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: 142/2023/DS-PT
Ngày: 10.4.2023
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh
Các thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung
Bà Trần Thị Thanh Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 530/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 157/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1962

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị S, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: Số X, Khu vực B, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đình K - Luật sư Văn phòng Luật sư T - Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số Y, đường N, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1.Văn phòng công chứng Z (xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: đường C, phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

3.2. Trung tâm P thành phố Cần Thơ (xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số M, đường N, phường T, quận K, thành phố Cần Thơ.

3.3. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản C (Tên Công ty cũ: Công ty Cổ phần H Cần Thơ). Địa chỉ: Khu đô thị - Tái định cư C, đường V, phường H, quận B, thành phố Cần Thơ (xin giải quyết vắng mặt)

4. Người kháng cáo: bà Trần Thị N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà N – có bà S đại diện trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: ngày 21/9/2012 bà N có chuyển nhượng cho bà T phần đất không có nhà, không có cây cối, không có vật kiến trúc, chỉ là đất ruộng, diện tích 1.014,9m^2, đất tại khu vực Bình Nhựt A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy với giá 380.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Z, ngay khi ký hợp đồng thì bà T có trả cho bà N 200.000.000 đồng, còn 180.000.000 đồng đến nay chưa trả. Khi giao số tiền 200.000.000 đồng phía bà T có làm biên nhận, bên bà N không giữ. Số tiền 180.000.000 đồng bà T còn nợ lại không có ghi giấy tờ. Phần đất bị quy hoạch nên bà N chưa nhận tiền bồi thường do chưa thỏa thuận được giá trị bồi thường. Số tiền Trung tâm phát triển quỹ đất bồi thường là 426.619.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cho bà T, bà N có nói đất nằm trong quy hoạch, lý do chưa làm giấy ủy quyền cho bà T đi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ là do bà T chưa giao đủ tiền nên bà N khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/9/2012, buộc bà T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và bà N đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận của bà T.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà T có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và nguyên đơn ký ngày 21/9/2012 tại Văn phòng Công chứng Z đối với phần đất diện tích 1.014,9m^2 đất ruộng, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại KV Bình Nhựt A, P. Long Hòa, quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00927 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 16/11/2004 do bà Trần Thị N đứng tên sử dụng. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà đối với phần đất bà nhận chuyển nhượng như trên để bà được hưởng các quyền và lợi ích vật chất từ tài sản đó. Bà T đã trả đầy đủ tiền cho bà N nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng và quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn để bị đơn được nhận số tiền bồi thường, chế độ hỗ trợ, tái định cư.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Công chứng Z có đơn xin giải quyết vắng mặt và tự khai: Ngày 21/9/2012 Văn phòng Công chứng Z nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Trần Thị N và Trần Thị T. Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, các giấy tờ chứng minh nhân dân, giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ các bên khi giao kết hợp đồng. Các bên đã đọc lại và thống nhất với nội dung hợp đồng. Sau đó, các bên đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thị N và Trần Thị T là phù hợp và tuân thủ các trình tự, thủ tục quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng.

- Trung tâm phát triển quỹ đất xin giải quyết vắng mặt và có ý kiến tại Công văn số 918 ngày 19/3/2021 và Công văn số 1815 ngày 14/7/2022 thể hiện: Ngày 20/02/2013 Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ kết hợp chính quyền địa phương phường Long Hòa tiến hành kiểm đếm phần đất của hộ bà Trần Thị N ảnh hưởng dự án Khu đô thị tái định cư Cửu Long với diện tích đất 1.014,9m^2 loại đất lúa, thu hồi hết diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất không có nhà, không có vật kiến trúc, không có hoa màu. Ngày 21/9/2015 Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy ban hành Quyết định thu hồi đất số 3399/QĐ-UBND và Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ số 3408/QĐ-UBND cho bà Trần Thị N với số tiền 426.619.000 đồng. Về chính sách tái định cư chưa được phê duyệt. Hiện nay, hộ bà Trần Thị N chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần đất nêu trên. Đề nghị không tham dự phiên tòa sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều. Sau khi nhận được kết quả giải quyết của Quý Tòa, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ sẽ phối hợp cùng các ngành có liên quan triển khai thực hiện theo quy định.

- Công ty Cổ phần Bất động sản C – ông Nguyễn Nhân H có ý kiến xin vắng mặt và trình bày: Đối với vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, ông không có ý kiến. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, phía Công ty sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật đối với người thắng kiện theo Quyết định của Tòa án. Các vấn đề bồi thường, thu hồi đất theo quy định và trách nhiệm của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 157/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho nguyên đơn và không chấp nhận việc đề nghị trả lại cho bị đơn số tiền 225.000.000 đồng .

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

4. Bị đơn bà Trần Thị T được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ và Công ty CP Bất động sản C để nhận tiền bồi thường và được xem xét, giải quyết liên quan đến chính sách hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

5. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 21 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn bà N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đồng ý trả cho bà T 225.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.
- Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.
- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận: Các bên thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng chỉ tranh chấp về việc giao trả tiền chuyển nhượng, theo đó nguyên đơn xác định bị đơn chỉ mới trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng là có căn cứ bởi việc trả tiền có làm biên nhận, còn lại 180.000.000 đồng bị đơn không chứng minh đã giao cho nguyên đơn. Hợp đồng có sự giả tạo về giá, chưa trả đủ tiền vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không thể tiếp tục hợp đồng, lời khai người làm chứng bà M là không khách quan, phần đất đã có quyết định thu hồi thì không thể thực hiện chuyển nhượng được, do đó. đề nghị hủy hợp đồng và buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận bản chính cho nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, tại phiên tòa, các đương sự xác định có việc chuyển nhượng đất, thấy rằng việc giao nhận tiền và giao giấy là nghĩa vụ thực hiện song song nên không thể khẳng định bị đơn chỉ đưa cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao giấy đất cho bị đơn, trong khoảng thời gian dài mà nguyên đơn không đòi, không chứng minh bị đơn còn nợ nên xác định bị đơn đã trả đủ tiền, công nhận hợp đồng, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt nguyên đơn, nhưng có người đại diện, người liên quan Văn phòng Công chứng Z, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Cần Thơ, Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản C xin vắng mặt nên tiến hành xét xử quyết vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: ngày 29/11/2012 giữa bà N và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng đất diện tích 1.014,9m^2 đất ruộng, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại KV Bình Nhựt A, P. Long Hòa, quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00927 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 16/11/2004 do bà Trần Thị N đứng tên sử dụng , các bên có lập hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Z, theo đó giá thỏa thuận là 380.000.000 đồng, các bên đều thừa nhận. Tuy nhiên, các bên chỉ tranh chấp số tiền chuyển nhượng đất, phía bà N cho rằng bà T chưa trả đủ tiền 180.000.000 đồng còn lại nên không đồng ý chuyển nhượng, về ý kiến này thấy rằng, sau khi ký hợp đồng thì phía bà N đã giao giấy đất cho bà T giữ đến khi khởi kiện năm 2017 là khoảng thời gian rất dài mà phía bà N không có động thái nào đòi tiền từ bà T, bà N cho rằng có đòi bà T nhiều lần nhưng bà T xác định không có, mặt khác phía bà N cho rằng vì cần tiền nên bán gấp để điều trị bệnh cho người thân nên không có lý do gì để khoản tiền bà T nợ đến 05 năm không trả. Bên cạnh đó, lời khai của người làm chứng bà Đoàn Thị M (bút lục 15) xác định có việc bà T giao đủ tiền cho bà N 385.000.000 đồng. Vì đất dư 14,9m^2 nên mới đưa thêm 5.000.000 đồng, trước đó thỏa thuận 380.000.000 đồng/m^2. Lời khai người làm chứng phù hợp với lời khai của bà T và các tình tiết khác trong vụ án nên có cơ sở xác định bà T đã đủ tiền chuyển nhượng đất. Đối chiếu quy định pháp luật cụ thể Điều 29 và Điều 106 Luật đất đai 2003 thì không thuộc trường hợp cấm giao dịch, vì vậy, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và bà T, nên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà N đòi hủy hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Hiện nay phần đất đã bị thu hồi thực hiện dự án nên tuy dù chưa sang tên quyền sử dụng đất cho bà T nhưng như trên nhận định công nhận hợp đồng này, do đó, bà T có quyền nhận tiền bồi thường cũng như được xem xét các chính sách hỗ trợ, tái định cư (nếu có) theo quy định.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N là đúng nên cần giữ nguyên án sơ thẩm. Lời trình bày của Luật sư là không có cơ sở chấp nhận

[4] Về phần án phí:

[4.1] Sơ thẩm: Nguyên đơn bà N phải chịu, tuy nhiên là người cao tuổi nên được miễn.

[4.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của bà N không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Tuy nhiên, là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 29, 106 Luật đất đai 2003;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 157/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà N được miễn. Không có thu.

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, 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:
- VKSND TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi Cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh