TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 134/2024/DS-PT
Ngày: 20 - 3 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘICHỦ 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: Bà Đinh Cẩm Đào
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuý Nguyên, 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 Thuỳ - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 và 20 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 524/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Trần Văn D1 với ông Châu Thanh T1, ông Nguyễn Văn N1, bà Trần Thị G.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2023/DS - ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 495/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn D1, sinh năm: 1947 (chết).

Địa chỉ: Ấp 16, xã N, huyện U, tỉnh C ..

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1948 (Xin vắng mặt)
2. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1980 (vắng mặt)
3. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1970 (vắng mặt)
4. Ông Trần Chí N2, sinh năm 1992 (vắng mặt)
5. Ông Trần Chí H1, sinh năm 1994 (có mặt)
6. Ông Trần Bé S, sinh năm 1984 (vắng mặt)
7. Bà Trần Bé D3, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp 16, xã N, huyện U, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, ông H2, ông nghiệp, ông S: Ông Trần Chí H1, sinh năm 1994 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 16, xã N, huyện U, tỉnh C ..

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1: Ông Nguyễn Thanh D2, sinh năm 1966 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 57, đường Nguyễn Trung Thành, khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Châu Thanh T1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp 14, xã N, huyện U, tỉnh C ..

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Châu Thanh T1: Bà Tô Hồng P1, sinh năm 1984 (Có mặt ngày 20/2/2024 và vắng mặt ngày 20/3/2024).

Địa chỉ: Ấp C, xã H, thành phố C, tỉnh C ..

2. Bà Trần Thị G, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 16, xã N, huyện U, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lý Văn M1 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh C ..

2. Ủy ban nhân dân huyện U M3, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, thị t, huyện U, tỉnh C ..

3. Ủy ban nhân dân xã Nguyễn P2, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 7, xã N, huyện U ., tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: ông Trần Chí H1 là đại diện nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 02 năm 2021 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Văn D1 và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông D1 trình bày: Năm 1990, Nhà nước cấp đất ở, đất trồng lúa và giao khoán đất rừng cho ông quản lý, sử dụng tổng diện tích 72.000m^2 tại ấp 16, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Năm 1995, ông cố một phần đất cho ông Lý Bình Đẳng bằng hợp đồng chuyển nhân công không có ghi ngày tháng năm. Hai bên ký tên tổng diện tích là 36.000 m^2 thuộc một phần của thửa số 8, thửa số 9 và phần đất rừng với giá là 01 cây 6 vàng 24K, thời hạn 25 năm. Phần đất cố cho ông Đẳng có vị trí Bắc giáp ông Võ Văn Chiến, Nam giám đất còn lại của ông D1, Đông giáp hậu đất rừng, Tây giáp kênh 96. Sau đó, ông Đẳng không canh tác mà nhượng lại cho ông Lý Văn M1 (em ruột của ông Đẳng) làm được 6 năm, đến năm 2001 vì hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn nên mới trả lại cho ông Đẳng. Sau đó, ông Đẳng cố lại cho ông T1 với giá 22 chỉ vàng vào ngày 11/05/2002. Năm 2016, ông có tìm ông Đẳng để chuộc lại đất nhưng không gặp ông Đẳng nên đến gặp ông T1 để trao đổi chuộc lại đất nhưng ông T1 không đồng ý và cho rằng đã chuyển nhượng từ

ông Đẳng nên không liên quan đến ông. Tháng 7/2020, ông N1 ngang nhiên cất nhà tiền chế trên đất tại thửa 8, ông có ngăn cản nhưng ông N1 trả lời khi nào chuộc lại thì ông N1 dỡ nhà trả đất. Năm 2017, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tại biên bản hòa giải ngày 14/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã Nguyễn P2 hòa giải nhưng ông T1 và ông N1 không đồng ý trả đất mà yêu cầu ông trả số tiền 900.000.000 đồng thì ông T1 trả đất. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy "hợp đồng chuyển nhuần dân công" không ghi ngày tháng năm giữa ông D1 với ông Đẳng, buộc ông T1 trả lại đất diện tích 36.000m^2 tại ấp 16, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh. Ông N1 và bà G dỡ nhà tiền chế đã cất trên đất và trả lại đất, yêu cầu hủy hợp đồng giữa ông T1 với ông Đẳng.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Tô Hồng P1 trình bày: Ông T1 chuyển nhượng của ông Đẳng 01 phần đất diện tích là 3,6 ha tại ấp 14, xã Nguyễn Phích vào ngày 11/5/2002 với giá 22 chỉ vàng 24K, đã quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay. Ông T1 không cố đất của ông D1 nhưng trước khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đẳng thì có kêu ông D1 chuộc đất nhưng ông D1 không chuộc nên ông T1 đã chuyển nhượng đất với ông Đẳng. Ông T1 trồng tràm và cùng khai thác chung thời điểm với phần rừng còn lại của ông D1. Ông D1 có yêu cầu chuộc lại đất với giá 1,6 cây vàng 24K nhưng ông T1 không đồng ý mà đồng ý cho chuyển nhượng lại với giá 900.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của ông D1 về việc trả đất ông T1 không đồng ý. Ông T1 yêu cầu trả đất thì phải tính giá trị theo giá đã thẩm định, không yêu cầu hủy hợp đồng giữa ông T1 với ông Đẳng, nếu phía ông D1 không có khả năng thì yêu cầu xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 phần đất ông T1 quản lý, canh tác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:150/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhân công giữa ông Trần Văn D1 với ông Lý Bình Đẳng bị vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Bình Đẳng với ông Châu Văn Tuấn (theo tờ giao kèo ngày 11/5/2002) vô hiệu.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn D1 có vợ và các con của ông Trần Văn D1 gồm: bà Nguyễn Thị M2, ông Trần Văn H2, ông Trần Văn Nghiệp, ông Trần Chí H1, bà Trần Thị T2, ông Trần Bé S, bà Trần Bé D3.

1 - Buộc ông Châu Thanh T1 giao lại cho những người kết thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn D1 phần đất có diện tích 33.959,9m^2 toạ lạc tại ấp 16 xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí các điểm M1, M4, M5, M8; thể hiện tại mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện U Minh đo đạc ngày 12/6/2022 (có bản phô tô kèm theo).

2 - Buộc ông Châu Thanh T1 khai thác cây tràm trên đất để trả đất cho ông Trần Văn D1.

3 - Giao căn nhà của ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị G trên đất tranh chấp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D1 quản lý. Buộc ông

Nguyễn Văn N1, bà Trần Thị G di dời mai vàng, mai trắng, bông trang để trả đất lại cho ông D1.

4 - Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn Dể có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Châu Thanh T1 22 (Hai mươi hai) chỉ vàng 24K và 495.484.500 (Bốn trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm tám mươi bốn ngàn, năm trăm) đồng và thanh toán cho ông Nguyễn Văn N1, bà Trần Thị G số tiền 88.857.000 (Tám mươi tám triệu, tám trăm năm mươi bảy ngàn) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03/10/2023, ông Trần Chí H1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm, sửa án sơ thẩm, không buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 495.484.500 (Bốn trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn năm trăm).

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông H1 thay đổi một phần kháng cáo. Ông H1 không đồng ý thanh toán số tiền 495.484.500 đồng, ông đồng ý các phần khác của bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 đưa ra các căn cứ chứng minh hợp đồng giữa ông Dể và ông Đẳng là hợp đồng cố đất nên đồng ý trả lại bằng số vàng cố đất, không đồng ý trả số tiền chênh lệch giá.

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. Về nội dung vụ án: xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Dể yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhân công không ghi ngày tháng giữa ông Đẳng với ông Dể và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đẳng và ông T1. Buộc ông T1 giao trả lại đất cho hàng thừa kế của ông Dể. Ông T1 xác định đã chuyển nhượng phần đất từ ông Đẳng nên không đồng ý giao lại. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, buộc nguyên đơn giao lại cho bị đơn giá trị phần đất nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Dể yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhân công không ghi ngày tháng giữa ông Đẳng và ông Dể. Xét thấy ông Dể giao đất cho ông Đẳng từ năm 1995, ông Đẳng quản lý, sử dụng đến năm 2002, ông Đẳng chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông T1 và ông T1 đã quản lý phần đất nêu trên từ năm 2021 thì phát sinh tranh chấp.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên toà thể hiện:

Tại Hợp đồng giao khoán ngày 03/7/1996, ông Dể được lâm ngư trường U Minh I giao khoán 7,5ha đất. Hiệu lực của hợp đồng là từ ngày 15/9/1994 đến 15/9/2009. Khi các đương sự tranh chấp thì hợp đồng đã hết hiệu lực.

Đối với phần đất còn lại năm 1996 ông Dể làm đơn xin được giao đất với diện tích 20.000m^2 và nộp thuế trên phần diện tích đất trên. Ông Dể được cấp quyền sử dụng đất năm 2017. Ông Dể không đề cặp đến phần đất ông T1 đang quản lý, sử dụng. Điều này thể hiện ông Dể thừa nhận việc giao phần đất trên cho ông T1.

Đến năm 2002, trước khi ông Đẳng chuyển nhượng lại cho ông Châu Thanh T1 thì có yêu cầu ông D1 chuộc lại đất thể hiện tại tờ trình Ban quản lý tập đoàn 5 ngày 10/5/2002 nhưng ông D1 không chuộc đất nên ông Đẳng đã chuyển nhượng cho ông T1 với giá là 22 chỉ vàng 24K.

[4] Tuy nhiên án sơ thẩm xét xử thì ông T1 không có đơn kháng cáo nên việc cấp sơ thẩm buộc ông T1 giao trả lại đất cho hàng thừa kế của ông Dể, ông tuấn cũng thống nhất. Hàng thừa kế của ông Dể không đồng ý trả thành quả lao động trên đất vì cho rằng đây là hợp đồng cố đất nên chỉ đồng ý trả lại bằng số vàng các bên đã nhận.

Xét thấy ông Đẳng quản lý phần đất từ năm 1995, có đầu tư cải tạo trên phần đất một thời gian dài đến năm 2002 thì chuyển nhượng toàn bộ phần đất lại cho ông T1. Trước khi ông Đẳng chuyển nhượng cho ông T1 thì ông Đẳng có yêu cầu ông D1 nhận lại phần đất và trả vàng lại cho ông Đẳng nhưng ông Dể không có vàng đưa lại cho ông Đẳng, thể hiện tại: Đơn trình ngày 10/5/2002, do ông Trần Văn Dể ký tên, đơn xác định có nội dung thể hiện ông Đẳng yêu cầu chuộc lại phần đất giá 20 chỉ vàng.

Sau khi nhận đất thì ông T1 quản lý sử dụng, có đầu tư cải tạo trên phần đất làm tăng giá trị phần đất. Do đó, án sơ thẩm chia đôi phần lỗi và buộc hàng thừa kế ông Dể trả lại một nữa giá trị đất, thành quả lao động trên đất là có lợi cho phía nguyên đơn.

[5] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện viện kiểm sát là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dể kháng cáo nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Chí H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhân công giữa ông Trần Văn Dể với ông Lý Bình Đẳng vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Bình Đẳng với ông Châu Văn Tuấn (theo tờ giao kèo ngày 11/5/2002) vô hiệu.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn Dể gồm: bà Nguyễn Thị M2, ông Trần Văn H2, ông Trần Văn Nghiệp, ông Trần Chí H1, bà Trần Thị T2, ông Trần Bé S, bà Trần Bé D3.

1 - Buộc ông Châu Thanh T1 giao trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn Dể phần đất có diện tích 33.959,9m^2 toạ lạc tại ấp 16 xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí các điểm M1, M4, M5, M8; thể hiện tại mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện U Minh đo đạc ngày 12/6/2022.

2 - Buộc ông Châu Thanh T1 khai thác cây tràm trên đất để trả đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Dể.

3 - Giao căn nhà của ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị G trên đất tranh chấp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dể quản lý. Buộc ông Nguyễn Văn N1, bà Trần Thị G di dời cây trồng trên đất gồm: mai vàng, mai trắng, bông trang để trả đất lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dể.

4 - Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn Dể có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Châu Thanh T1 22 (Hai mươi hai) chỉ vàng 24K và 495.484.500 đồng (Bốn trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm tám mươi bốn ngàn, năm trăm) và thanh toán cho ông Nguyễn Văn N1, bà Trần Thị G số tiền 88.857.000 (Tám mươi tám triệu, tám trăm năm mươi bảy ngàn) đồng.

5 - Chi phí tố tụng ông Châu Thanh T1 phải thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dể số tiền 2.446.000 (Hai triệu, bốn trăm bốn mươi sáu ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Châu Thanh T1, bà Trần Thị G, ông Nguyễn Văn N1 phải chịu án phí 300.000 đồng ; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dể được miễn nộp án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dể được miễn nộp án phí.

Trường hợp bản án 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 U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- 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

Đinh Cẩm Đào