TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 274/2023/DS-PT
Ngày 22 – 8 – 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 Dương Hùng Quang

Ông Nguyễn Trọng Quế

***- 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 Phạm Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 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: 141/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 159/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn N1, sinh năm: 1959;

Địa chỉ cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn N1: Ông Trần Văn D2, sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú tại: Số 83 - D, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C (theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2022) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Anh Phạm Thanh S, sinh năm: 1972 (có mặt);

2. Chị Nguyễn Kim T, sinh năm: 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú tại: Khóm 2, thị t, huyện Đ, tỉnh C ..

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

1. Ông Trần Trung V2, sinh năm: 1938;

Địa chỉ cư trú tại: Khóm 6, phường 7, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung V2 là anh Hồ Vũ P1, sinh năm 1980; Cư trú tại: Nhà không số đường Nguyễn Trãi, khóm 4, phường 9, thành phố C, tỉnh C – Theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2021 (có mặt).

2. Bà Lê Thu V1, sinh năm 1957(có mặt);

Địa chỉ cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

3. Anh Trần Văn D1, sinh năm 1982(có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh B .. Tạm trú: xã P, huyện B, thành phố H.

4. Anh Trần Văn K, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

5. Chị Dương Hồng H1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú tại: đường H, khóm 6, phường 9, thành phố C . tỉnh C.

6. Bà Trần Thị N2, sinh năm 1943(vắng mặt);

Địa chỉ cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

7. Anh Hứa Minh H2(Hứa Kim H2), sinh năm 1979 (vắng mặt);

Đại chỉ cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

8. Bà Nguyễn Thanh X, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú tại: Khóm 2, thị t, huyện Đ, tỉnh C ..

9. Anh Trần Văn P2, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C .; tạm trú: số 37 đường số 7, Phường 6, Quận 8, thành phố H.

10. Ủy ban nhân dân xã Tân D3

Người đại diện theo pháp luật là ông Kiều Minh Tấn – Chủ tịch xã (vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn N1 là nguyên đơn; bà Lê Thu V1 là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Trần Văn N1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào tháng 4/2018, ông Trần Văn N1 và bà Lê Thu V1 có hỏi vay của chị Nguyễn Kim T, anh Phạm Thanh S số tiền 300.000.000 đồng và 20 lượng vàng 24k, thỏa thuận lãi suất tiền là 5%/tháng, lãi suất vàng là 01 chỉ vàng 24k/tháng. Chị T và anh S yêu cầu ông N1 mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến Ủy ban nhân dân xã Tân D3 (sau đây viết tắt là UBND xã Tân Duyệt) để làm giấy tờ. Tại UBND xã Tân Duyệt anh S, chị T đưa cho ông N1 một xấp giấy tờ đã đánh máy sẵn để ông N1 ký tên, do tin tưởng nên ông N1 đã ký tên và không đọc

lại. Sau khi ký tên, chị T giao tiền và vàng cho ông N1. Quá trình vay, ông N1 đóng lãi được 06 tháng tương ứng số tiền 90.000.000 đồng và 06 chỉ vàng 24k, sau đó do không có khả năng nên không đóng nữa. Đến ngày 08/6/2021, chị T và anh S đưa cơ giới vào cải tạo phần đất của ông N1 và cho rằng ông N1 đã chuyển nhượng đất cho chị T, anh S nên vào canh tác, đặt lú bắt tôm và cải tạo.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn N1 xác định do đơn khởi kiện của ông N1 xác định chưa đúng, nay xác định lại cho đúng là vợ chồng ông N1 chỉ có nợ vợ chồng anh S 20 lượng vàng 24k, không có nợ 300.000.000 đồng.

Nay, ông N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà V1, anh K với anh S, chị T. Lý do đây là hợp đồng giả cách. Việc mua bán đất giữa gia đình ông N1 với anh S, chị T là không có thật, hợp đồng chuyển nhượng đất là nhằm che đậy việc anh S, chị T cho ông N1, bà V1 vay tiền. Ông N1 đồng ý trả lại cho anh S, chị T 20 lượng vàng 24k.

Bị đơn, anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T có yêu cầu phản tố và trình bày:

Vợ chồng anh chị không có cho ông N1, bà V1 vay 20 lượng vàng 24k và 300.000.000 đồng. Anh S, chị T có nhận chuyển nhượng và cầm cố các thửa đất do ông N1 đứng tên quyền sử dụng tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, cụ thể như sau:

Ngày 04/4/2016, ông N1 và bà V1 có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa Minh H2diện tích đất là 23.200m^2, thời hạn 05 năm, giá 16 lượng vàng 24k, đến ngày 04/4/2021 là hết hợp đồng. Vào ngày 02/5/2018, vợ chồng ông N1 có kêu vợ chồng anh chị chuyển nhượng diện tích đất 23.200m^2 tại thửa đất 54, 55, 56 đã cố cho ông H2. Hai bên lập hợp đồng để làm tin. Giá ban đầu hai bên chuyển nhượng phần đất này là 15 chỉ vàng 24k/1.000m^2, sau đó một tháng bà V1 hỏi xin thêm mỗi công 02 chỉ là 17 chỉ vàng 24k/1.000m^2, vợ chồng anh chị đồng ý, tổng giá chuyển nhượng là 39 lượng 01 chỉ vàng 24k. Sau đó, anh có giao cho vợ chồng ông N1 số vàng là 22,3 lượng vàng 24k vào ngày 02/5/2018 (có làm biên nhận ông N1, bà V1, anh K ký nhận), đến ngày 26/11/2018 âm lịch giao tiếp lần thứ hai là 08 chỉ vàng 24k (có làm biên nhận ông N1 và anh K ký nhận), còn lại 16 lượng vàng 24k giao ngày 04/4/2021 âm lịch. Anh, chị không biết ông N1 lấy 02 công đất để trừ nợ cho ông H2. Đến tháng 4/2020, anh mới phát hiện, nhưng thấy hoàn cảnh ông N1 khó khăn nên cũng đồng ý để cho ông N1 chuyển nhượng cho ông H2. Ngày 04/6/2021, hai bên lập hợp đồng thứ hai chuyển nhượng diện tích đất 23.200m^2, thực tế diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 21.976,9m^2 (ông N1 giao còn thiếu diện tích 1.223,1m^2) nên ông N1, bà V1 đồng ý bù lại diện tích đất thiếu tại thửa đất 746 cho anh chị. Ngày 04/6/2021, hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã Tân D3 ký hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/11/2019, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của ông N1, bà

V1 diện tích đất nuôi trồng thuỷ sản là 8.000m^2 tại thửa đất 723, (mỗi công giá 70.000.000 đồng), trong đó lần thứ nhất chuyển nhượng vào ngày 12/11/2019, diện tích 4.000m^2 giá 280.000.000 đồng, đã giao đủ 150.000.000 đồng, có làm biên nhận ngày 12/11/2019, còn lại 130.000.000 đồng đến ngày 09/9/2020 giao đủ cho ông N1, bà V1 và cũng trong ngày này ông N1, bà V1 yêu cầu chuyển nhượng thêm diện tích đất 4.000m^2 giá 280.000.000 đồng, anh chị giao đủ số tiền 280.000.000 đồng cho ông N1, bà V1. Ông N1, bà V1 làm biên nhận gom chung hai lần chuyển nhượng 8 công đất giá 560.000.000 đồng. Ngày 05/5/2020 khi đo đạc chỉ có diện tích đất là 6.732,7m^2, do thiếu so với hợp đồng nên anh chị yêu cầu ông N1, bà V1 giao phần đất còn thiếu là 1.267,3m^2 thì ông N1, bà V1 đồng ý bù lại diện tích đất thiếu. Anh S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/12/2020.

Vào ngày 01/5/2021, ông N1, bà V1 có cố cho vợ chồng anh chị diện tích đất theo giấy chứng nhận ông N1 đứng tên là 4.294,5m^2 tại thửa đất số 746 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho anh chị quản lý, giá cố là 415.000.000 đồng, thời hạn 4 năm, có làm giấy tay, anh chị đã giao đủ tiền cho ông N1, bà V1. Tiền cố đất là từ việc ông N1, bà V1 mượn tiền của anh chị nhiều lần trong năm 2021 nên đến ngày 01/5/2021 hai bên tính toán và cộng lại ra số tiền trên.

Ngày 19/6/2019 âm lịch, vợ chồng ông N1, bà V1 và anh K có yêu cầu chuyển nhượng 12 công đất cho vợ chồng anh chị, giá 70.000.000 đồng/công, tổng số tiền chuyển nhượng là 840.000.000 đồng có làm biên nhận, phần này anh K viết biên nhận cho ông N1 ký nhận số tiền 840.000.000 đồng. Đến ngày 16/8/2019 do sau khi đo đất diện tích có dư so với hợp đồng là 2.202,3m^2 nên vợ chồng ông N1 cũng yêu cầu chuyển nhượng hết đất nên vợ chồng anh giao thêm cho vợ chồng ông N1 số tiền 160.000.000 đồng. Tổng giá trị hợp đồng là 1.000.000.000 đồng. Khi đo đạc xong cán bộ địa chính huyện kiểm tra trong phần đất của ông N1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị có một phần đất của ông V2, khi này ông N1 nói ông V2 đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh chị. Hồ sơ chuyển nhượng phần đất trên bao gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng: Ông N1 chuyển nhượng diện tích là 5.348 m^2; ông V2 chuyển nhượng diện tích là 8.854m^2 nên được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó anh S yêu cầu ghép thửa đất nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất là 14.202,3m^2 ngày 24/9/2019.

Nay anh chị yêu cầu:

Ông N1, bà V1, anh D1, anh K giao toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh chị là 42.911,9m^2 (theo đo đạc thực tế là 42.775m^2) toạ lạc tại ấp Tân Trung xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi. Buộc ông N1, bà V1, anh D1, anh K phải tiếp tục giao phần đất còn thiếu diện tích 2.490,3m^2.

Ông N1 phải trả lại cho vợ chồng anh số tiền 415.000.000 đồng, vợ chồng anh chị đồng ý trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1, bà V1.

Ông N1, bà V1, anh D1, anh K phải trả công cho đội khoan giếng nước số tiền 600.000 đồng.

Bồi thường 30.200.000 đồng tiền cải tạo đất, làm bờ.

Bồi thường thiệt hại tiền mất thu nhập do không canh tác được đất mỗi ngày số tiền 300.000 đồng tính từ ngày 19/6/2021 (ngày ông N1 ngăn cản không cho vợ chồng anh chị vào sử dụng đất) cho đến ngày xét xử ngày 22/5/2023 (693 ngày) số tiền là 207.900.000 đồng.

Ông N1, bà V1, anh D1, anh K, chị H1 gửi đơn đến nơi làm việc của vợ chồng anh và xúc phạm danh dự nhân phẩm nên yêu cầu ông N1, bà V1, anh D1, anh K, chị H1 phải bồi thường cho vợ chồng anh số tiền 10.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh S và chị T rút lại yêu cầu, sẽ thu thập tài liệu chứng cứ, đủ cơ sở sẽ khởi kiện sau.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ông Trần Trung V2 và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Không có sự việc ông V2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh S vì ông V2 bị bệnh tai biến khoảng 6 năm nay. Ông V2 khởi kiện độc lập yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh S ngày 24/9/2019 tại thửa đất số 733 diện tích l8.854m^2 và yêu cầu gia đình ông N1, anh S, chị T phải giao trả phần đất này. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Trung V2 yêu cầu UBND xã Tân Duyệt bồi thường số tiền 254.900.000 đồng (gồm tiền hứa thưởng theo hợp đồng ủy quyền là 200.000.000 đồng, 40.000.000 đồng tiền viết đơn, nộp đơn khởi kiện, nghiên cứu hồ sơ, bồi thường tổn thất tinh thần cho ông V2 10 tháng lương cơ sở tương ứng số tiền 14.900.000 đồng).

- *Bà Lê Thu V1 và người đại diện theo uỷ quyền trình bày*: Các phần đất anh S, chị T yêu cầu là tài sản chung của bà V1 và ông N1. Không có việc bà V1 xúc phạm danh dự nhân phẩm anh S, chị T nên không đồng ý bồi thường thiệt hại tài sản và danh dự nhân phẩm cho anh S, chị T. Bà V1 trình bày từ trước cho đến nay bà không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh S mà bà có tham gia hụi do chị T làm chủ hụi và cũng có vay tiền chị T. Sau khi hốt hụi thì không có khả năng đóng hụi chết và trả lãi tiền vay nên vợ chồng anh S yêu cầu vợ chồng bà xuống UBND xã Tân Duyệt ký giấy tờ để đảm bảo số tiền nợ vợ chồng anh S. Khi ký giấy tờ ông N1 mắt mờ, không xem lại nội dung ký là gì. Đối với các biên nhận tiền vàng thì chị T có đọc lại nội dung biên nhận và yêu cầu vợ chồng bà ký tên, có khi bà và ông N1 cùng ký, có khi ông N1 ký, có khi bà không ký. Tổng số tiền nợ hụi và nợ tiền vay cụ thể bao nhiêu bà không nhớ và cũng không nhớ thời gian nào. Tóm lại, tất cả các biên nhận bà T đưa cho ông N1 và bà ký thì đều nói là tiền nợ hụi và tiền vay, bà V1 có ký vài lần. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà V1 không có ký tên và cũng không đến xã công chứng. Đối với số tiền 415.000.000 đồng do chị T ép buộc ông N1 ký biên nhận tại nhà của bà.

Nay bà V1 xác định không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh S, đồng ý hoàn trả lại tiền hụi và tiền vay nhưng không xác định được bao nhiêu, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Chị Dương Hồng H1 trình bày:* Vào ngày 09/5/2021 âm lịch, giữa chị và chị T có cự cải. Việc xúc phạm danh dự, chửi nhau đều do hai bên chị và chị T cự cải. Nay chị không đồng ý bồi thường danh dự nhân phẩm theo yêu cầu của anh S, chị T.

- *Anh Trần Văn K trình bày*: Trước đây anh K và cha mẹ anh có vay tiền của vợ chồng anh S không có khả năng trả nên trong năm 2018 và năm 2019 anh cùng với ông N1, anh S đến UBND xã Tân Duyệt để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích ký để làm tin, khi nào có tiền thì chuộc lại, khi ký không đọc nội dung và anh có ký thay cho ông Trần Trung V2. Thực tế, gia đình anh không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh S, cũng không có bán đất của ông V2.

- *Anh Trần Văn D1 trình bày:* Gia đình anh không chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh S, anh có gửi đơn đến cơ quan làm việc của anh S, chị T nhưng không có xúc phạm danh dự, nhân phẩm vợ chồng anh S nên không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của anh S, chị T.

- *Anh Trần Văn P2 trình bày*: Phần đất tranh chấp là của hộ gia đình của anh, cha mẹ anh không có chuyển nhượng đất, chỉ có vay tiền của vợ chồng anh S. Anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi đất của vợ chồng anh S.

- *Ủy ban nhân dân xã Tân D3 trình bày*: UBND xã Tân Duyệt không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của ông V2 và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:99/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N1 với anh Phạm Thanh S, chị Nguyễn Kim T diện tích 5.348,3m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 16/8/2019; diện tích 6.732,7m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 26/11/2020 và diện tích 21.976,9m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 04/6/2021 ông Trần Văn N1 đồng ý trả lại cho anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T 20 lượng vàng 24k.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Trung V2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thanh S với ông Trần Trung V2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 16/8/2019 là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T về việc yêu cầu gia đình ông Trần Văn N1 giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh Phạm Thanh S, chị Nguyễn Kim T theo đo đạc thực tế là 34.173,9m^2 toạ lạc tại ấp Tân Trung xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau và yêu cầu hoàn trả, bồi thường tổng số tiền 1.199.055.000 đồng (một tỷ một trăm chín mươi chín triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng) (trong đó gồm: bồi thường thiệt hại tổng số tiền 178.443.000 đồng, hoàn trả 605.612.000 đồng tiền chuyển nhượng và 415.000.000 đồng tiền vay).

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trung V2 với anh Phạm Thanh S diện tích 8.854m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 16/8/2019 là vô hiệu.

4.1. Buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn K, anh Trần Văn D1, bà Trần Thị N2, anh Trần Văn P2 phải giao trả cho ông Trần Trung V2 diện tích đất 8.601,1m^2 tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí tứ cận kèm theo.

4.2. Kiến nghị Cơ quan chuyên môn thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Phạm Thanh S số CS567642 cấp ngày 24/9/2019 toạ lạc tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T đang quản lý giấy chứng nhận) để cấp lại cho ông Trần Trung V2 diện tích 8.854m^2 như trên.

Ông Trần Trung V2 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Trung V2 theo đúng nội dung quyết định của bản án này.

5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N1 với anh Phạm Thanh S diện tích 5.348,3m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 16/8/2019; diện tích 6.732,7m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 26/11/2020 và diện tích 21.976,9m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 04/6/2021 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn K, anh Trần Văn D1, bà Trần Thị N2, anh Trần Văn P2 phải giao trả cho anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 34.173,9m^2 tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí tứ cận kèm theo.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH Một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong).

6. Buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn K phải trả cho anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T tổng số tiền là 1.199.055.000 đồng (một tỷ một trăm chín mươi chín triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

7. Buộc anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T phải trả cho ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 993650, thửa 746, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.294,5m^2 cấp ngày 11/12/2020 tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do ông Trần Văn N1 đứng tên.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thanh S với ông Trần Trung V2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 16/8/2019 có hiệu lực pháp luật và đòi lại diện tích đất 8.601,1m^2 tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn D1, anh Trần Văn K

phải giao trả phần đất còn thiếu cho anh Phạm Thanh S, chị Nguyễn Kim T diện tích 2.490,3m^2 và bồi thường số tiền 142.733.000 đồng.

10. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T yêu cầu bà Lê Thu V1, anh Trần Văn D1, anh Trần Văn K, chị Dương Hồng H1 bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm số tiền 10.000.000 đồng.

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 02/6/2023, bà Lê Thu V1, ông Trần Văn N1 có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm, huỷ tất cả các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N1 với ông Phạm Thanh S. Do các hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay vốn giữa ông bà, con ông bà với ông S, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thu V1, ông Trần Văn N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Văn D2 tranh luận: Chữ ký tên tại các hợp đồng tín dụng là do ông N1 ký tên. Tuy nhiên, khi ký tên ông N1 không có đọc nội dung mà nghe ông S nói ký tên để xác nhận nợ. Các biên nhận số tiền 840.000.000 đồng, 560.000.000 đồng có ký tên nhưng không có nhận tiền. Biên nhận 415.000.000 đồng là từ số tiền nợ hụi, nợ Ngân hàng. Trong các biên nhận trên có trùng số tiền trả nợ Ngân hàng, nợ hụi, lãi thuế nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối trừ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thu V1 tranh luận: Mong Hội đồng xét xử xem xét.

Bị đơn, ông Phạm Thanh S tranh luận: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do các bên tự nguyện, có giao nhận tiền bằng các biên nhận. Mong Hội đồng xét xử xem xét.

Bị đơn, bà Nguyễn Kim T tranh luận: Mong Tòa xem xét.

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 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thu V1, ông Trần Văn N1, sửa bản án sơ thẩm .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Lê Thu V1, ông Trần Văn N1, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 4 năm 2021 giữa ông Trần Văn N1 với ông Phạm Thanh S, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 11 năm 2020 giữa ông Trần Văn N1 với ông

Phạm Thanh S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 8 năm 2019 giữa ông Trần Văn N1 với ông Phạm Thanh S có lập thành văn bản và có chứng thực theo quy định. Nội dung thỏa thuận không không vi phạm điều cấm hoặc trái đạo đức xã hội. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đo vẽ để xác định diện tích đất chuyển nhượng, các hợp đồng chuyển nhượng đều có kèm theo các biên nhận nhận tiền có chữ ký và chữ viết tên của ông N1 và ông K thể hiện tại Kết luận giám định số 220/KL-KTHS ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau. Các biên nhận nhận vàng và tiền đều thể hiện nội dung chuyển nhượng chuyển nhượng đất cho anh S, chị T. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các hợp đồng phù hợp giá trị thị trường, cụ thể: Giá trị chuyển nhượng của hợp đồng ngày 04 tháng 6 năm 2021 diện tích là 21.976,9 m^2 với giá là 31,1 lượng vàng quy ra tiền là 92.341 đồng/m^2; giá trị chuyển nhượng của diện tích 5.348,3 m^2 theo hợp đồng ngày 16 tháng 8 năm 2019 là 70.411 đồng/m^2; giá trị chuyển nhượng diện tích 6.732,7 m^2 theo hợp đồng ngày 16 tháng 11 năm 2020 là 83.184 đồng/m^2; trong khi tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Thuận Việt xác định giá đất thị trường tại thời điểm định giá ngày 30 tháng 5 năm 2022 đối với phần đất tại các hợp đồng chuyển nhượng trên là 80.000 đồng/m^2 là phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Các hợp đồng trên, tuy không có bà Lê Thu V1 ký tên nhưng trong thời gian này bà V1 chung sống với ông N1, nhiều biên nhận nhận tiền có bà V1 ký tên có nội dung có ghi mục đích chuyển nhượng đất. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có đo đạc cụ thể để xác định diện tích và có bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi. Do đó, bà V1 trình bày không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N1 cho ông S là không có cơ sở. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông S trên có hiệu lực. Án sơ thẩm công nhận hiệu lực của các hợp đồng được chứng thực ngày 16 tháng 8 năm 2019, ngày 26 tháng 11 năm 2020 và ngày 04 tháng 6 năm 2021 là có căn cứ.

[2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 8 năm 2019 giữa anh S với ông Trần Trung V2 diện tích 8.854 m^2. Các đương sự không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3] Đối với hợp đồng cố đất ngày 01 tháng 5 năm 2021 al (BL 746): Ông N1, bà V1 trình bày không có vay số tiền 415.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Biên nhận trên, ông N1, bà V1 có ký tên vào Biên nhận thể hiện nội dung nhận số tiền 415.000.000 đồng và đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 746 cho vợ chồng ông S giữ có xác nhận của Trưởng ấp và Ủy ban nhân dân xã Tân D3. Án sơ thẩm buộc ông N1, bà V1 trả cho ông S, bà T 415.000.000 đồng và ông S, bà T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận cầm cố là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Ông N1, bà V1, ông S, bà T, ông K không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông N1 cho rằng số tiền hụi, tiền trả Ngân hàng, tiền lãi, tiền thuế là có nhưng có trùng ở hai

biên nhận nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông S, bà T không thừa nhận. Hơn nữa, các biên nhận trả tiền, vàng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không liệt kê cụ thể gồm khoản tiền gì nên trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có cở sở chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N1, bà V1. Tuy nhiên, ông N1, bà V1 có yêu cầu miễn án phí do trên 60 tuổi là thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định nên Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm cho ông N1, bà V1.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thu V1, ông Trần Văn N1. Sửa bản án sơ thẩm số: 99/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau về phần án phí.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thu V1, ông Trần Văn N1 có yêu cầu miễn án phí do đã trên 60 tuổi nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] 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 bà Lê Thu V1, ông Trần Văn N1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N1 với anh Phạm Thanh S, chị Nguyễn Kim T diện tích 5.348,3m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 16/8/2019, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N1 với anh Phạm Thanh S, chị Nguyễn Kim T diện tích 6.732,7m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 26/11/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N1 với anh Phạm Thanh S, chị Nguyễn Kim T diện tích 21.976,9m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 04/6/2021; ông Trần Văn N1 đồng ý trả lại cho anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T 20 lượng vàng 24k.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Trung V2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thanh S với ông Trần Trung V2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 16/8/2019 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trung V2 với anh Phạm Thanh S diện tích 8.854m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân

D3 chứng thực ngày 16/8/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn K, anh Trần Văn D1, bà Trần Thị N2, anh Trần Văn P2 phải giao trả cho ông Trần Trung V2 diện tích đất 8.601,1m^2, tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, đất có các phía tiếp giáp:

Phía Đông: Đoạn 1-2 dài 7,97m, đoạn 2-3 dài 16,56m, đoạn 3-4 dài 11,06m giáp lộ bê tông.

Phía Tây: Cạnh 27-28 dài 39,01m giáp đất ông Kiều Văn Long;

Phía Nam: Đoạn 4-32 dài 117,18m, đoạn 32-31 dài 28,98m, đoạn 31-26 dài 77,69m, đoạn 26-27 dài 54,41m giáp phần đất gia đình ông Trần Văn N1 giao trả cho anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T và giáp đất của anh Kiều Văn Long.

Phía Bắc: Đoạn 1-30 dài 126,09m, đoạn 30-29 dài 32,98m giáp đất ông Nguyễn Văn Đâu, đoạn 29-28 dài 114,68m giáp đất Kiều Minh Đương.

Ông Trần Trung V2 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh S; kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Trung V2 phần đất được trả theo quy định.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T về việc yêu cầu gia đình ông Trần Văn N1 giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh Phạm Thanh S, chị Nguyễn Kim T theo đo đạc thực tế là 34.173,9m^2 toạ lạc tại ấp Tân Trung xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau và yêu cầu hoàn trả, bồi thường tổng số tiền 1.199.055.000 đồng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N1 với anh Phạm Thanh S diện tích 5.348,3m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 16/8/2019; diện tích 6.732,7m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 26/11/2020 và diện tích 21.976,9m^2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 04/6/2021 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn K, anh Trần Văn D1, bà Trần Thị N2, anh Trần Văn P2 phải giao trả cho anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 34.173,9m^2, tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, đất có các phía tiếp giáp:

Phía Đông: Đoạn 4-5 dài 5,23m giáp lộ bê tông 1,5m, đoạn 33-34 dài 16,92m, đoạn 34-35 dài 21,87m, đoạn 35-36 dài 31,13m, đoạn 36-37 dài 28,12m, đoạn 37-39 dài 14,50m, đoạn 39-38 dài 25,58m, đoạn 38-15 dài 86,46m giáp phần đất của ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, đoạn 15-16 dài 9,66m, đoạn 16-17 dài 13,81m, đoạn 17-18 dài 28,92m, đoạn 18-19 dài 5,45m, đoạn 19-20 dài 5,12m lộ bê tông.

Phía Tây: Đoạn 21-22 dài 39,42m giáp đất anh Hứa Kim H2, đoạn 23-24 dài 75,92m, đoạn 24-25 dài 52,67m, đoạn 25-26 dài 51,69m, giáp đất anh Kiều Văn Long.

Phía Nam: Đoạn 20-21 dài 192,93m giáp đất anh Hứa Văn Năng và đoạn 22-23 dài 61,40m giáp đất anh Hứa Kim H2.

Phía Bắc: Đoạn 5-33 dài 102,04m giáp đất ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, đoạn 4-32 dài 117,18m, đoạn 31-32 dài 28,98m, đoạn 31-26 dài 77,69m giáp phần đất gia đình ông N1 giao trả cho ông Trần Trung V2.

(Kèm theo là trích đo hiện trạng ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH Một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong).

Buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn K phải trả cho anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T tổng số tiền là 1.199.055.000 đồng.

Buộc anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T phải trả cho ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 993650, thửa 746, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.294,5m^2 cấp ngày 11/12/2020 tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do ông Trần Văn N1 đứng tên.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thanh S với ông Trần Trung V2 được Ủy ban nhân dân xã Tân D3 chứng thực ngày 16/8/2019 có hiệu lực pháp luật và đòi lại diện tích đất 8.601,1m^2 tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn D1, anh Trần Văn K phải giao trả phần đất còn thiếu cho anh Phạm Thanh S, chị Nguyễn Kim T diện tích 2.490,3m^2 và bồi thường số tiền 142.733.000 đồng.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T yêu cầu bà Lê Thu V1, anh Trần Văn D1, anh Trần Văn K, chị Dương Hồng H1 bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm số tiền 10.000.000 đồng.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn K phải chịu 82.909.000 đồng. Ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1, anh Trần Văn K phải hoàn trả cho anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T số tiền 300.000 đồng.

Kể từ ngày anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền, nếu ông N1, bà V1, anh K không thi hành án xong, ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1 và anh Trần Văn K còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1 được miễn theo quy định. Anh Trần Văn K phải chịu 15.990.500 đồng (chưa nộp). Anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T phải chịu 7.136.650 đồng; chị Nguyễn Kim T đã dự nộp 5.150.000 đồng tại biên lai số 0012209 ngày 24/6/2021, anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T đã dự nộp 375.000 đồng tại biên lai số 0012255 ngày 12/7/2021, anh Phạm Thanh S và chị Phạm Kim Thanh đã dự nộp 1.625.000 đồng tại biên lai số 0012272 ngày 23/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu đối trừ; anh Phạm Thanh S và chị Nguyễn Kim T được nhận lại số tiền 13.350 đồng.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N1, bà Lê Thu V1 được miễn nộp.

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 Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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