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

Bản án số: 293/2022/DS-PT
Ngày: 09 - 11 - 2022
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: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng
Ông Dương Hùng Quang
- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 219/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 233/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Đoàn Tấn T1, sinh năm 1978 (có mặt)
2. Bà Hồ Ngọc L, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:
Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1974 (có mặt)
Địa chỉ: Số 25, đường 1/5, phường 5, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: 1. Ông Chung Quốc H1, sinh năm 1984 (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 88, đường Ngô quyền, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện hợp pháp cho bị đơn:
Ông Đặng Minh H2, sinh năm 1980 (có mặt)
Địa chỉ: Số 24, đường 3/2, phường 5, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 08/3/2021 nguyên đơn ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L trình bày:*

Vợ chồng ông bà có phần đất diện tích 11.374m^2 thuộc thửa số 584, 585, 586 tờ bản đồ số 04 toạ lạc tại ấp 4, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau và đã được UBND huyện U Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 391805 ngày 22/4/2014. Năm 2015 ông bà thế chấp cho ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O với giá 250.000.000 đồng với lãi suất 12%/tháng. Để đảm bảo cho việc trả vốn và lãi nên vợ chồng ông H1, bà O có yêu cầu ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nên ngày 22/5/2015 nên hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Ông bà đã đóng lãi đến tháng 7/2018 thì không có khả năng tiếp tục nên hai bên đã thoả thuận lại mức lãi suất là 2%/tháng với điều kiện theo biên nhận ngày 27/7/2018 có nội dung "sau 02 năm tức 27/7/2018 đến ngày 27/7/2020 sẽ bán lại cho ông T1 400.000.000 đồng, nếu qua thời gian 02 năm dù trễ 01 ngày đến 05 năm là ông T1 phải mua lại 500.000.000 đồng". Để hợp thức hoá lãi suất, vợ chồng ông H1, bà O viết biên nhận tiền lãi suất thế chấp mà vợ chồng ông, bà đã nộp từ năm 2018 đến nay với hình thức thuê đất. Đến tháng 7/2020 khi ông bà đủ khả năng trả tiền để nhận lại đất thì ông H1, bà O không đồng ý.

Nay ông bà yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2015 giữa ông bà với vợ chồng ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O. Huỷ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 391805 do UBND huyện U Minh cấp ngày 22/4/2014 do vợ chồng ông bà đứng tên.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Phạm Minh T2 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà L.

** Tại đơn phản tố ngày 20/4/2021 bị đơn ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O trình bày:*

Ngày 22/5/2015 vợ chồng ông T1, bà L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà một phần đất diện tích 11.374,00m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 391805 do UBND huyện U Minh cấp ngày 22/4/2014 thửa số 584, 585, 586, tờ bản đồ số 04 toạ lạc tại ấp 4, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh do vợ chồng ông T1 bà L đứng tên với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, hợp đồng được ký kết tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Ngày 29/01/2016 ông H1, bà O được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh ghi nhận trang 4, điều chỉnh tên chủ sử dụng đất sang tên cho vợ chồng ông H1, bà O. Năm 2018 ông T1 có đến gặp ông H1 để hỏi chuyển nhượng lại, ông đồng ý với giá 400.000.000 đồng nhưng ông T1 không có tiền nên ông T1 xin thuê lại, nên hai bên thoả thuận ông H1 cho ông T1 thuê lại đất thời hạn 05 năm từ ngày 27/7/2018, mỗi tháng 5.000.000 đồng, nếu trong thời hạn 02 năm ông T1 xin nhận chuyển nhượng lại thì ông H1 đồng ý bán với giá 400.000.000 đồng, còn quá thời hạn 02 năm thì giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Ông T1 trả tiền thuê đất đến năm 2021 thì

ngưng. Nay ông H1, bà O yêu cầu Toà án giải quyết: Bác yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà L; Huỷ hợp đồng thuê đất giữa ông H1 với ông T1; Buộc ông T1, bà L bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông bà mỗi tháng 5.000.000 đồng từ ngày 27/3/2021 đến ngày Toà án giải quyết xong; Buộc ông T1 và những người trên đất di dời toàn bộ công trình kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại phần đất diện tích 11.374,00m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 391805 do UBND huyện U Minh cấp ngày 22/4/2014.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ông Đặng Minh H2 không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà L. Trường hợp Toà án xác định đây là hợp đồng vay tài sản thì ông yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Tại bản án sơ thẩm dân sự số 62/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành huyện U Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; khoản 2, Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 124; 131; 423; 427; 429; 500; 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 166; 167 của Luật đất đai; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L với ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O được lập vào ngày 22/5/2015 đối với phần đất có diện tích 11.374 m^2 (theo đo đạc thực tế 11.019,8m^2) thuộc thửa đất số 584; 585; 586, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp 4, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 11.374 m^2 (theo đo đạc thực tế 11.019,8m^2) thuộc các thửa đất số 584; 585; 586, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp 4, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà O về việc buộc ông T1, bà L bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông bà mỗi tháng 5.000.000 đồng từ ngày 27/3/2021 đến ngày Toà án giải quyết xong; yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đất giữa ông H1 với ông T1; buộc ông T1 và những người trên đất di dời toàn bộ công trình kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại phần đất diện tích 11.374,00m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 391805 do UBND huyện U Minh cấp ngày 22/4/2014.

Buộc ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L trả cho ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O số tiền 451.762.000 đồng.

Buộc ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O trả cho ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L chi phí đo đạc với số tiền 13.693.000 đồng.

Buộc ông H1, bà O trả lại ông T1, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 391805 do UBND huyện U Minh cấp ngày 22/4/2014.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/7/2022 ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O kháng cáo với nội dung sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 và bà L. Lý do khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả hai bên đều tiến hành đúng theo trình tự luật định và ông bà đã cho ông T1 và bà L thuê lại đất, khi trả tiền thuê đất có biên nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của ông H1, bà O vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, lý do ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 và bà L tuân thủ theo quy định của pháp luật, ông T1, bà L có thuê lại đất và cũng đã thanh toán tiền thuê đất bằng các biên nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông H1, bà O thấy rằng: Bản án sơ thẩm nhận định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2015 được lập giữa ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L với ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O tại Văn phòng công chứng Đất Mũi mặt dù được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và ông H1, bà O đã được chỉnh lý trang 04 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông T1, bà L vẫn trực tiếp quản lý sử dụng đất, thực tế ông T1, bà L không giao đất cho ông H1, bà O. Ông H1, bà O không cung cấp được tài liệu chứng cứ việc đã nhận đất, quản lý và sử dụng". Nhận định của cấp sơ thẩm như trên để xác định không có việc chuyển nhượng giữa hai bên là có cơ sở.

Ngoài ra theo tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thể hiện ông H1 có viết biên nhận (BL 32) nội dung *"... về miếng đất, giữa tui và A Thường thỏa thuận sau 2 năm tức ngày 27/7/2018 đến 27/7/2020 thì tui sẽ bán lại cho A Thường 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng). Còn nếu qua thời gian 2 năm dù trễ 1 ngày đến 5 năm là A Thường phải mua lại là 500.000.000 đồng..."*. Điều này chứng minh được thời gian ông H1 và ông T1 chuyển nhượng năm 2015 chỉ là giả tạo, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm che giấu hợp đồng vay. Từ năm 2015

ông H1 không chứng minh có việc ông T1 giao đất như nhận định của cấp sơ thẩm. Nếu có việc ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 thì cũng không có việc ghi cam kết 02 năm chuyển nhượng lại cho ông T1 400.000.000 đồng, trễ 01 ngày phải chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Thực tế đến năm 2018 mới có thỏa thuận cho ông T1 thuê đất và cấp sơ thẩm nhận định theo phong tục tập quán cho thuê đất nuôi trồng thủy sản cũng không có thông lệ cho thuê từng tháng là phù hợp, việc lập giấy nhận tiền thuê cũng nhằm che giấu việc thanh toán lãi của số tiền ông H1 cho ông T1 vay.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc không chấp nhận kháng cáo của ông H1, bà O là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông H1, bà O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; khoản 2, Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 124; 131; 423; 427; 429; 500; 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 166; 167 của Luật đất đai; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L với ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O.

Tuyên bố huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L với ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O được lập vào ngày 22/5/2015 đối với phần đất có diện tích 11.374 m^2 (theo đo đạc thực tế 11.019,8m^2) thuộc thửa đất số 584; 585; 586, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp 4, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. (*Phần đất có vị trí theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH MTV Tài nguyên và môi trường Dâng Phong lập ngày 27 tháng 12 năm 2021 kèm theo).*

Ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 11.374 m^2 (theo đo đạc thực tế 11.019,8m^2) thuộc các thửa đất số 584; 585; 586, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp 4, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà O về việc buộc ông T1, bà L bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông bà mỗi tháng 5.000.000 đồng từ ngày 27/3/2021 đến ngày Toà án giải quyết xong; yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đất giữa ông H1 với ông T1; buộc ông T1 và những người trên đất di dời toàn bộ công trình kiến trúc, tài sản trên đất đẻ trả lại phần đất diện tích 11.374,00m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 391805 do UBND huyện U Minh cấp ngày 22/4/2014.

Buộc ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L trả cho ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O số tiền 451.762.000 đồng.

Buộc ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O trả cho ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L chi phí đo đạc với số tiền 13.693.000 đồng.

Buộc ông H1, bà O trả lại ông T1, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 391805 do UBND huyện U Minh cấp ngày 22/4/2014.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch ông Đoàn Tấn T1, bà Hồ Ngọc L phải nộp số tiền 22.070.000 đồng (làm tròn), nhưng được đối trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006233, ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu. Ông T1, bà L phải nộp tiếp số tiền 21.770.000 đồng.

Buộc ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O phải nộp án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng; Án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp số tiền 300.000 đồng, nhưng được đối trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006309, ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu. Ông H1, bà O phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Buộc ông Chung Quốc H1, bà Nguyễn Thị O mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông H1, bà O đã dự nộp theo biên lai thu số 0010635 và 001636, ngày 01/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được chuyển thu.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp 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 Điều 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.

***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.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Châu Minh Hoàng **Dương Hùng Quang** **Hoàng Thị Hải Hà**

***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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Hải Hà