

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

Bản án số: 213/2022/DS-PT

Ngày 08 – 8 – 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với
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 Nguyễn – 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 Phạm Thị Hồng Yên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 08 tháng 8 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: 87/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Dương Quốc P1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 222, Cao T, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Quốc P1: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 222, Cao T, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C . (Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 9 năm 2019) (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số 222, Cao T, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho bà T1: Luật sư Trịnh Thanh L1 là Luật sư của Văn phòng luật sư Trịnh Thanh L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 218, Lê H, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Nguyễn Văn M1, sinh năm 1935 (vắng mặt);

2. Cụ Nguyễn Thị M2, sinh năm 1938 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 218, Lê H, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

3. Ông Nguyễn Thanh C2, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện uỷ quyền cụ M1, cụ M2, ông C2: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959. Địa chỉ: Đường H, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh C (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ M1, cụ M2, ông C2, luật sư Nguyễn Hải V là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh Thuận thuộc đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Bà Nguyễn Ngọc C1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

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

5. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, huyện U, tỉnh K ..

6. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số 218, Lê H, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

7. Ông Nguyễn Thành L4, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 211, Lê H, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

8. Ông Nguyễn Duy L3, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 218, Lê H, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo uỷ quyền Cụ M1, cụ M2, ông H1, ông S và bà C1, ông L2, ông L3 : ông Nguyễn Thanh C2, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C . tham gia tố tụng theo giấy uỷ quyền ngày 27/12/2018 và ngày 10/10/2019 (có mặt).

9. Bà Cao Thị D2, sinh năm 1989 (cháu dâu cụ M1) (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 218, Lê H, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

10. Cháu Nguyễn Cao Khánh Ng, sinh năm 2013 (cháu cố cụ M1) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho cháu Ngọc: Chị Cao Thị D2, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số 218, Lê H, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

11. Ông Nguyễn Tấn M3 (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh C.

12. Bà Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 791/23/7K, Trần X, phường T, quận 7, thành phố H ..

13. Cháu Nguyễn Nhất H2, sinh năm 2007, cháu Nguyễn Ngọc Bảo T4, sinh năm 2008 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho Cháu H2, cháu T4: Ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thanh T3 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 218, Lê H, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

14. Văn Phòng công chứng H(Nay là văn phòng công chứng T)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh H3 là Công chứng viên – Trưởng văn phòng công chứng (vắng mặt).

Địa chỉ: Hùng Vương, khóm 3, phường 7, TPC, tỉnh C.

15. Ông Đỗ Thanh H3 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 8, thị Trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

16. Văn phòng công chứng M (Nay là văn phòng công chứng L);

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Bích Tr là Công chứng viên - Trưởng văn phòng công chứng (xin vắng);

Địa chỉ: Số 21A, Lý B, khóm 2, phường 4, thành phố C, tỉnh C ..

17. Ngân hàng TMCP K (vắng mặt);

Trụ sở: phường 4, thành phố C, tỉnh C ..

18. Ngân hàng TMCP Q;

Trụ sở: Phường C, quận Đ, thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Phương L4 (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 5, thành phố C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Duy L3, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh C2, cụ Nguyễn Thị M2, cụ Nguyễn Văn M1 là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 07/02/2017, ông P1 và bà cùng ông Nguyễn Thanh Q thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 150m² (chiều ngang 5m, chiều dài 30m) tọa lạc tại số 218, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 2.200.000.000đ nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng đất là 150.000.000đ. Việc ghi giá là do hai bên thỏa thuận, hợp đồng được công chứng tại Văn Phòng công chứng H. Cùng ngày, ông P1 và bà đã giao cho ông Q số tiền 1.500.000.000 đồng. Đến ngày 21/02/2017, ông P1, bà được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh chuyển tên cho ông P1 và bà bằng phụ lục phía sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q.

Do trên phần đất có căn nhà nên đến ngày 03/9/2017, hai bên làm giấy chuyển nhượng nhà và đất, thỏa thuận chuyển nhượng luôn căn nhà với giá

11.000.000 đồng và thanh toán số tiền 700.000.000 đồng còn lại. Lúc làm giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 03/9/2017, có sự đồng ý của cụ Minh, cụ M. Sau đó, ông, bà yêu cầu ông Q di dời tài sản để giao đất và nhà thì ông Nguyễn Thanh H1 đến ngăn cản vì cho rằng đất của các anh, em ông H1.

Nay bà cùng với ông P1 yêu cầu ông Nguyễn Thanh Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao nhà và đất với diện tích 150m², tọa lạc tại số 218, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông, bà. Yêu cầu những người trên đất di dời trả lại phần đất cho bà và ông P1.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng Q để vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 và bà không đồng ý.

Bị đơn, ông Nguyễn Thanh Q trình bày:

Ông xác định toàn bộ căn nhà và đất tọa lạc tại số 218, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm cha mẹ và các anh, chị em của ông nhưng do tại thời điểm 2017 ông thiếu nợ nhiều người không có khả năng chi trả nên ông đã lừa dối cha mẹ cụ M1, cụ M2 ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, sau khi được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông, do ông không vay được ngân hàng và thiếu tiền ông P1, bà T1 nên mới làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông P1, bà T1. Thực tế ông chỉ nhận từ bà T1, ông P1 số tiền 150.000.000 đồng chứ không phải 2.200.000.000 đồng như bà T1 trình bày. Đối với các biên nhận nhận tiền ngày 03/9/2018 và giấy bán căn nhà giá 11.000.000 đồng đều là do ông ký tên. Lúc đó, ông thiếu quá nhiều nợ nên bà T1, ông P1 đưa giấy tờ gì ông đều ký nhưng không đọc lại nội dung.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và thống nhất với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng tặng cho giữa ông với cụ M1, cụ M2; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông P1, bà T1; ông đồng ý trả lại cho ông P1, bà T1 số tiền 150.000.000 đồng và đồng ý tính lãi theo quy định.

Người đại diện uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cụ M1, cụ M2, ông C2: Ông Phan Hoàng Bi trình bày:

Trước đây, anh, em của ông Q có góp tiền nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Thiện phần đất có diện tích 150m², đất tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để cất nhà cho cha mẹ và các anh, em cùng ở. Do cụ M1, cụ M2 thường xuyên ở nên các anh em thống nhất cho cụ M1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/11/2003, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn M1. Sau đó, ông Q có làm hợp đồng để vay tiền Ngân hàng nhưng không vay được nên ông Q có làm hợp đồng tặng cho đem về cho cụ M1, Mỷ ký nhưng nói với cụ M1, Mỷ do hợp đồng uỷ quyền để vay tiền có sai sót nên phải ký lại. Do tin tưởng nên cụ M1, cụ M2 có ký tên vào hợp đồng nhưng không biết hợp đồng gì vì không có đọc lại nội dung. Ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông Q với ông P1. Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không đúng trình tự thủ tục công chứng,

không giám định sức khỏe của cụ M1, cụ M. Nay ông xác định phần đất và căn nhà là của hộ gia đình cụ M1 nên việc mua bán giữa ông P1, bà T1 với ông Q là không hợp pháp do khi chuyển nhượng chỉ có ông Q ký tên, các anh em ông không ai đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho ông P1, bà T1 và cũng không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Nay ông C2 cùng cụ M1, Mỹ, ông H1, bà C1 và ông S, ông L3 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng là cụ Nguyễn Văn M1 và cụ Nguyễn Thị M2 với bên được tặng cho là ông Nguyễn Thanh Q. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh Q và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Quốc P1 và bà Nguyễn Thị T1. Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất cho gia đình ông và không đồng ý giao nhà và đất theo yêu cầu của ông P1, bà T1.

Ông xác định hiện nay trong căn nhà và đất có cụ M1, cụ M2 và ông H1, ông L3, chị D2, cháu Ng đang sinh sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thành L4, ông Nguyễn Duy L3 trình bày:

Các ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng là cụ Nguyễn Văn M1 và cụ Nguyễn Thị M2 với bên được tặng cho là ông Nguyễn Thanh Q đã được Văn phòng công chứng M công chứng số 393TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2017. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh Q và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Quốc P1 và bà Nguyễn Thị T1 được Văn Phòng công chứng Hcông chứng số 001121/quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2017. Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất cho gia đình ông đã được cấp theo Quyết định số 10214/QĐUB ngày 26/11/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau và không đồng ý giao nhà và đất theo yêu cầu của ông P1, bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thanh T3 trình bày:

Bà và ông Nguyễn Thanh Q là vợ chồng. Vào ngày 17/01/2017, bà có làm văn bản cam kết về tài sản về việc xác nhận bà không có liên quan gì đến phần đất của cụ M1, Mỹ, tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau nên quyền quyết định các giao dịch liên quan đến phần đất trên là của cụ M1, cụ M2. Tại thời điểm bà xác nhận vào biên bản cam kết thì chỉ có cụ M1, Mỹ, vợ chồng bà cùng hai người con của bà là Nguyễn Nhất H2 và Nguyễn Ngọc Bảo T4 sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Bà xác định vẫn giữ nguyên ý kiến theo như biên bản cam kết về tài sản. Bà không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Tấn M3 trình bày:

Ông xác định không liên quan đến căn nhà số 218, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào ngày 06/8/2018, Ngân hàng TMCP K chi nhánh Cà Mau có ký hợp đồng tín dụng số 553/18/HĐTD/2000-6826 với anh Dương Quốc P1 và chị Nguyễn Thị T1

cho vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngân hàng xác định giữa Ngân hàng và ông P1, bà T1 đã thanh toán xong hợp đồng vay và bà T1, ông P1 đã nhận lại tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Quân đội: Ngân hàng yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quốc P1, bà Nguyễn Thị T1.

Buộc ông Nguyễn Thanh Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 001121 ngày 07/02/2017 được công chứng tại Văn Phòng công chứng H.

Buộc ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Duy L3, chị Cao Thị D2, cháu Cao Khánh Ngọc đại diện chị D2, có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản bàn giao căn nhà và đất diện tích 151,3m² tọa lạc tại số 218, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Quốc P1.

(Về vị trí, diện tích 151,3m², kèm theo bản vẽ ngày 12/4/2021 của Công ty TNHH MTV và môi trường Dânng Phong).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn M1, cụ Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh C2, anh Nguyễn Duy L3, ông Nguyễn Thanh L2 về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị M2 với ông Nguyễn Thanh Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Q với ông Dương Quốc P1, bà Nguyễn Thị T1.

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 09/3/2022, ông Nguyễn Thanh C2, ông Nguyễn Thành L4, ông Nguyễn Duy L3, bà Nguyễn Ngọc C1, cụ Nguyễn Thị M2, cụ Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Thanh H1 có đơn kháng cáo cùng nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy công văn số 1780/UBND-ĐĐ ngày 06/8/2020 của Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quốc P1 và bà Nguyễn Thị T1; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/12/2016 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/02/2017; giữ nguyên hiện trạng QSDĐ tọa lạc tại số 218, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy L3, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh C2, cụ Nguyễn Thị M2, cụ Nguyễn Văn M1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh C2, cụ M1, cụ M2, luật sư Nguyễn Hải V tranh luận:

Nếu chỉ dựa vào việc Công ty phát triển nhà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M1 để cho rằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông M1 là không có căn cứ. Vì sổ hộ khẩu của ông M1 có 11 người nên cụ M2, cụ M1 không có quyền tự ý tặng cho ông Q. Do đó, Công văn số 1780 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định cấp cho cá nhân ông M1 là không có căn cứ. Ngoài ra, ông Q đã lừa dối cụ M1, cụ M2 nói là ký văn bản ủy quyền nhưng lại ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên hợp đồng tặng cho vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng thực tế giá trị chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng là vi phạm pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa án số 37 ngày 24 tháng 2 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Hủy Công văn số 1780 ngày 06 tháng 8 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2017 giữa cụ M1, cụ M2 với ông Q và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông P1, bà T1.

Ông Phan Hoàng Bi tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử không áp dụng Công văn số 1780 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau để giải quyết vụ án. Vì Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau không có quyền sửa đổi, bổ sung, thay đổi quyết định cấp đất của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau. Ông P1, bà T1 chưa nhận chuyển nhượng nhà của ông Q mà đã cho ông Q thuê nhà. Hiện nay, cụ M1, cụ M2 đã lớn tuổi nên yêu cầu xem xét chỗ ở cho hai cụ.

Ông Nguyễn Thanh H1 không tranh luận.

Ông Nguyễn Thanh C2 không tranh luận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1, luật sư Trịnh Thanh L1 tranh luận: Ông M1 là người nhận chuyển nhượng đất từ Công ty phát triển nhà. Hơn nữa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định quyền sử dụng đất được cấp cho cá nhân ông M1 vì cá nhân ông M1 nhận chuyển nhượng đất từ Công ty phát triển nhà. Do đó, ông M1, bà M2 có quyền tặng cho ông Q. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông P1, bà T1 thì ông Q thừa nhận đã nhận của ông P1, bà T1 số tiền 2.211.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Bà Nguyễn Thị T1 tranh luận: Cụ M1, cụ M2 biết việc ông Q chuyển nhượng nhà, đất cho bà và hai cụ cũng đồng ý. Vì bà và ông P1 nhiều lần đến coi đất và gặp hai cụ.

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 01 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy L3, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh C2, cụ Nguyễn Thị M2, cụ Nguyễn Văn M1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Duy L3, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh C2, cụ Nguyễn Thị M2, cụ Nguyễn Văn M1, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Năm 1994, ông Nguyễn Ngọc Thiện chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Thanh H1 diện tích 150 m². Đến ngày 01 tháng 01 năm 1997, ông H1 và vợ là bà Nguyễn Thu H4 giao lại giấy tờ chuyển nhượng đất và phần đất trên cho cụ M1 quản lý, sử dụng. Ngày 10/11/2003, Công ty phát triển Nhà đã ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nộp ngân sách với cụ M1 để chuyển nhượng cho cụ M1 phần đất thổ cư 150m² với số tiền 67.500.000 đồng. Cụ M1 là người làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26 tháng 11 năm 2003 cho hộ cụ M1. Tại Công văn số 1780 ngày 06 tháng 8 năm 2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù ghi hộ cụ M1 nhưng thực tế là cấp cho cá nhân cụ M1, vì cụ M1 đã trực tiếp nhận chuyển nhượng đất thổ cư từ Công ty phát triển Nhà. Như vậy, phần đất này, cụ M1 đã nhận chuyển nhượng từ Công ty phát triển Nhà và cụ M1 đã đăng ký đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần đất thuộc quyền sử dụng đất của cụ M1 là có cơ sở. Do tài sản có được trong thời kỳ hôn nhân nên tài sản trên là của cụ M1, cụ M2.

[2] Ông H1, ông C2, ông L2, ông L3, bà C1, cụ M1, cụ M2 kháng cáo cho rằng, hộ gia đình của cụ M1 có 11 người nhưng cụ M1, cụ M2 tự ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh Q là không đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định: Tại Công văn số 2101 ngày 21 tháng 10 năm 2019, Công an huyện Thới Bình (BL 393) xác định: Kiểm tra tàng thư hộ khẩu lưu trữ của Công an xã Trí Lực: Tại sổ hồ sơ sổ hộ khẩu 146 thuộc ấp 9, xã Trí Lực có 04 khẩu gồm: cụ M1, cụ M2, ông Q, bà C1. Ngày 21 tháng 4 năm 2011, ông Nguyễn Văn M1, cùng Nguyễn Thị M2 và ông Nguyễn Thanh Q chuyển khẩu về khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau. Bà Nguyễn Ngọc C1 chuyển về ấp Hiệp Hòa Tây, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Sổ hộ khẩu gia đình của cụ M1 tại khóm 7 phường 8, thành phố Cà Mau (BL 78-81) có 06 người gồm: Cụ Nguyễn Văn M1 (chủ hộ), cụ Nguyễn Thị M2 (vợ), ông Nguyễn Thanh Q (con), bà Nguyễn Thanh T3 (dâu), Nguyễn Nhất H2, sinh năm 2007 (cháu nội), Nguyễn Bảo Trân, sinh năm 2008 (cháu nội) chuyển khẩu đến sống tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau từ ngày 20 tháng 5 năm 2011; còn ông Nguyễn Thanh H1 chuyển khẩu đến từ ngày 06 tháng 11 năm 2018. Như vậy, tại thời điểm cụ M1, cụ M2 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Q thì ông C2, ông H1, ông L2, ông L3, bà C1 không phải là thành viên hộ gia đình của cụ M1. Đối với ông H1 chỉ mới chuyển khẩu đến hộ khẩu của cụ M1 vào ngày 06 tháng 11 năm 2018 là sau ngày cụ M1, cụ M2 tặng cho đất cho ông Q và sau cả ngày ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông P1, bà T1. Do đó, những người kháng cáo cho rằng mình là thành viên của hộ gia đình khi cụ M1, cụ M2 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Q là không có cơ sở.

[3] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ M1, cụ M2 với ông Q, Hội đồng xét xử nhận định: Phần đất là thuộc quyền sử dụng của cụ M1, cụ M2

nên cụ M1, cụ M2 có quyền tặng cho ông Q. Hợp đồng tặng cho giữa cụ M1, cụ M2 với ông Q được công chứng và chuyển tên sang cho ông Q được điều chỉnh tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ M1. Cụ M1, cụ M2 trình bày ông Q nói ký lại giấy ủy quyền và do tin tưởng nên ký mà không đọc nội dung. Cụ M1, cụ M2 không có chứng cứ chứng minh hai cụ bị lừa dối. Ngoài ra, công chứng viên ký chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ M1, cụ M2 xác định: Các bên trong hợp đồng đều minh mẫn và biết nội dung của hợp đồng khi ký tên vào hợp đồng tặng cho. Do đó, các đương sự kháng cáo cho rằng cụ M1, cụ M2 bị lừa dối là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng được ký vào ngày 07 tháng 02 năm 2017 tại Văn Phòng công chứng H. Khi ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P1, bà T1 thì phần đất chuyển nhượng ông Q đã được cụ M1, cụ M2 tặng cho đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh sang tên của ông Q. Bà T3 là vợ ông Q cũng đã có văn bản cam kết phần đất tranh chấp ông Q được tặng cho riêng không liên quan đến bà T3. Do đó, ông Q có quyền chuyển nhượng phần đất này cho ông P1, bà T1. Về giá trị trong hợp đồng mặc dù ghi 150.000.000 đồng nhưng theo giấy chuyển nhượng viết tay và biên nhận nhận tiền ngày 03 tháng 9 năm 2017 của ông Q thể hiện: Ông Q, bà T1 đã nhận của ông P1, bà T1 2.200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà và đất. Sau đó, ông Q tiếp tục nhận thêm của ông P1, bà T1 11.000.000 đồng (BL 148 -150). Ông Q thừa nhận có ký tên vào biên nhận này (BL 543). Cũng tại biên nhận ngày 03 tháng 9 năm 2017, ông Q đã xác định đã nhận tiền xong và cam kết sẽ di chuyển toàn bộ tài sản và các thành viên gia đình để giao nhà cho ông P1, bà T1. Như vậy, ông P1, bà T1 đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất cho ông Q số tiền 2.211.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q với ông P1, bà T1 đã được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên cho ông P1, bà T1. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1, bà T1 với ông Q đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Bị đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Tuy nhiên, bị đơn không chứng minh được vay từ thời gian nào, số tiền bao nhiêu, lãi suất ra sao để có được số tiền đã nhận 2.200.000.000 đồng cũng không cung cấp được các biên nhận vay tiền, các chứng cứ trả lãi như trình bày. Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của cụ M1, cụ M2 yêu cầu không căn cứ Công văn số 1780 ngày 06 tháng 8 năm 2020 làm cơ sở giải quyết vụ án. Xét thấy, Công văn trên là văn bản phúc đáp của Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau ký thay mặt Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau khi nhận được Công văn hỏi của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân là đúng quy định. Do đó, trình bày và yêu cầu của bị đơn, đại diện theo ủy quyền của cụ M1, cụ M2 là không có căn cứ xem xét.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy L3, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh C2, cụ Nguyễn Thị M2, cụ Nguyễn Văn

M1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy L3, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh C2, mỗi người phải chịu 300.000 đồng; ông L3, ông H1, ông L2, bà C1, ông C2, mỗi người có nộp tạm ứng 300.000 đồng, được chuyển thu, đối trừ. Cụ Nguyễn Thị M2, cụ Nguyễn Văn M1 có yêu cầu miễn án phí và đã trên 60 tuổi nên được miễn theo quy định.

[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 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 Duy L3, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thành L4, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh C2, cụ Nguyễn Thị M2, cụ Nguyễn Văn M1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quốc P1, bà Nguyễn Thị T1.

Buộc ông Nguyễn Thanh Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng công chứng số 001121 ngày 07/02/2017 được công chứng tại Văn Phòng công chứng H.

Buộc ông Nguyễn Thanh Q, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Duy L3, chị Cao Thị D2, cháu Cao Khánh Ngọc đại diện chị D2, có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản bàn giao căn nhà và đất diện tích 151,3m² tọa lạc tại số 218, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Quốc P1.

Hướng Đông: Giáp đất bà Lâm Hồng Nhiên, Hướng Tây: Giáp lộ nhựa đường Lê Hồng Phong, Hướng Nam: giáp Cty Nam Việt; Hướng Bắc: Giáp phần đất bà Lâm Hồng Nhiên.

(Về vị trí, diện tích 151,3m², kèm theo bản vẽ ngày 12/4/2021 của Công ty TNHH MTV và môi trường Dân Phong).

Chi phí xem xét thẩm định và định giá số tiền là 37.646.000 đồng ông Nguyễn Quốc Quang phải chịu. Ông Dương Quốc P1, bà Nguyễn Thị T1 đã dư nộp ông P1 trách nhiệm hoàn lại cho ông P1, bà T1.

Kể từ ngày đương sự có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu đương sự có nghĩa vụ không tự nguyện thi hành xong khoản tiền trên, thì hàng tháng phải chịu

thêm lãi suất theo 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 án.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Văn M1, cụ Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh C2, anh Nguyễn Duy L3, ông Nguyễn Thanh L2 về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị M2 với ông Nguyễn Thanh Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Q với ông Dương Quốc P1, bà Nguyễn Thị T1.

3. Án phí sơ thẩm không giá ngạch: Ông Nguyễn Thanh Q phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp). Ông Dương Quốc P1, bà Nguyễn Thị T1 không phải nộp, ngày 07/12/2018 ông P1, bà T1 đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0001743 ngày được nhận lại. Cụ Nguyễn Văn M1, Cụ Nguyễn Thị M2 là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên phải nộp 300.000 đồng (chưa nộp). Ông Nguyễn Thanh C2, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh L2, ông Nguyễn Duy L3, mỗi người phải nộp số tiền 300.000 đồng. Ngày 25/12/2018, ông Nguyễn Thanh S đã nộp số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0001858; ngày 25/12/2018, ông Nguyễn Thanh C2 đã nộp số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0001860; ngày 25/12/2018, ông Nguyễn Thanh H1 đã nộp số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0001859; ngày 25/12/2018, chị Nguyễn Ngọc C1 đã nộp số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0001861; ngày 11/10/2019, ông Nguyễn Thanh L2 đã nộp số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0000895; ngày 11/10/2019, anh Nguyễn Duy L3 đã nộp số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 000896 được chuyển thu, đối trừ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị M2, Cụ Nguyễn Văn M1 được miễn theo quy định. Ông Nguyễn Duy L3, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Thanh C2, mỗi người phải chịu 300.000 đồng; ngày 23/3/2022, bà C1, ông L3, ông H1, ông L2, ông C2 mỗi người có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0001060, 0001061, 0001062, 0001059, 0001063, được chuyển thu, đối trừ.

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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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

