

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

Bản án số: 327/2023/DS-PT
Ngày 14 – 9 – 2023
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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - 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 Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và ngày 14 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 237/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Đức N, sinh năm 1951 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Đường N, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C..

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Võ Đức N: Ông Lê Thanh Thuận, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh Thuận – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Quốc V, sinh năm 1975 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Đường P, khóm 5, phường 1, thành phố C, tỉnh C.

- Người kháng cáo: Ông Võ Đức N, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Võ Đức N trình bày:

Ngày 28/10/2021, ông và Trần Quốc V có thỏa thuận mua bán đất với nhau, ông V có nhờ bà Trinh (em ông V) dẫn ông đến xem vị trí đất từ ngoài lộ nhựa đi vào lộ xi măng dân tự mở khoảng 50m, cặp với lộ xi măng là phần đất ông V bán

cho ông ngang 10,7m, dài 118m. Ông V đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xem, phần đất thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.018m² tại khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau thì ông đồng ý mua. Đến ngày 30/10/2021, ông và ông V có hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất trên, giá thỏa thuận 1.200.000.000 đồng. Ngày 30/10/2021, ông giao cho ông V 450.000.000 đồng; Ngày 16/11/2021, ông giao cho ông V thêm 600.000.000 đồng. Tổng cộng ông đã thanh toán cho ông V số tiền 1.050.000.000 đồng.

Ngày 17/11/2021, ông và ông V ký hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau có công chứng với thửa đất, tờ bản đồ, diện tích đất và địa chỉ đất như thỏa thuận ban đầu. Đến ngày 06/12/2021, ông yêu cầu ông V cắm cột mốc giao đất để ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V giao phần đất khác không đúng với phần đất ban đầu thỏa thuận.

Vào ngày 10/12/2021, ông có mời ông V đến nhà để trao đổi, ông đề nghị ông V trả cho ông 500.000.000 đồng, phần còn lại qua tết âm lịch sẽ trả dứt điểm, khi đó ông V thừa nhận sai của ông V và hẹn 03 ngày trả lại tiền cho ông nhưng ông V không thực hiện.

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021 giữa ông và ông V, buộc ông V trả ông số tiền 1.050.000.000 đồng và số tiền lãi tạm tính từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/5/2023 là 189.000.000 đồng, tổng cộng là 1.239.000.000 đồng.

- Theo ông Trần Quốc V trình bày:

Ông thừa nhận có chuyển nhượng cho ông N phần diện tích đất tại khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để ông N đi làm thủ tục chuyển tên và ông N còn nợ lại ông số tiền 150.000.000 đồng hẹn 02 tuần thanh toán, nhưng đến nay ông N vẫn chưa trả ông số tiền này mà còn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và buộc ông trả lại số tiền 1.050.000.000 đồng và khoản tiền lãi 189.000.000 đồng ông không đồng ý. Ông N có đơn phản tố yêu cầu ông N phải tiếp tục thanh toán cho ông số tiền 150.000.000 đồng và khoản lãi tính đến ngày xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đức N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Đức N với ông Trần Quốc V được thiết lập ngày 17/11/2021 và buộc ông Trần Quốc V trả số tiền vốn 1.050.000.000 đồng và số tiền lãi 189.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quốc V. Buộc ông Võ Đức N hoàn trả cho ông Trần Quốc V tổng số tiền vốn và lãi là 172.410.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 01/6/2023, ông Võ Đức N có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021 giữa ông

V và ông N, buộc ông V trả lại ông N số tiền 1.050.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày 16/5/2023 là 189.000.000 đồng; tổng cộng là 1.239.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Đức N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư Thuận phát biểu: Xét về lỗi trong việc chuyển nhượng hoàn toàn là lỗi của ông V. Ông N mua đất trên cơ sở đăng trên facebook của Oanh Thúy, ông N tìm đến ông V để chuyển nhượng thông qua bà Trinh là em của ông V. Bà Trinh dẫn ông N đi xem đất và chỉ vị trí phần đất ngang 10,5m, chiều dài một phía giáp lộ Lý Văn Lâm và một phía giáp lộ tự mở. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng, ông V giao đất cho ông N không đúng vị trí như ban đầu bà Trinh dẫn đi xem, mà nằm phía trong cách lộ tự mở khoảng 100m, không có đường đi vào. Ông N có mời ông V qua trao đổi vào ngày 10/12/2021, ông V thừa nhận sai của ông V là chỉ vị trí đất khi dẫn đi xem ban đầu là không đúng, vì ông V cũng không biết chính xác vị trí đất của ông V. Ông V cũng không có căn cứ chứng minh phần đất ông V giao cho ông N đúng với vị trí bà Trinh dẫn đi xem. Đối với trình bày của bà Trinh cho rằng dẫn ông N đi xem đúng vị trí phần đất của ông V là không có căn cứ, vì tại phiên tòa ông V trình bày bà Trinh dẫn ông N đi xem đất vào khoảng tháng 9, tháng 10, thời điểm này là mùa nước nổi, phần đất ông V nằm ở phía bên trong cách lộ tự mở khoảng 100m không đi vào được, ông V cũng thừa nhận không xác định được chính xác vị trí đất của ông V thì bà Trinh làm sao xác định được chính xác vị trí đất của ông V. Từ những căn cứ trên, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V.

Ông N thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư, không tranh luận thêm.

Ông V phát biểu: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N có tìm hiểu phần đất, ông cũng giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N biết và ông N cũng đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu của ông N,

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 tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đức N, sửa bản án sơ thẩm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021 giữa ông Võ Đức N với ông Trần Quốc V, buộc ông V trả lại cho ông N số tiền 1.050.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Võ Đức N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 17/11/2021, ông N và ông Trần Quốc V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau. Theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện: Ông V chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 1.018m², thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khóm

6, phường 1, thành phố Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 928986 cấp ngày 02/10/2020 đứng tên Trần Quốc V, loại đất nuôi trồng thủy sản, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 450.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000 đồng. Ông N đã thanh toán cho ông V 1.050.000.000 đồng.

[2] Theo ông N trình bày, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Trinh là em ông V có dẫn ông N đi xem đất và chỉ vị trí phần đất giáp với lộ xi măng tự mở nên ông N mới đồng ý chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông N yêu cầu ông V cắm cột mốc giao phần đất chuyển nhượng cho ông N để ông N làm giấy chứng nhận QSDĐ thì ông V giao phần đất ở vị trí khác, không đúng vị trí đất mà bà Trinh đã dẫn ông N xem. Ông V và bà Trinh (em ông V) cho rằng phần đất bà Trinh dẫn ông N đi xem và chỉ vị trí đúng với phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V đứng tên. Xét trình bày của anh V và bà Trinh không có cơ sở, bởi lẽ: Tại phiên tòa, ông V cũng thừa nhận phần đất ông V chuyển nhượng cho ông N là do ông V nhận chuyển nhượng lại của người khác, khi chuyển nhượng cũng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có trực tiếp xem cụ thể vị trí ranh giới của phần đất trên thực địa, ông V cũng không xác định được chính xác vị trí phần đất mà ông V nhận chuyển nhượng; thời điểm bà Trinh dẫn ông N đi xem đất vào khoảng tháng 9, 10 là mùa nước nổi, phần đất của ông V nằm ở phía trong không đi vào được, bà Trinh đứng ở ngoài lộ tự mở chỉ phần đất của ông V phía trong. Ngày 07/9/2023, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định để xác định vị trí, ranh giới của phần đất chuyển nhượng, nhưng toàn bộ khu đất nước ngập sâu, cây cối, lao sậy mọc um tùm không có lối đi vào được phần đất, ông V chỉ xác định phần đất của ông Vinh chuyển nhượng nằm bên trong của khu đất, cách lộ tự mở khoảng 100m. Hơn nữa, ông V không phải là người trực tiếp dẫn ông N đi xem và chỉ vị trí đất, mà do bà Trinh dẫn đi xem và chỉ vị trí đất, ông V không biết được bà Trinh dẫn ông N xem và chỉ vị trí đất như thế nào; còn đối với chị Trinh, trong khi ông V cũng không xác định được vị trí phần đất của ông V, thì không thể có việc bà Trinh biết và xác định đúng vị trí phần đất của ông V theo giấy chứng nhận để chỉ đúng vị trí cho ông N. Tại cuộc trao đổi giữa ông N với ông V ngày 10/12/2021, ông V trình bày: *“Anh biết không ngày đó xuống em đứng ở ngoài không có vô được nó bấm mấy cái là xong đi ra à. Mới hôm qua đi vô với Vũ lần thứ hai thật sự luôn, tôi thấy cái hàng rào, tôi còn nói nó lên hàng rào không hay luôn đến lúc làm mới phát hiện cái hàng rào. Lúc trước đó cỏ um tùm vô không được, thằng đo đạc nó mới vô nó cầm nó bấm rồi nó ra kêu mình ký thì mình ký chứ mình không có vô được”, “Tui em không phải là người trong cuộc nên tui em cũng không định vị được”*. Nên trình bày của ông V và bà Trinh là không có cơ sở.

[3] Đồng thời, tại cuộc trao đổi ngày 10/12/2021 ông V cũng thừa nhận *“Anh nói em cũng chấp nhận anh nói đúng hết, anh cũng là người hiểu biết, anh hiểu vấn đề, sai sót là của em, tình ngay lý gian”*; *“...thật sự là tui em không định vị được vấn đề thành ra mới ra chuyện. Còn em cũng thừa thật với anh, do khó khăn cuối năm em phải tính theo vậy thôi, còn bây giờ cái hướng đi em phải chịu là sai từ đầu của em. Thì bây giờ chốt lại ý anh sao cho em biết để em tính”*;

“Ngay từ đầu em nói với anh là tình ngay lý gian, em vô tình như vậy”. Khi ông N yêu cầu ông V trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận thì ông V cũng trình bày “Từ đây tới hết công chuyện không thể nào giải quyết nổi... , cho em chậm một bữa hai bữa em về chốt công việc xong em qua gặp anh hướng giải quyết cho anh”.

[4] Hơn nữa, việc ông N tìm đến ông V để thỏa thuận nhận chuyển nhượng phát đất là thông qua thông tin do bà Oanh Thúy đăng trên facebook. Theo thông tin đăng trên facebook thì phần đất cách lộ hai chiều khoảng 20m, nhưng vị trí thực tế của phần đất không đúng như thông tin đã đăng. Theo trình bày của ông N khi bà Trinh dẫn ông N đi xem và chỉ vị trí đất giáp với lộ tự mở và cách lộ hai chiều khoảng 50m là có cơ sở. Mặc dù trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V có giao cho ông N bản phô tô giấy chứng nhận, nhưng do lộ tự mở nên không thể hiện con lộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông N cũng không thể xác định được phần đất trên giấy chứng nhận có đúng với vị trí đất bà Trinh dẫn đi xem hay không.

[5] Như vậy, có cơ sở xác định vị trí phần đất ông V giao cho ông N sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng không đúng với vị trí được đăng trên facebook và vị trí mà bà Trinh dẫn ông N đi xem; do thông tin từ phía ông V không trung thực, lừa dối làm cho ông N nhầm tưởng về vị trí đất, mà không tình hiểu rõ về vị trí, ranh giới, mốc giới của phần đất mà ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy cả ông V và ông N đều có lỗi trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên; do đó, giao dịch bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự.

[6] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Khi hợp đồng vô hiệu buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông V đã nhận của ông N số tiền chuyển nhượng 1.050.000.000 đồng, nên buộc ông V trả lại cho ông N; đối với phần đất chuyển nhượng, ông N chưa nhận đất nên không buộc ông N phải trả lại cho ông V; đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý biến động sang ông N đứng tên, ông V có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[7] Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Như nhận định trên, cả ông V và ông N đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, nên các bên tự gánh chịu; do đó, yêu cầu của ông N buộc ông V trả số tiền lãi 189.000.000 đồng là không được chấp nhận.

[8] Đối với yêu cầu phản tố của ông V buộc ông N trả số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi 22.410.000 đồng, xét thấy do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu như đã nhận định trên, nên yêu cầu của ông V không được chấp nhận.

[9] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo ông Võ Đức N, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng ông V phải chịu. Ông N đã nộp 400.000 đồng nên buộc ông V trả lại ông N số tiền 400.000 đồng.

[11] Về án phí:

[11.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông N được miễn chịu án phí; ông V phải chịu theo quy định.

[11.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N không phải chịu (được miễn dự nộp).

[12] 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 nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đức N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đức N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Đức N với ông Trần Quốc V được xác lập ngày 17/11/2021 đối với diện tích đất 1.018m² thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

Buộc ông Trần Quốc V trả lại cho ông Võ Đức N số tiền đã nhận 1.050.000.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Võ Đức N về việc buộc ông Trần Quốc V trả số tiền lãi 189.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quốc V về việc buộc ông Võ Đức N trả số tiền còn lại 150.000.000 đồng và tiền lãi 22.410.000 đồng, tổng cộng là 172.410.000 đồng.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Trần Quốc V phải chịu 400.000 đồng. Ông Võ Đức N đã nộp 400.000 đồng, nên ông V trả lại cho ông N số tiền 400.000 đồng.

Kể từ ngày ông N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông V còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Đức N được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp). Ông Trần Quốc V phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 43.500.000 đồng. Ngày 15/3/2023, ông V đã dự nộp 3.750.000đ tại lai số 0003030 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, đối trừ còn phải nộp tiếp 40.050.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Đức N không phải chịu án phí.

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.

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 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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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**

Nguyễn Thành Lập