TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - H1 phúc
Bản án số: 229/2018/DS-PT Ngày: 21 - 11- 2018 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Yên
Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 197/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 274/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1974;
Bà Hồ Thị H1 – sinh năm 1974;
Cùng địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn : Ông Tô Thanh C – sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp 12B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị M – sinh năm 1951;
Ông Trần Văn H2 – sinh năm 1950 (Chết);
Cùng địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn : Ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1982; Địa chỉ: Khóm 3, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H2:

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1974;
Địa chỉ: Khóm 5, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C;

3. Bà Trần Thị H3, sinh năm 1977;

4. Bà Trần Thị A, sinh năm 1979;

5. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Trần Thị L, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Khóm 3, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

7. Bà Trần Thị G, sinh năm 1985 (Bệnh tâm thần);

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị G: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1951; Địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

8. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

9. Anh Trần Văn Đ1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

10. Bà Trần Thị U, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

11. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H2: Ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1982; Địa chỉ: Khóm 3, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị M – bị đơn; bà Trần Thị T, bà Trần Thị S, bà Trần Thị H3, bà Trần Thị A, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị L, bà Trần Thị G – người đại diện hợp pháp của bà G là bà Huỳnh Thị M, bà Trần Thị T1, ông Trần Văn Đ1, bà Trần Thị U – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Ông Tô Thanh C trình bày*: Ngày 20/9/2005, ông H và bà H1 có nhận chuyển nhượng của bà M và ông H2 một phần đất chiều ngang 20m, chiều dài là 65m, diện tích là 1.300m^2, thuộc thửa số 762, tờ bản đồ số 05, loại đất ruộng, tọa lạc tại khóm 4, phường T, thành phố C, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) ngày 26/11/2001 đứng tên bà Huỳnh Thị M và ông Trần Văn H2, số tiền chuyển nhượng là 65.000.000đ, có làm hợp đồng chuyển nhượng viết tay được chứng thực của chính quyền ấp 3, xã T, thành phố C. Ông H, bà H1 đã thanh toán nhiều lần được 40.000.000đ. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì bản gốc giấy CNQSDĐ của ông H2, bà M đang thế chấp vay tiền tại ngân hàng nên hai bên thỏa thuận trong thời gian 20 ngày bên bị đơn đi chuộc giấy CNQSDĐ về, sau đó ông H, bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển tên, khi chuyển sang tên ông H, bà H1

xong thì ông H, bà H1 sẽ giao đủ số tiền còn lại. Hai bên có đo đạc cặm ranh nhưng chưa giao đất theo hợp đồng . Nay ông H, bà H1 yêu cầu bà M và những người thừa kế của ông H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất theo hợp đồng đã ký, ông H, bà H1 sẽ giao đủ số tiền còn lại 25.000.000đ. Trường hợp Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên , ông yêu cầu Toà án buộc phía bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 40.000.000đ và khoản lãi theo lãi suất quy định của n gân hàng trên số tiền 40.000.000đ từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay.

- *Ông Nguyễn Văn T trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông Tô Thanh C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền chuyển nhượng, số tiền ông H2, bà M đã nhận , số tiền còn lại ông H, bà H1 chưa thanh toán. Ngày 22/3/2015 ông H2 mất, ông H2 có 10 người con, khi mất ông H2 không để lại di chúc. Ngày 20/5/2016, bà M đã đi đăng ký thay đổi người thừa kế phần đất nêu trên, được UBND Tp.Cà Mau chấp thuận. Do ông H, bà H1 vi phạm hợp đồng, cụ thể là không chịu thanh toán số tiền còn lại nên bà M và những người thừa kế của ông H2 không đồng ý tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng đất, họ sẽ trả lại cho ông H, bà H1 số tiền 40.000.000đ đã nhận , không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của phía nguyên đơn.

Từ nội dung tranh chấp trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 109, 410, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 113, 127 Luật Đất đai 2003.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị H1 về việc yêu cầu ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị M cùng các đồng thừa kế Trần Thị T, Trần Thị S, Trần Thị H3, Trần Thị A, Trần Thị Đ, Trần Thị L, Trần Thị U, Trần Thị T1, Trần Văn Đ1, Trần Thị G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất chiều ngang 20m, chiều dài là 65m, diện tích là 1.300m^2, thuộc thửa số 762, tờ bản đồ số 05, loại đất ruộng, tọa lạc tại khóm 4, phường T, thành phố C theo các hợp đồng ngày 20/9/2005 (hợp đồng sang nhượng đất ruộng cặp lộ), hợp đồng ngày 28/11/2005 (giấy sang nhượng đất) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu số 154 CN ngày 09/12/2005.

Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị M cùng các đồng thừa kế T, S, H3, A, Đ, L, U, T1, Đ1, G: Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2005 (hợp đồng sang nhượng đất ruộng cặp lộ), hợp đồng ngày 28/11/2005 (giấy sang nhượng đất) và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu số 154 CN ngày 09/12/2005 được thiết lập giữa ông H, bà H1 với ông H2, bà M vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị M cùng các đồng thừa kế T, S, H3, A, Đ, L, U, T1, Đ1, G có trách nhiệm thanh T cho ông H, bà H1 số tiền 97.982.265đ (Chín mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi hai ngàn, hai trăm sáu mươi lăm đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 07/9/2018, bà Huỳnh Thị M, bà Trần Thị T, bà Trần Thị S, bà Trần Thị H3, bà Trần Thị A, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị L, bà Trần Thị G – người đại diện hợp pháp của bà G là bà Huỳnh Thị M, bà Trần Thị T1, ông Trần Văn Đ1 và bà Trần Thị U có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm theo đó chỉ chấp nhận trả số tiền 40.000.000 đồng và không đồng ý trả lãi số tiền 57.982.265 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T – người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà T, bà S, bà H3, bà A, bà Đ, bà L, bà U, bà T1, ông Đ1, bà G vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; ông Tô Thanh C - người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị H1 yêu cầu cấp phúc thẩm áp dụng mức lãi suất 1,125%/tháng.

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 căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 106/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà M, bà T, bà S, bà H3, bà A, bà Đ, bà L, bà G, bà T1, ông Đ1 và bà U thấy rằng:

Tranh chấp giữa các bên được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm hợp đồng ngày 20/9/2005 (hợp đồng sang nhượng đất ruộng cặp lộ), hợp đồng ngày 28/11/2005 (giấy sang nhượng đất) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu số 154 CN ngày 09/12/2005 được xác lập vào năm 2005 nên Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Đất đai 2003 được áp dụng để giải quyết tranh chấp. Phần đất các bên tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy CNQSDĐ số T005743 ngày 26/11/2001 cho hộ ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị M. Do quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của hộ gia đình nên việc định đoạt phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý. Việc ông H2, bà M chuyển nhượng phần đất cho ông H, bà H1 mà chưa được sự đồng ý hoặc thể hiện ý chí đồng ý của các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên trong hộ gia đình là không phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy, án sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà M với ông H, bà H1 vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005 là phù hợp.

[2] Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà M với ông H, bà H1 vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

Cấp sơ thẩm xét ông H2 và bà M có lỗi trong việc các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên vô hiệu là có căn cứ, bởi lẽ trước thời điểm chuyển nhượng, giấy CNQSDĐ ông H2, bà M đã thế chấp để vay ngân hàng nhưng tại thời điểm chuyển nhượng, ông, bà không cho phía người nhận chuyển nhượng là ông H và bà H1 biết việc giấy CNQSDĐ cấp cho hộ của ông bà chứ không phải cấp cho ông H2, bà M. Trường hợp nếu như ông H2, bà M trả nợ ngân hàng xong, nhận giấy CNQSDĐ về thì cũng không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H, bà H1, bởi lẽ những người con trong hộ của ông, bà không đồng ý việc chuyển nhượng như đã thể hiện ý kiến trong vụ kiện. Hơn nữa tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cũng xác định việc chuyển nhượng đất là để điều trị bệnh cho ông H2, nay ông H2 đã chết nên gia đình không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất 0,94%/tháng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Tại cấp phúc thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét, chấp nhận mức lãi suất 1,125%/tháng từ ngày ông H, bà H1 giao tiền cho ông H2, bà M cho đến nay. Do nguyên đơn không kháng cáo nên nay theo quy định của pháp luật cấp phúc thẩm không thể xem xét, giải quyết được.

[4] Từ phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H2 về việc không đồng ý trả số tiền lãi là 57.982.265 đồng.

[5] Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kế thừa tố tụng của ông Trần Văn H2 phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, bà Huỳnh Thị M có đơn xin miễn án phí do bà đã hết tuổi lao động, theo quy định về án phí và Luật người cao tuổi, yêu cầu này của bà M được chấp nhận, cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, miễn án phí cho bà M và án phí bà M phải nộp thay bà Trần Thị G (do bà G bị bệnh tâm thần, bà M là người đại diện hợp pháp). Việc sửa một phần án phí theo đơn của bà M là do phát sinh tại cấp phúc thẩm, cấp sơ thẩm không có lỗi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị M, bà Trần Thị T, bà Trần Thị S, bà Trần Thị H3, bà Trần Thị A, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị L, bà Trần Thị G – người đại diện hợp pháp của bà G là bà Huỳnh Thị M, bà Trần Thị T1, ông Trần Văn Đ1, bà Trần Thị U về việc không đồng ý trả lãi.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau về phần án phí đối với bà Huỳnh Thị M.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị H1.

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2005 (hợp đồng chuyển nhượng đất ruộng cặp lộ), hợp đồng ngày 28/11/2005 (giấy sang nhượng đất) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu số 154 ngày 09/12/2005 được thiết lập giữa ông H, bà H1 với ông H2, bà M vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị M cùng các đồng thừa kế của ông Trần Văn H2 bao gồm bà Trần Thị T, bà Trần Thị S, bà Trần Thị H3, bà Trần Thị A, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị L, bà Trần Thị G – người đại diện hợp pháp của bà G là bà Huỳnh Thị M, bà Trần Thị T1, ông Trần Văn Đ1, bà Trần Thị U, bà Huỳnh Thị M thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị H1 số tiền 97.982.265 đồng (Chín mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn, hai trăm sáu mươi lăm đồng). Trong đó, số tiền gốc là 40.000.000 đồng và số tiền lãi là 57. 982.265 đồng.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Miễn án phí cho bà Huỳnh Thị M và phần án phí bà M phải nộp thay cho bà Trần Thị G.

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị H1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 06/02/2018 ông H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000339 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, được chuyển thu.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H2 bao gồm bà Trần Thị T, bà Trần Thị S, bà Trần Thị H3, bà Trần Thị A, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị L, bà Trần Thị T1, ông Trần Văn Đ1, bà Trần Thị U phải chịu 3.674.331 đồng (Ba triệu, sáu trăm bảy mươi bốn nghìn, ba trăm ba mươi mốt đồng), chưa nộp.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Bà Trần Thị T, bà Trần Thị S, bà Trần Thị H3, bà Trần Thị A, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị L, bà Trần Thị T1, ông Trần Văn Đ1, bà Trần Thị U mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Cùng ngày 11/9/2018, bà Huỳnh Thị M đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001326, bà Trần Thị T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001325, bà Trần Thị S đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001324, bà Trần Thị H3 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001323, bà Trần Thị A đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001322, bà Trần Thị Đ đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001321, bà Trần Thị L đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001320, bà Trần Thị G đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001319, bà Trần Thị T1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001318, ông Trần Văn Đ1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001317, bà Trần Thị U đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001316 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được chuyển thu đối trừ, riêng bà M và bà G (đại diện hợp pháp là bà M) được nhận lại.

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.

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố C;
- 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)

Đỗ Cao Khánh