

Bản án số: 503/2024/DS-PT

Ngày 19- 12- 2024

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 Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào.

Bà Châu Minh Hoàng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Trọng Bằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 392/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số:105/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 329/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh P; Sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: S, đường L, khóm H, phường H, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Vũ P1 (có mặt)

Địa chỉ: Số D N, khóm F, phường I, thành phố C.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Ngô Thanh T1, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã L, thành phố C.

2. Bà Nguyễn Ngọc H (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường L, khóm H, phường H, thành phố C.

3. Bà Trần Thu H1 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Văn phòng C (có yêu cầu xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số F N, phường I, thành phố C.

5. Ông Tăng Văn L (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Lê Minh P là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện ngày 01/02/2021 của nguyên đơn và lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

Vào ngày 09/8/2019 ông P và ông T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tại ấp F xã T, huyện T, diện tích 13.038m². Tại văn phòng C1. Phần đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn T đứng tên. Ông P có yêu cầu gặp ông T để thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng ông T1 nói ông T đã ủy quyền cho ông T1 được toàn quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời ông T1 xuất trình hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2019 có chứng thực của Văn phòng công chứng Đất Mũi. Khi chuyển nhượng thỏa thuận với giá 600.000.000 đồng. Đến ngày 13/10/2020 ông P và vợ là Nguyễn Ngọc H được điều chỉnh trên giấy đứng tên quyền sử dụng đất. Do sợ đóng thuế nên hai bên thỏa thuận thống nhất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 350.000.000 đồng nhưng ông P giao cho ông T1 đủ số tiền 600.000.000 đồng tại văn phòng công chứng cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng, giao đủ tiền ông T1 hứa 01 tuần sẽ bàn giao đất cho ông P, nhưng ông T1 không thực hiện. Ông P liên hệ nhiều lần với ông T1 nhưng ông T1 trốn tránh. Đến khoảng giữa tháng 7/2020 ông P đến phần đất gặp ông T để yêu cầu giao đất nhưng đến nay ông T không giao đất cho vợ chồng ông P.

Nay ông P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông T giao phần đất diện tích 13.038m². Do trên đất có khu mộ của gia đình ông T nên ông P đồng ý trừ diện tích khu mộ và lối đi vào khu mộ chiều ngang 1,5m (do không đo đạc được nên nguyên đơn không biết diện tích cụ thể) cho ông T tiếp tục quản lý sử dụng. Trường hợp không giao đất thì ông P yêu cầu ông T phải hoàn lại cho ông P số tiền trị giá đất theo thị trường là 600.000.000 đồng.

Chi phí đo đạc, định giá với tổng số tiền 14.800.000 đồng ông T phải hoàn lại cho ông P.

* Đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:105/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh P về việc yêu cầu ông Trần Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông Trần Văn T bàn giao phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 09/8/2019.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 có công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Minh P, bà Nguyễn Ngọc H với ông Ngô Thanh T1 là người nhận ủy quyền của ông Trần Văn T, phần đất chuyển nhượng có diện tích 13.038m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Trần Văn T và bà Trần Thu H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Minh P, bà Nguyễn Ngọc H tổng số tiền 607.400.000 đ (Sáu trăm lẻ bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

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

Ngày 16/8/2024, ông P kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận khởi kiện. Trường hợp không chấp nhận thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 600.0000.000 đồng và trả 478.040.000 đồng tiền lãi; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Ý kiến 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 đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định.

[2] Ông Lê Minh P khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 và buộc ông T bàn giao phần đất chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án ông T yêu cầu Công an thành phố C điều tra hành vi lừa đảo của ông Ngô Thanh T1. Tại Công văn số 1092/CSĐT-KT ngày 12/12/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C xác định không có dấu hiệu của tội phạm lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

[3] Ngày 09/8/2019, ông T1 và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 13.038m² tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Trần Văn T đứng tên, sau khi chuyển nhượng đến ngày 09/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T điều chỉnh tên sang ông P bà H. Phần đất hiện nay do ông T, bà H1 quản lý sử dụng. Trên phần đất có 01 căn nhà của ông T có giá khoảng 120.000.000 đồng. Ngoài ra trên phần đất còn có 06 ngôi mộ của ông bà, cha mẹ và người thân ông T. Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 06/9/2023 của Công ty cổ phần Đ: Giá trị phần đất tranh là 1.679.480.000 đồng. Án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận hợp

đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 607.400.000 đồng (Sáu trăm lẻ bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

[4] Xét thấy, ông T cho rằng ông chỉ cho ông T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để ông T1 đi vay tiền Ngân hàng về chia lại cho ông T. Thực tế ông có nhận của ông T1 số tiền 250.000.000 đồng. Ông T thừa nhận có ký hợp đồng ủy quyền cho ông T1 ngày 16/7/2019 nhưng khi ký hợp đồng ông T không đọc nội dung hợp đồng ủy quyền. Xét thấy tại hợp đồng ủy quyền có quy định rõ các quyền của ông T1. Do đó ông T1 toàn quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 13.038m² với ông P, bà H mà không cần thông qua ông T. Vì vậy ông phải tự chịu trách nhiệm đối với việc ủy quyền cho ông T1 đã. Ông T cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh ông bị đe dọa, lừa dối, ép buộc. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông T cũng không có ý kiến khiếu nại.

[5] Việc Văn phòng C1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 giữa ông T1 và ông P, bà H và việc cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh P và bà Nguyễn Ngọc H với diện tích 13.038m², là có cơ sở phù hợp với quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Tuy nhiên khi chuyển nhượng các bên hoàn toàn không nêu rõ vị trí kích thước ngang, dài phần đất, thỏa thuận kiến trúc trên đất, khi chuyển nhượng đất bản thân ông P cũng không đến xem đất, thời gian sau 01 năm thì ông P mới đến phần đất yêu cầu ông T giao đất, hiện nay trên đất có kiến trúc là nhà ở và những ngôi mộ nên không thể di dời được, hợp đồng chuyển nhượng đất không có ghi nhận về tài sản trên đất. Việc chuyển nhượng hai bên chưa bàn giao đất chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng không thể bàn giao được do đó hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu. Xét về lỗi cả hai cùng có lỗi ngang nhau.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn và ông P trình bày xác định giá chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng, nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ông T và bà H1 biết việc ông T1 nhận của ông P số tiền 400.000.000 đồng là phù hợp với trình bày của nguyên đơn tại biên bản hòa giải. Ông T1 với tư cách là người được ông T ủy quyền chuyển nhượng đất. Do đó ông T phải có trách nhiệm hoàn lại ông P, bà H số tiền 400.000.000 đồng, do ông T bà H1 là vợ chồng nên ông bà cùng chịu trách nhiệm. Ông T và ông T1 nếu có tranh chấp thì được giải quyết thành vụ án khác. Án sơ thẩm không tính theo giá chênh lệch, mà chấp nhận số tiền do vợ chồng ông P đã giao cho ông T1 nhận số tiền 400.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 09/8/2019 mức lãi là 10%/năm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 9/8/2024 với số tiền là 200.000.000. Tổng hai khoản là 600.000.000 đồng, tương đương với số tiền ông P yêu cầu là phù hợp.

Tại phiên tòa người kháng cáo không đưa ra chứng cứ tài liệu mới để chứng minh cho việc kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Đối với chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông P nộp chi phí đo đạc tổng cộng 14.800.000đ. Xét thấy, do lỗi của hai bên nên ông P và ông T, bà H1

mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí với số tiền 7.400.000 đồng. Nên ông T, bà H1 phải hoàn lại cho ông P số tiền 7.400.000 đồng.

[8] Hiện nay ông P đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, đã được điều chỉnh sang tên ông P, bà H. Án sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ trả lại giấy là thiếu sót. Vì vậy buộc ông P, bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T khi ông T, bà H1 thanh toán cùng lúc với khoản tiền phải thi hành. Ông T có quyền đến cơ quan chuyên môn đất đai liên hệ điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tự chịu chi phí điều chỉnh tên theo qui định. Án sơ thẩm buộc bị đơn trả số tiền tổng cộng là 607.400.000 đồng trong đó tiền hợp đồng, lãi và số tiền chi phí tố tụng, cách tuyên này là không đúng với cách viết bản án, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm như nhận định phân tích trên.

[9] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình là phù hợp với các phân tích trên.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông P phải nộp 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu; Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông T, bà H1 phải nộp 28.000.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông P phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123 khoản 2 Điều 131 của Bộ luật 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 Lê Minh P

Giữ nguyên bản án dân sự sơ 105/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh P về việc yêu cầu ông Trần Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông Trần Văn T bàn giao phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 09/8/2019.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 có công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Minh P, bà Nguyễn Ngọc H với ông Ngô Thanh T1 là người nhận ủy quyền của ông Trần Văn T, phần đất chuyển nhượng có diện tích 13.038m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Trần Văn T và bà Trần Thu H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Minh P, bà Nguyễn Ngọc H tổng số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm lẻ bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ông Lê Minh P có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông Trần Văn T khi ông T bà H1 cùng lúc thanh toán xong khoản tiền trên. Ông T có quyền liên hệ đến cơ quan chuyên môn đất đai, điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất và tự chịu chi phí điều chỉnh tên theo qui định.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án người bị thi hành án phải thi hành án xong tất cả các khoản tiền. Nếu không thi hành xong hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông P đã nộp 14.800.000 đồng. Ông P phải tự chịu số tiền 7.400.000 đồng. Ông T, bà H1 phải hoàn trả lại cho ông P số tiền 7.400.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Minh P phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng. Ngày 01/02/2021, ông P đã dự nộp (Ba trăm nghìn đồng) lai số 0011472 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được chuyển thu án phí. Ông Trần Văn T và bà Trần Thị H2 phải nộp 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng)

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh P phải chịu 300.000 đồng ngày 16/8/2024 Đã dự nộp số tiền 300.000 đồng, lai số 0016400 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được chuyển thu.

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 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 Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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)

Dương Hùng Quang

