

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2017/DS-PT

Ngày: 11-9-2017

V/v: “Tranh chấp yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng
và đòi lại đất cho thuê”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Lâm Đồng

Các Thẩm phán: 1/ Ông Phạm Văn Bình

2/ Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Lam Điền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Võ Quốc Thông - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 84/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2017 về việc “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng và đòi lại đất cho thuê*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2017/DSST ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 150/2017/QĐPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông **Võ Văn A (Bé A)**, sinh năm 1963

Cư trú: Số 83 ấp D, xã Đ, huyện E, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị C (văn bản ủy quyền ngày 13/7/2017).

Cư trú: 31B1 Chung cư G, phường H, quận I, Thành phố Cần Thơ.

***Bị đơn:** Ông **Võ Văn B**, sinh năm 1967

Cư trú: Số 130 ấp K, xã Đ, huyện E, thành phố Cần Thơ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1, sinh năm 1965

Cư trú: Số 130 ấp K, xã Đ, huyện E, thành phố Cần Thơ.

2. NLQ2, sinh năm 1977

Cư trú: Ấp Thới Phước 1, xã Tân Thạnh, huyện E, thành phố Cần Thơ.

3. NLQ3

Địa chỉ trụ sở chính (hội sở): Số 02A đường L, phường M, quận N, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Ung Trường O** – Giám đốc Trung tâm hỗ trợ kinh doanh Ngân hàng TMCP P

Địa chỉ: Số 62 đường Q, phường R, quận I, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ nhà riêng: Số 16/19 đường S, phường R, quận I, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn ông Võ Văn A trình bày:*

Vào ngày 26/8/2014 do có nhu cầu phải thanh toán một số khoản vay với Ngân hàng TMCP P nên ông đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn B diện tích 16.500m² đất ruộng thuộc thửa số 1036 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp D A, xã Đ, huyện E, thành phố Cần Thơ do ông đứng tên sử dụng (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 000457 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 22/10/1996 cho ông Võ Văn A) với giá 845.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng ông B có đặt cọc cho ông số tiền 470.000.000 đồng và hứa số tiền 375.000.000 đồng còn lại sẽ trả vào ngày 26/11/2014. Đến hết ngày 26/11/2014 ông đã nhiều lần yêu cầu ông B trả cho ông số tiền này, nhưng ông B không trả.

Ngoài diện tích đất chuyển nhượng nêu trên, ông còn cho ông B thuê đất ruộng có diện tích là 03 công (tầm 03m) với giá 3.500.000 đồng/01 công/01 năm tại thửa 1050 do ông đứng tên quyền sử dụng đất (vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH00875 do UBND huyện E cấp ngày 11/9/2012 cho ông hộ Võ Văn A). Tổng cộng 02 năm là 21.000.000 đồng, nhưng ông B không trả. Vì vậy, cuối cùng ông khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu ông B phải tiếp tục trả cho ông số tiền 193.000.000 đồng còn thiếu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1036;

- Yêu cầu ông B trả cho ông số tiền 21.000.000 đồng còn thiếu đối với hợp thuê đất tại thửa 1050;
- Đòi lại đất cho thuê tại thửa 1050 với diện tích 03 công (tầm 03m).

*** Bị đơn ông Võ Văn B trình bày:**

Vào năm 1996, ông Võ Văn A có chuyển nhượng cho ông cùng vợ là NLQ1 6,5 công đất ruộng tầm 3m với giá 28 chỉ vàng 24k tại thửa 1036, hai bên chỉ làm giấy tay mua bán và có người làm chứng là ông Phan Văn X (đã chết), ông đã giao vàng và nhận đất canh tác từ đó đến nay. Năm 2003, ông A vay Ngân hàng Y không có khả năng trả nợ nên ông A chuyển nhượng thêm cho ông và bà NLQ1 2,5 công tầm 3m cũng tại thửa 1036 với giá 24 chỉ vàng 24k, chỉ làm giấy tay, hai bên đã giao vàng và đất xong. Đến năm 2014, ông A tiếp tục vay Ngân hàng P và thế chấp đất trong đó có diện tích ông A chuyển nhượng cho ông và bà NLQ1 nhưng chưa sang tên, ông và bà NLQ1 lo lắng đất bị kê biên phát mãi nên ông và bà NLQ1 mới chuyển nhượng luôn phần còn lại là 7,5 công tầm 3m (trong đó có 4 công thửa 1036 và 3,5 công thuộc thửa 1050) với giá 65.000.000đ/công tầm 3m, tính ra là 487.500.000 đồng. Nhưng khi ông và ông A gặp nhau ở Ngân hàng P để trả số tiền này cho Ngân hàng nhằm lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng thì được Ngân hàng cho biết số tiền lên đến 560.000.000 đồng mới có thể giải chấp 02 thửa 1036 và 1050. Tuy nhiên, sau đó do thời gian kéo dài nên Ngân hàng chỉ giải chấp thửa 1036 mà không giải chấp thửa 1050 nên ông chỉ lấy được giấy của thửa 1036. Sau khi lấy về, ông đã để vợ đứng tên làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên thửa 1036. Do vậy, hiện nay do vợ ông là bà NLQ1 đứng tên tại thửa 1036 diện tích 16.500m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện E, còn thửa còn lại là thửa 1050 thì chưa làm thủ tục sang tên được vì Ngân hàng đang giữ. Vì thế, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông A.

Ngoài ra ông cũng trình bày thêm là khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Đ, nhằm để giảm số tiền thuế phải nộp nên giữa ông và ông A có thỏa thuận là chỉ ghi chuyển nhượng diện tích 16.500m² với giá 750.000.000 đồng, tức khoảng 45.000.000 đồng/công, chứ không phải ký hợp đồng với giá 845.000.000 đồng như ông A trình bày.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1** thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông Võ Văn B

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P trình bày:** Đối với biên bản làm việc ngày 26/8/2014 giữa ông A và ông NLQ2 Giám đốc Công ty TNHH Z, cũng có mặt Ngân hàng và ông B, nhưng ông B chỉ ký tên người làm chứng. Ngày hôm đó, theo Ngân hàng biết là ông B ngồi để nghe việc chốt nợ giữa ông NLQ2 và ông A với Ngân hàng mới chấp nhận giao tiền cho ông A số tiền 560.000.000 đồng để trả nợ. Còn đối với vụ việc chuyển nhượng đất, thuê đất gì đó giữa ông A và ông B, Ngân hàng không biết. Do đó, vụ việc tranh chấp giữa ông A và B trong vụ án này, Ngân hàng không có liên quan gì nên không có ý kiến.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 22/2017/DSST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn A đối với bị đơn ông Võ Văn B.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 01/3/2017 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu bị đơn trả 103 triệu đồng còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1036 và yêu cầu bị đơn trả lại tiền thuê đất tại thửa 1050.

Đại diện Viện Kiểm sát trình bày quan điểm về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí của đương sự đúng thời hạn nên hợp lệ về mặt hình thức. Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi kháng cáo yêu cầu bị đơn trả 103.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng đất và 21.000.000 đồng tiền thuê đất. Đồng thời nguyên đơn đã thừa nhận đã nhận tổng cộng của ông B là 52 chỉ vàng 24k và 560.000.000 đồng. Nhưng ông cho rằng ông chuyển nhượng thửa đất số 1036 cho ông B với giá 845.000.000 đồng nên trừ đi số tiền 560.000.000 đồng và 52 chỉ vàng 24k mà ông đã nhận của ông B thì ông B phải trả thêm cho ông 103.000.000 đồng. Nhận thấy yêu cầu này của ông là không có cơ sở để chấp nhận bởi vì tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

28/8/2014 giữa ông A và bà NLQ1 (vợ ông B) cũng thể hiện số tiền chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Đồng thời, tại "Tờ chuyển nhượng đất ruộng" vào ngày 15/8/2014 cho thấy ông A cũng đã chuyển nhượng thửa 1050 cho ông B vì thế yêu cầu buộc ông B trả 21.000.000 đồng tiền thuê đất là không có cơ sở. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe các bên phát biểu tranh luận.

Sau khi nghe ý kiến phát biểu và đề xuất hướng giải quyết vụ án.

Sau khi thảo luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Nguyên đơn ông Võ Văn A khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn B phải trả cho ông tổng cộng số tiền là 49.000.000 đồng còn thiếu đối với hợp đồng chuyển nhượng và thuê đất tại thửa 1036 và 1050. Ngoài ra ông còn yêu cầu ông B trả lại đất thuê tại thửa 1050 với diện tích 03 công tầm 03 m. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên cần xác định lại quan hệ tranh chấp là "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng và đòi lại đất cho thuê" cho chính xác.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn A ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu ông Võ Văn B và bà NLQ1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là trả cho ông số tiền 193 triệu đồng, 21 triệu đồng tiền thuê đất tại thửa số 1050 và yêu cầu ông B trả lại đất cho thuê tại thửa 1050. Xét thấy tại phiên tòa sơ thẩm ông A đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ buộc ông B trả lại 28.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng và 21 triệu đồng tiền thuê đất tại thửa số 1050, do đó yêu cầu kháng cáo của ông đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi quyết định mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên. Xét thấy diện tích 16.500m² tại thửa số 1036 và diện tích 3.300m² tại thửa 1050 đã được ông A và ông B, bà NLQ1 chuyển nhượng cho nhau qua ba lần, cụ thể:

- Lần thứ nhất vào tháng 10/1996 bằng "Tờ nhượng đất" có chữ ký của ông A và ông A thừa nhận đây là chữ ký của ông: Lần chuyển nhượng này có diện tích 6,5 công tầm 03m với giá 28 chỉ vàng 24K;

- Lần thứ hai vào ngày 29/10/2003 bằng “Tờ nhượng đất ruộng” có chữ ký của ông A và ông A thừa nhận đây là chữ ký của ông: Lần chuyển nhượng này có diện tích 2,5 công tầm 03m với giá 24 chỉ vàng 24K;

- Lần thứ ba vào ngày 15/8/2014 bằng “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” có chữ ký của ông A và ông A thừa nhận đây là chữ ký của ông: Lần chuyển nhượng này có diện tích 7,5 công tầm 03m với giá 65.000.000 đồng/công, tổng cộng là 487.500.000 đồng (trong đó thừa 1036 và 1050).

Từ ba lần chuyển nhượng trên cho thấy, thửa đất số 1036 và thửa 1050 được chuyển nhượng như sau: Hai lần chuyển nhượng đầu thì ông A đã chuyển nhượng cho ông B, bà NLQ1 là 09 công tầm 03m tương đương 11.700m^2 (vì 1 công tầm 03m = 1.300m^2). Khấu trừ qua lại với 02 lần chuyển nhượng trước, thấy rằng lần chuyển nhượng thứ ba, ông A chuyển nhượng cho ông B, bà NLQ1 tại thửa đất số 1036 là 4.800m^2 ($16.500 - 11.700 = 4.800$) tương đương 3,7 công tầm 03m với giá 240.500.000 đồng ($65.000.000 \text{ đồng/công tầm 03m} \times 3,7 \text{ công} = 240.500.000\text{đ}$), thửa đất số 1050 là 3,8 công tầm 03m ($7,5 - 3,7 = 3,8$) (tương đương 4.940m^2) với giá 247.000.000 đồng ($65.000.000 \text{ đồng/công tầm 03m} \times 3,8 \text{ công} = 247.000.000\text{đ}$).

[3]. Đối với số vàng và số tiền thực nhận giữa các bên trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1036 và 1050. Ông A trình bày là có nhận đủ số vàng là 52 chỉ vàng 24K từ ông Võ Văn B, bà NLQ1 nhưng đây là vàng từ giao dịch thuê đất. Tuy nhiên, ông A lại không có chứng cứ gì để chứng minh là đã nhận vàng từ việc cho thuê đất. Trong khi đó, ông đã thừa nhận các chữ ký trong hai giấy tay chuyển nhượng đất là “Tờ nhượng đất” vào tháng 10/1996, “Tờ nhượng đất ruộng” vào ngày 29/10/2003 là của ông, mà nội dung trong hai giấy tay này chỉ có nội dung chuyển nhượng đất chứ không có nội dung thuê đất. Đối với số tiền 560.000.000 đồng ông B giao cho ông A trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại phiên tòa sơ thẩm ông cũng đã thừa nhận đã nhận đủ, vì vậy có cơ sở cho rằng các thửa đất tại thửa 1036 và 1050 các bên đã chuyển nhượng xong.

Từ những nhận định trên thấy rằng bản án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Vì vậy cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung. Ý kiến của vị đại diện viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo thì Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: do cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của nguyên đơn chưa đúng nên dẫn đến tính án phí không chính xác, cần phải điều chỉnh lại. Nguyên đơn ông Võ Văn A phải chịu 6.500.000 đồng tiền án phí trên tổng số tiền ông yêu cầu không được chấp nhận, ngoài ra còn phải chịu 300.000 đồng án phí do bị bác yêu cầu đòi lại đất cho thuê tại thửa 1050. Tổng cộng nguyên đơn phải chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bác kháng cáo của ông Võ Văn A, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn A.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ Văn A phải chịu 6.500.000 đồng đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 6.225.000 đồng ông B đã nộp theo các biên lai thu số 006932 ngày 14/7/2016, 000501 ngày 08/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ. Ông A còn phải nộp thêm 275.000 đồng

Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Võ Văn A phải chịu 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 000854 ngày 13/3/2017 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, Thành phố Cần Thơ sang thành án phí phúc thẩm.

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 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H. Thới Lai;
- THA.DS H.Thới Lai;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Lâm Đồng