23/4/2021 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong*).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/02/2002 giữa ông Lê Hoàng T với ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X phải trả cho ông Lê Hoàng T số vàng là 10 lượng vàng 24k.

Buộc ông Lê Hoàng T có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 00683, tờ bản đồ 05B, thửa số 897, diện tích 6.750 m^2 do ông Phạm Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 30/12/1998.

Về chi phí đo đạc: Ông Lê Hoàng T phải chịu chi phí đo đạc số tiền 6.205.000 đồng, ông T đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hoàng T, ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị X được miễn nộp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị X được miễn nộp. Ngày 12/7/2023, ông Lưu Văn B có nộp tạm ứng án phí thay ông N 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009340 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được nhận lại.

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.

Nơi nhận:
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
- *Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;*
- *Chi cục THADS huyện Cái Nước;*
- *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

Đặng Minh Trung