

Bản án số: 01/2022/DS-PT

Ngày: 04 – 01 – 2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và cổ 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 Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – 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 Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 04 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2021/TLPT- DS ngày 15 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cổ đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2021/QĐPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1962 (có mặt).

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1964 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh C.

- Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Trung T1:

Ông Đặng Huỳnh L, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: 507/69 Hương Lộ 3, phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Trung T1:

1. Ông Trịnh Thanh L, Luật sư của Văn Phòng Luật sư Trịnh Thanh L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: số 09, đường Hồ Trung Thành, Khóm 3, Phường 7, thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Trần Hoàng H, Luật sư của Văn Phòng Luật sư Trần Hoàng H, thuộc Đoàn Luật Sư tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: số 01, đường 30/4, Phường 5, thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Võ Hoàng N, sinh năm 1965 (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Mỹ T2, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp cho ông Võ Hoàng N: Ông Lê Sơn T, sinh năm 1993; địa chỉ cư trú: Khóm 6A, thị Trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N:

Ông Trần Văn Đạo, luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự tại Cà Mau, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Quốc H (vắng mặt).

2. Chị Đỗ Như A (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Phú Thành, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trung T1, bà Trần Thị H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản kèm theo và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H, anh Nguyễn Bé T trình bày:

Vào ngày 06-3-2010 âm lịch, vợ chồng ông Nguyễn Trung T1 thống nhất cầm cố cho vợ chồng ông Võ Hoàng N phần đất ngoài mặt tiền với diện tích 08 công tằm 03m, thời hạn cầm cố là 06 năm (từ ngày 16-3-2010 âm lịch đến ngày 16-3-2016 âm lịch) với giá 40 chỉ vàng 24k. Nếu đến hạn mà vợ chồng ông T1 không chuộc lại thì vợ chồng ông N tiếp tục canh tác.

Canh tác được thời gian thì vợ chồng ông N bàn bạc với ông T1, ông muốn

cầm cố thêm 01 phần đất liền kề còn lại của ông T1 với diện tích 9,4 công tầm 03m (công tầm lớn). Tuy nhiên, ông T1 trình bày rằng do ông N không đủ tiền để cầm cố, nhưng nếu ông T1 giúp ông N bằng cách làm hợp đồng mua bán đất để ông N làm cơ sở đi hỏi vay tiền người khác, sau đó các bên sẽ làm giấy cầm cố).

Vào ngày 29-9-2011 dương lịch (nhằm ngày 03-9-2011 âm lịch), ông T1 cùng với ông N làm giấy *hợp đồng bán đất* diện tích 17,5 công tầm lớn với giá 8,2 cây vàng 24k. Đến ngày 19-10-2011 âm lịch (ngày 14-11-2011 dương lịch) ông N ký *hợp đồng cầm cố* toàn bộ phần đất của ông T1 là 17,4 công tầm lớn, ông N đưa thêm cho vợ chồng ông T1 156.000.000 đồng (thỏa thuận quy đổi ra vàng là 40 chỉ 09 phân 03 ly vàng 24k), cộng với giấy cầm cố ngày 16-3-2010 âm lịch là 80 chỉ 09 phân 03 ly vàng 24k, thời hạn cầm cố là 06 năm từ ngày 19-10-2011 âm lịch đến ngày 19-10-2017 âm lịch.

Trong lúc làm giấy cầm cố, phần đất này ông T1 chưa được cấp Giấy CNQSDĐ (nguồn gốc đất cha ông T1 là ông Tiền sang nhượng cho ông T1 lúc này thực hiện chuyển tên chưa xong). Sau khi ông T1 làm Giấy CNQSDĐ xong thì ông T1 đưa 02 Giấy CNQSDĐ (bản gốc) cho vợ chồng ông N.

Khi đến thời hạn chuộc đất thì vợ chồng ông N không cho chuộc, vợ chồng ông N cho rằng vợ chồng ông T1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông.

Theo ông T1 biết, toàn bộ diện tích trên vợ chồng ông N cho vợ ông Trần Quốc Hưng và bà Đỗ Như Anh thuê để canh tác.

Nay ông T1 và bà Hyêu cầu:

- Hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 09-9-2011 giữa ông T1 với ông N;
- Hủy hợp đồng giao kèo cổ đất ngày 14-11-2011 giữa ông T1 với ông N;
- Ông T1 và bà H đồng ý trả lại cho ông N và bà T2 80 chỉ 09 phân 03 ly vàng 24K;
- Buộc ông N và bà T2 trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T1;
- Buộc ông N, bà T2, ông H và bà A trả lại cho ông T1 và bà H phần đất với diện tích 22.277,7m² tọa lạc tại ấp Thọ Mai, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông N, bà T2 với ông H và bà A.

Theo đơn yêu cầu, biên bản hòa giải, các văn bản kèm theo và tại phiên tòa, bị đơn Võ Hoàng N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Tiền (cha ông T1 chuyển nhượng cho ông T1). Do đất ông T1 cặp ranh với đất ông N, và ông T1 muốn bán đất cho ông N với giá cao hơn người người khác, ông N cũng đồng ý mua (vì liền canh). Vào ngày 29-9-2011 dương lịch ông T1 và ông N có lập hợp đồng mua bán đất, với giá 20.000.000 đồng/01 công, nhưng vì ông T1 sợ trong

thân tộc ông T1 biết việc ông T1 bán đất cho ông N, nên ông T1 có nhờ ông N lập giao kèo ghi là giấy cổ đất. Vì đã lỡ nhận chuyển nhượng, nên ông N đồng ý cùng ông T1 lập giao kèo cổ đất ngày 19-10-2011 âm lịch (nhằm ngày 14-11-2011 dương lịch).

Ông T1 có nói với ông N là: “Sau khi trình cho thân tộc giấy giao kèo cổ đất, thì sẽ trả lại giao kèo cổ đất cho ông”. Nhưng do thời gian ngày qua ngày nên ông N quên yêu cầu ông T1 giao lại giao kèo cổ đất. Việc ông T1 cho rằng hợp đồng mua bán đất giả tạo là không đúng (thật sự là chuyển nhượng), vì 02 bên đã thống nhất chuyển nhượng đất và hoàn toàn tự nguyện. Phía ông T1 và bà H đã nhận đủ vàng chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng ông N canh tác từ năm 2011.

Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông N đã đầu tư cải tạo lại toàn bộ hiện trạng đất để nuôi trồng thủy sản, như: làm cống cấp thoát nước, đưa cơ giới thi công làm bờ bao xung quanh đất, kênh mương, san bằng vườn dừa, lá dừa nước, cây tạp trên đất để làm mặt nước nuôi tôm.

Vào 2016 vợ chồng ông N có cho vợ chồng ông Trần Quốc Hưng và bà Đỗ Như Anh thuê phần đất nói trên, thuê hàng năm, mỗi năm là 20.000.000 đồng.

Phần đất sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông N đã đăng ký mục kê.

Năm 2018 khi ông N đo đạc phần đất để làm Giấy CNQSDĐ lúc này mới phát sinh tranh chấp.

Nay ông yêu cầu xét xử buộc ông T1 và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất giữa ông và ông T1 lập ngày 29-9-2011 dương lịch và có nghĩa vụ sang tên chuyển quyền cho ông đứng tên quyền sử dụng đối với diện tích 22.277,7m² đất tọa lạc tại ấp Thọ Mai, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp nếu hủy hợp đồng mua bán đất, thì buộc ông T1 và bà H phải bồi thường thiệt hại giá trị đất theo giá trị thị trường và bồi thường toàn bộ thiệt hại việc đầu tư cải tạo phần đất.

Bà Lê Thị Mỹ T2: Thống nhất với ý kiến của ông Võ Hoàng N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc H trình bày:

Vào năm 2016, ông N và ông H có lập hợp đồng cổ đất phần đất này, đến năm 2018 hợp đồng cầm cố đất kết thúc. Lúc đó ông T1 có ngăn cản và cho rằng phần đất trên ông T1 có cho ông N. Ông T1 chỉ nói là đất cầm cố, nhưng không có ngăn cản việc ông sử dụng đất. Sau đó phía ông N có đưa giấy sang bán đất cho ông xem và đến ngày 08-11-2018 giữa ông và vợ chồng ông N lập lại hợp đồng thuê phần đất nói trên, thuê hàng năm, mỗi năm là 20.000.000 đồng. Nay tôi yêu cầu được tiếp tục hợp đồng thuê đất với ông N, sau khi có quyết định cuối cùng của Tòa án thì giữa ông và ông N tự thỏa thuận thanh lý hợp đồng với nhau.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1 và bà H.

Từ nội dung trên, Bản án sơ thẩm (kèm theo Quyết định đính chính ngày 17-12-2020) tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H về việc: “Hủy giao dịch hợp đồng mua bán đất lập ngày 29-9-2011 dương lịch giữa ông Nguyễn Trung T1 với ông Võ Hoàng N”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản bác của ông Võ Hoàng N về việc: “Công nhận giao dịch hợp đồng mua bán đất lập ngày 29-9-2011 dương lịch giữa ông Nguyễn Trung T1 với ông Võ Hoàng N”.

3. Công nhận giao dịch “Hợp đồng mua bán đất lập ngày 29-9-2011 dương lịch giữa ông Nguyễn Trung T1 với ông Võ Hoàng N” có hiệu lực pháp luật.

4. “Hủy giao dịch giao kèo cổ đất lập ngày 19-10-2011 âm lịch giữa ông Nguyễn Trung T1 với ông Võ Hoàng N”.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H về việc: “Đồng ý trả lại cho ông Võ Hoàng N và bà Lê Thị Mỹ T2 80 chỉ 09 phân 03 ly vàng 24K”.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H về việc: “Ông Võ Hoàng N và bà Lê Thị Mỹ T2 trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành BG 324973 và BG 324974 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau ban hành ngày 03/01/2012”.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H về việc: “Ông Võ Hoàng N và bà Lê Thị Mỹ T2 với ông Trần Quốc H và bà Đỗ Như A trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 22.277,7m² tọa lạc tại ấp Thọ Mai, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau”.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H về việc: “Hủy giao dịch hợp đồng cho thuê đất giữa Võ Hoàng N và bà Lê Thị Mỹ T2 với ông Trần Quốc H và bà Đỗ Như A”.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10-12-2020, ông Nguyễn Trung T1, bà Trần Thị H kháng cáo, yêu cầu sửa án đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Đặng Huỳnh L đại diện cho ông T1 phát biểu: Án sơ thẩm chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi ông T1 chưa được cấp giấy thì vi phạm về điều kiện chuyển nhượng. Tòa sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng của các bên là trái luật.

Luật sư Trịnh Thanh L và Luật sư Trần Hoàng H: Giao dịch các bên thực chất là cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán đất là để cho ông N có cơ sở làm tin đi vay tiền. Đối với Luật sư L trình bày giả sử thật sự có việc hợp đồng

mua bán đất, thì ông T1 cũng không thể tự định đoạt tài sản trong thời kỳ hôn nhân đối với phần đất này. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về 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 BLTTDS đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền và giải quyết đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Vào ngày 19-10-2011 âm lịch (nhằm ngày 14-11-2011 dương lịch) (Bút lục số 19), ông T1 với ông N đã lập giấy “Giao kèo cầm cố đất” (Bút lục 19), theo đó ông T1 cầm cố 17,5 công đất cho ông N, với giá 80 chỉ 09 phân 03 ly vàng 24k. Tuy nhiên, về nguyên nhân có Giấy cố đất nêu trên, các bên trình bày không thống nhất sau, có mâu thuẫn nhau, như sau:

[2.1] Ông T1 thì cho rằng, do ông N không có khả năng thanh toán số vàng cầm cố đất, nên sau đó nhờ ông T1 viết “*giấy chuyển nhượng đất ngày 29-9-2011*” dương lịch (Bút lục số 39), để gây niềm tin cho ông N đi vay mượn tiền vàng của người khác về thanh toán số vàng cầm cố đất. Hết thời gian cầm cố đất (thời hạn cầm cố từ 19-10-2011 âm lịch đến ngày 19-10-2017 âm lịch), vợ chồng ông T1 trình bày yêu cầu chuộc lại đất, nhưng ông N không cho chuộc.

[2.2] Ông N thì cho rằng: *đất đã chuyển nhượng* (không có việc cầm cố), có lập giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 29-9-2011 dương lịch (Bút lục 39), mỗi công tầm lớn chuyển nhượng giá 20.000.000 đồng (có quy ra vàng tại thời điểm chuyển nhượng là 8,2 cây vàng 24k), bên ông N đã giao vàng xong cho vợ chồng ông T1 vào ngày 29-9-2011 dương lịch (*có biên nhận vàng nhận giao vàng (“Xát nhận giao vàng”)*) (Bút lục 37) và xác nhận số vàng chuyển nhượng đất ngày 01-02-2012 âm lịch (làm tròn 80 chỉ vàng 24k). Đồng thời, ông N cũng đã nhận đất và đưa vào sản xuất. Khi ông T1 làm xong 02 Giấy CNQSDĐ cấp ngày 03-01-2012 đứng tên cá nhân ông T1, thì ông T1 giao 02 Giấy CNQSDĐ này cho ông N.

[2.3] Lý giải về việc đất đã được chuyển nhượng rồi, sao còn làm hợp đồng cầm cố đất, ông N cho rằng: Vì ông T1 sợ thân tộc ông T1 biết việc ông T1 chuyển nhượng đất sẽ ngăn cản, nên ông ông T1 nhờ ông N viết giấy cố đất và ông T1 cam

kết sau 03 năm ông T1 sẽ làm thủ tục sang tên chính thức cho vợ chồng ông N. Ông N cũng cho rằng Tá hứa sẽ hủy bỏ giấy cổ đất này, nhưng ông T1 không hủy, ông N cũng quên lấy lại giấy cổ đất.

[3] Về căn cứ khởi kiện của nguyên đơn: Suốt quá trình giải quyết vụ án, ông T1 xác định do không chuyển nhượng đất và không có ký vào tờ xác nhận vàng chuyển nhượng đất vào ngày 01-2-2012 (Bút lục 38). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm ông T1 không có yêu cầu giám định các tài liệu này, tại cấp phúc thẩm ông T1 mới phát sinh yêu cầu giám định chữ ký của ông T1 tại tờ xác nhận vàng chuyển nhượng đất vào ngày 01-2-2012 (Bút lục 38) (Tòa án đã trưng cầu giám định). Kết quả giám định số: 142/GĐ-PC09 ngày 04-5-2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau (Bút lục 275, 280) kết luận rằng: Chữ ký, chữ viết họ tên **“Nguyễn trung tá”** dưới cụm từ “Xát Nhận” ngày 11/2/2012 AL (tài liệu xác nhận số vàng sang nhượng đất (Bút lục 38) so sánh với: Chữ ký, chữ viết họ tên **“Nguyễn trung tá”** dưới cụm từ “Đại diện bên Bán A” trên **“Hợp đồng mua bán đất”** ngày 29-9-2011; Chữ ký, chữ viết họ tên **“Nguyễn trung tá”** dưới cụm từ “Đại diện vợ chồng” Bên cổ đất” ngày 19-10-2011al (Bút lục 19); Chữ ký, chữ viết **“Nguyễn trung tá”** tại tài liệu “Xát nhận giao vàng” ngày 29-9-2011 (Bút lục 37); Chữ ký, chữ viết Nguyễn Trung T1 trong Biên bản hòa giải ngày 17-01-2018 và Đơn yêu cầu Luật sư ngày 15-2-2020 (ký hiệu M1-M4): **Là do một người ký và viết ra** (tức do ông Nguyễn Trung T1 ký và viết ra).

[4] Đối chiếu các tài liệu, chứng cứ đã qua giám định, có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông N về việc đã nhận chuyển nhượng đất nêu trên của vợ chồng ông T1 và ông T1 đã nhận vàng đầy đủ. Về giá đất chuyển nhượng, qua xác minh tại địa phương cũng thể hiện giá đất tại thời điểm chuyển nhượng năm 2011 giao động từ 17 triệu đồng đến 18 triệu đồng/công tầm lớn, điều này phù hợp với lời trình bày của ông N, là do đất ông T1 liền ranh với ông N, nên ông N đồng ý chuyển nhượng với giá 20.000.000 đồng/công tầm lớn, cao hơn giá thị trường (Bút lục 312, 313).

[5] Việc ông T1 đặt ra chỉ có lập hợp đồng cổ đất là không phù hợp, và việc làm giấy chuyển nhượng là giả tạo để bị đơn đi vay người khác là không có cơ sở, vì chính ngay lời trình bày của ông T1, ngay sau khi ký giấy chuyển nhượng thì bị đơn đã thanh toán 156.000.000 đồng (thỏa thuận quy đổi ra vàng là 40 chỉ 09 phân 03 ly vàng 24k), cộng với số vàng nợ từ việc cầm cổ đất ngày 16-3-2010 âm lịch là 80 chỉ 09 phân 03 ly vàng 24k. Hơn nữa, chứng cứ ông N giao vàng thể hiện Giấy xác nhận giao vàng *cùng ngày chuyển nhượng* (ngày 29-9-2011 dương lịch), thì ông N đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho ông T1, nên không thể có việc sau đó khoảng hơn 01 tháng, nhờ vào giấy cổ đất nhằm ngày 14-11-2011 dương lịch, thì ông N mới đi mượn tiền vàng người khác để trả cho vợ chồng ông T1.

[6] Bên cạnh đó, khi tranh chấp, vụ việc tranh chấp được hòa giải tại UBND xã Phú Mỹ vào ngày 17-1-2018, lúc này thì anh Nguyễn Tú Bé đại diện cho ông T1 cũng nêu: “Yêu cầu Hội đồng hòa giải xem xét lại việc ông Võ Hoàng N đã nhận sang nhượng đất của cha ông mà chưa giao vàng đủ, do đó ông sẽ lấy lại đất sử dụng...”.

[7] Tại Công văn số: 376/CNVPĐKĐĐ ngày 31-5-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân xác định, phần đất ông Nguyễn Trung T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tiền (Theo hợp đồng ngày 17-10-2011) và ông T1 đứng tên 02 Giấy CNQSDĐ ngày 03-01-2012 là cấp cho cá nhân ông T1. Điều đó cho thấy ông T1 có quyền ký chuyển nhượng cho ông N, số vàng chuyển nhượng cũng được vợ chồng ông N thanh toán đủ, không tranh chấp số vàng. Ông T1 cũng đã tự nguyện giao 02 Giấy CNQSDĐ cho ông N. Trong khi đó, nếu như trước đây ông T1 có đất cho ông N thì không có việc ông N yêu cầu nhận Giấy CNQSDĐ. Từ đó, có cơ sở kết luận, vì là thực tế có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên phía ông T1 mới trả đủ vàng, vợ chồng ông N nhận đất canh tác và giữ cả 02 Giấy CNQSDĐ bản gốc do ông T1 tự nguyện đưa cho ông N (ý chỉ giao Giấy CNQSDĐ khi sang nhượng có ghi trong giấy chuyển nhượng ngày 29-9-2011).

[8] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay lập vào ngày 29-9-2011 giữa ông T1 với ông N: Về hình thức giao dịch nêu trên được xác lập bằng giấy tay, chưa có công chứng, chứng thực là không phù hợp luật định tại thời điểm xác lập (khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005). Tuy nhiên, về nội dung trong giấy chuyển nhượng ngày 29-9-2011 dương lịch có ghi: *Vợ chồng ông Nguyễn Trung T1, bà Trần Thị Hằng cư ngụ ấp Thọ Mai, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân có một phần đất (vị trí tứ cận kèm theo) diện tích 17,5 công tầm lớn. Vợ chồng tôi cùng vợ chồng anh 9 Nhứt đi đến hợp đồng mua bán đất với nhau... Giá bán 20 triệu đồng/công = 82 cây vàng 24k và Tôi có đưa cho anh chị 9 Nhứt bản khoán đồ Tên Nguyễn Trung T1, Tôi nhận đủ tiền, vàng.* Sau khi ông N nhận đất, ông N đã cho người thuê lại, 03 lần cải tạo lớn (vào các năm 2011, 2013 và 2015), cất chòi, làm cống, bang bờ, san bằng hàng dừa lâu năm, nhưng phía vợ chồng ông T1 vẫn đồng ý, không có ngăn cản gì. Đến nay, thì phần đất ông N sử dụng cũng đã đăng ký mục kê sử dụng đất. Tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”*. Điều 688 BLDS cũng quy định: *Đối với giao dịch dân sự xác lập phù hợp với BLDS 2015 thì áp dụng BLDS 2015*. Trong giao dịch này, bên bị đơn đã thanh toán xong phần nghĩa vụ nhận chuyển nhượng đất, mặc dù hợp đồng vi phạm hình thức nhưng đủ điều kiện công nhận như căn cứ đã nêu trên, vì vậy Bản án sơ thẩm đã tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên; nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[9] Do đó, ông N được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích: 22.277,7m² đất tọa lạc tại ấp Thọ Mai, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, do công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29-9-2011 dương lịch, nên hợp đồng có đất

ngày 19-10-2011 âm lịch (nhằm ngày 14-11-2011 dương lịch) không tồn tại (do các bên không có cổ đất), nên cần tuyên hủy hợp đồng cổ đất là phù hợp.

[10] Đối với Luật sư L cho rằng, nếu có việc ông T1 ký chuyển nhượng định đoạt tài sản trong thời kỳ hôn nhân thì hợp đồng cũng không có hiệu lực. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giao dịch giữa vợ chồng ông T1, từ khi cổ đất năm 2010 đến khi sang nhượng 2011, ông T1 nhận vàng, sử dụng chung trong gia đình, thì các giao dịch này vợ ông T1 không thể nói là không biết. Hơn nữa, quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân ông T1 thì ông T1 có quyền ký chuyển nhượng, là phù hợp với ý chí của ông T1, không trái luật. Việc các Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T1 đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 là không có cơ sở, nên không được chấp nhận. Luật sư Đ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông N đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp, nên được chấp nhận.

[11] Tuy nhiên, việc tuyên án của cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng về hình thức còn dài dòng, nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho cô đọng hơn.

[12] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận kháng cáo nên vợ chồng ông T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Do ông T1 đã nộp xong tại cấp sơ thẩm 11.000.000 đồng tiền định giá được giữ nguyên. Đối với ông N đã nộp xong chi phí định giá, giám định tổng cộng 11.250.000 đồng (định giá 7.000.000 đồng, giám định 4.250.000 đồng). Vợ chồng ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả 11.250.000 đồng cho ông N số tiền này.

[13] Về án phí dân sự:

- *Án phí sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận toàn bộ, nên ông T1 và bà H phải chịu án phí theo quy định như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

- *Án phí phúc thẩm*: Ông T1 và bà H phải chịu số tiền 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu đối trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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 yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị Hằng.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 183/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H, với các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Về hủy giao dịch hợp đồng mua bán đất lập ngày 29-9-2011 dương lịch giữa ông Nguyễn Trung T1 với ông Võ Hoàng N;

- Về đề nghị trả lại cho ông Võ Hoàng N và bà Lê Thị Mỹ T2 80 chỉ 09 phân 03 ly vàng 24K;

- Về buộc ông Võ Hoàng N và bà Lê Thị Mỹ T2 với ông Trần Quốc H và bà Đỗ Như A trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 22.277,7m² tọa lạc tại ấp Thọ Mai, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;

- Về buộc ông Võ Hoàng N và bà Lê Thị Mỹ T2 trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành BG 324973 và BG 324974 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau ban hành ngày 03/01/2012;

- Về hủy hợp đồng cho thuê đất giữa Võ Hoàng N và bà Lê Thị Mỹ T2 với ông Trần Quốc H và bà Đỗ Như A.

2. Công nhận: Hợp đồng mua bán đất lập ngày 29 tháng 9 năm 2011 dương lịch giữa ông Nguyễn Trung T1 với ông Võ Hoàng N có hiệu lực pháp luật. Ông Võ Hoàng N có quyền đăng ký để được cấp Giấy CNQSDĐ theo đo đạc thực tế là 22.277,7m² tọa lạc tại ấp Thọ Mai, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

3. Hủy giao dịch giao kèo cổ đất lập ngày 19 tháng 10 năm 2011 âm lịch giữa ông Nguyễn Trung T1 với ông Võ Hoàng N.

4. Chi phí tố tụng : Ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H phải chịu số tiền 11.250.000 đồng, ông N đã nộp xong 11.250.000 đồng, buộc ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H hoàn trả cho ông Võ Hoàng N số tiền 11.250.000 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự:

- *Án phí sơ thẩm:* Buộc ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), đã dự nộp theo biên lai thu số: 0007421 ngày 26-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, được đối trừ và chuyển thu.

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Nguyễn Trung T1 và bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp theo biên lai số: 0012271 ngày 11-12-2020 tại Chi cục thi hành án huyện Phú Tân được chuyển thu đối trừ.

Những phần 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 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;
- TAND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- 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**

Huỳnh Văn Út

