

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

Bản án số: 72/2024/DS-PT

Ngày 30 – 01– 2024

V/v tranh chấp yêu cầu công nhận 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 Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 526/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc: Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 247/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 348/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Trần Chí A, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

2. Bà Lý Như N1, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện Đ, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông A và bà N1: Ông Trần Dân Q, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Khóm 2, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Dương Vũ L1, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

2. Bà Châu Mộng L2, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Lý Văn Th, sinh năm 1992 (là Chủ Hộ kinh doanh Tân Quang Minh Thanh Tùng); địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh L2 Chí Thoáng: Chị Nguyễn Thị Mỹ M, sinh năm 1999; địa chỉ cư trú: Số 20, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Bà Lê Thu P1, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

3. Chị Lý Hồng D, sinh năm 1987 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

4. Bà Dương Kiều H1, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

5. Anh Võ Quốc B, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

6. Bà Đoàn Thanh P2, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

7. Ông Cao Văn H2, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện N, tỉnh C ..

8. Chị Huỳnh Thị Lệ T2 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

9. Chị Nguyễn Thị Diễm H3 (Chủ cửa hàng thuốc thú y thủy sản Loan Chiêm 2) (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 4, thị t, huyện Đ, tỉnh C ..

10. Ông Lê Bảo D1, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

11. Anh Trần Kha L3, sinh năm 1997(Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

12. Ngân hàng C (Vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Đường L, phường H, quận H, thành phố H.

13. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (Vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Khóm 1, thị t, huyện Đ, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thanh P2, chị Lý Hồng D, bà Dương Kiều H1, anh Lý Văn Th, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Trần Chí A, bà Lý Như N1 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Dân Q trình bày:

Vào ngày 28/8/2020, ông A và bà N1 nhận chuyển nhượng của ông Dương Vũ L1 và bà Châu Mộng L2 phần đất diện tích 28.824m² (bao gồm thửa số 54 diện tích 25.766m², thửa 144 diện tích 830m², thửa 228 diện tích 2.228m²), đất tọa lạc tại ấp Phú Quý, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau; giá chuyển nhượng 3.400.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Khi ký hợp đồng, ông A và bà N1 đã trả cho ông L1 và bà L2 3.300.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục sẽ thanh toán; ông L1 và bà L2 đã giao đất cho ông A và bà N1, ông A và bà Nguyễn có thuê anh Trần Kha L3 quản lý phần đất.

Khi làm thủ tục chuyển tên thì thửa đất 144 bị Nhà nước thu hồi diện tích 83,2m² vào năm 2013 để làm lộ xe và phần do dịch bệnh Covid-19 phức tạp, kéo dài nên không thực hiện được; Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi hướng dẫn hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2020 để làm lại hợp đồng mới theo diện tích còn lại sau khi thu hồi, nên các bên đã đến Văn phòng Công chứng Đất Mũi ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2020 trước đó và ký lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/2022. Sau khi ký lại hợp đồng, ông A, bà N1 liên hệ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì biết Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi đã ra Quyết định tạm dừng các giao dịch liên quan đến phần đất của ông L1 và bà L2, nên chưa thực hiện việc chuyển tên.

Do đó, ông A và bà N1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập với ông L1, bà L2 đối với phần đất diện tích 28.740,8m² (bao gồm thửa 54 diện tích 25.766m², thửa 144 diện tích 746,8m², thửa 228 diện tích 2.228m²), đất tọa lạc tại ấp Phú Quý, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (diện tích theo đo đạc thực tế 27.828m²).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Dân Q xác định: Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2020 các bên đã thực hiện xong; tuy nhiên, do yếu tố khách quan nên phải hủy hợp đồng ngày 28/8/2020 để ký lại hợp đồng ngày 24/02/2022. Khi khởi kiện, do nhầm lẫn nên ông A và bà N1 xác định đã trả 3.300.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng nhưng quá trình giải quyết vụ án ông L1 và bà L2 xác định đã nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng của ông A và bà N1; do vậy ông A và bà N1 đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông L1 và bà L2. Do đó, ông A và bà N1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 và ông L1 và bà L2 ngày 24/02/2022 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 27.828m² cho ông A và bà N1 quản lý sử dụng.

- Theo ông Dương Vũ L1 và bà Châu Mộng L2 trình bày:

Ông L1 và bà L2 thừa nhận có chuyển nhượng phần đất cho ông A và bà N1 như ông A và bà N1 trình bày. Ông, bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và cung đã giao đất cho ông A và bà N1, nhưng ông A và bà N1 có cho ông, bà ở lại trên phần đất một thời gian khi nào có chỗ ở khác thì dọn đi; trong thời gian này, khi đến con nước ông A và bà N1 có kêu người xuống xỏ vuông, khi không có

người thì nhờ ông, bà xô vuông dùm ông A và bà N1; sau khi ông, bà đi khởi phần đất thì ông A và bà N1 có đưa người xuống quản lý phần đất. Việc ông, bà chuyển nhượng phần đất cho ông A và bà N1 mục đích là để trả khoản nợ do làm ăn thất bại. Cụ thể đã trả các khoản nợ, gồm: Chị Vang Thúy Hằng 500.000.000 đồng, chị Tô Hồng Sắm 800.000.000 đồng, chị Lê Thị Mỹ 400.000.000 đồng, anh Đặng Hoàng Long 700.000.000 đồng và anh Lê Văn Tiết 600.000.000 đồng, số còn lại tiếp tục đầu tư nhưng vẫn thất bại. Ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A và bà N1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên.

- Theo đơn yêu cầu độc lập của anh Lý Văn Th và trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị Mỹ M trình bày:

Từ tháng 01/2019 đến cuối năm 2019, ông L1 và bà L2 có hợp đồng mua bán thuốc, thức ăn nuôi tôm của anh Lý Văn Th – Chủ hộ kinh doanh Tân Quang Minh Thanh Tùng. Quá trình mua bán, ông L1 và bà L2 còn nợ lại số tiền 271.601.000 đồng. Sau khi khởi kiện và được giải quyết theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, anh T1 đã yêu cầu thi hành án và được Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi thụ lý, ra quyết định thi hành án vào ngày 18/02/2022, ra quyết định kê biên quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2022 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho anh T1 và đến ngày 27/4/2022 ra quyết định hoãn thi hành án. Đến thời điểm hiện nay, ông L1 và bà L2 chưa thanh toán cho anh T1 số tiền nêu trên, nên anh T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 vô hiệu để đảm bảo nghĩa vụ thi hành của ông L1 và bà L2.

- Theo bà Lê Thu P1 trình bày:

Từ ngày 12/01/2021 âm lịch đến ngày 24/10/2021 âm lịch, ông L1 và bà L2 có vay tiền của bà nhiều lần, tổng số tiền là 1.420.000.000 đồng. Do ông L1 và bà L2 không trả, nên bà đã khởi kiện và được xét xử vào ngày 23/5/2022. Sau khi bản án có hiệu lực, bà đã yêu cầu thi hành án nhưng ông L1 và bà L2 chưa thi hành án. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 không đúng giá trị thực tế, giả tạo để tẩu tán tài sản, nên bà yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông L1 và bà L2.

- Theo chị Lý Hồng D trình bày:

Từ tháng 4/2021 đến tháng 12/2021, ông L1 và bà L2 nhiều lần vay tiền của chị. Sau khi vay, ông L1 và bà L2 trả được một phần vốn lãi, còn nợ lại 178.900.000 đồng. Chị đã khởi và được Tòa án xét xử vào ngày 23/5/2022; sau khi bản án có hiệu lực, chị đã yêu cầu thi hành án nhưng ông L1 và thi hành án. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 không đúng giá trị thực tế, giả tạo để tẩu tán tài sản nên chị yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông L1 và bà L2.

- Theo bà Dương Kiều H1 trình bày:

Từ tháng 6/2020 đến tháng 5/2021 âm lịch, ông L1 và bà L2 tham gia các dây hụi do bà làm chủ hụi, ông L1 và bà L2 còn nợ tiền hụi của bà 79.500.000

đồng; ngoài ra, ông L1 và bà L2 còn mượn tiền của bà 02 lần với số tiền 40.000.000 đồng. Do ông L1 và bà L2 không trả nợ, nên bà đã khởi kiện và được Toà án xét xử vào ngày 26/5/2022, buộc ông L1 và bà L2 trả cho bà số tiền 115.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực, bà đã yêu cầu thi hành án nhưng ông L1 và bà L2 chưa thi hành án. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 không đúng giá trị thực tế, giả tạo để tẩu tán tài sản, nên bà yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông L1 và bà L2.

- Theo anh Võ Quốc B trình bày:

Vào năm 2013, anh có nhận cầm cố phần đất của ông L1 và bà L2 với giá 12 lượng vàng 24k, ông L1 và bà L2 có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh giữ. Đến năm 2018, ông L1 và bà L2 mượn lại giấy chứng nhận để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Sau đó, ông L1 và bà L2 thoả thuận chuyển nhượng cho đất cho anh với giá 1.000.000.000 đồng (12 lượng vàng được xem là tiền đặt cọc). Khoảng 01 tháng sau, khi ông L1 và bà L2 trả cho ông 11 lượng vàng 24K, các bên hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông L1 và bà L2 làm biên nhận còn nợ lại anh 01 lượng vàng 24K. Do ông L1 và bà L2 không trả nợ và bỏ đi nơi khác nên anh khởi kiện và được Toà án xét xử vào ngày 30/5/2022, buộc ông L1 và bà L2 trả cho anh 01 lượng vàng 24K. Sau khi bản án có hiệu lực, anh đã yêu cầu thi hành án nhưng ông L1 và bà L2 chưa thi hành án. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 không đúng giá trị thực tế, giả tạo để tẩu tán tài sản, nên anh yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông L1 và bà L2.

- Theo bà Đoàn Thanh P2 trình bày:

Từ tháng 11/2020 đến tháng 04/2021, ông L1 có mượn và mua thuốc, thức ăn nuôi tôm của bà nhiều vụ nuôi và còn nợ lại số tiền 264.561.000 đồng. Do chưa đối chiếu được số tiền nợ 140.885.000 đồng và mượn 30.000.000 đồng nên bà khởi kiện yêu cầu trả số tiền đã đối chiếu đến ngày 27/4/2021 là 93.676.000 đồng và được Toà án xét xử vào ngày 30/5/2022. Sau khi bản án có hiệu lực, bà đã yêu cầu thi hành án nhưng ông L1 chưa thi hành án. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 không đúng giá trị thực tế, giả tạo để tẩu tán tài sản, nên bà yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của ông L1.

- Theo ông Cao Văn H2 trình bày:

Vào ngày 24/12/2018, ông L1 và bà L2 có mượn của ông 10 chỉ vàng 24k và từ ngày 11/6/2019 đến ngày 27/11/2021 ông L1 và bà L2 có mượn của ông tổng số tiền 65.000.000 đồng. Do việc mượn tiền không làm biên nhận, nên ông đã khởi kiện yêu cầu trả 10 chỉ vàng 24k (có biên nhận) và được Toà án xét xử vào ngày 30/5/2022. Sau khi bản án có hiệu lực, ông đã yêu cầu thi hành án nhưng ông L1 và bà L2 chưa thi hành án. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 không đúng giá trị thực tế, giả tạo để tẩu tán tài sản nên ông yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm nghĩa vụ thi hành

án của ông L1 và bà L2.

- Theo anh Trần Kha L3 trình bày:

Anh chỉ là người giữ vuông thuê cho ông A và bà N1, anh không liên quan đến vụ án, nên xin từ chối tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án

- Tại văn bản đề nghị xét xử vắng mặt Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D3 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đối với anh Lê Bảo D1, chị Huỳnh Thị Lệ T2, chị Nguyễn Thị Diễm H3 và Ngân hàng C:

Toà án cấp sơ thẩm đã được tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự không có ý kiến gì về các vấn đề có liên quan trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 247/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chí A, bà Lý Như N1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 24/02/2022 giữa ông A, bà N1 với ông Dương Vũ L1, bà Châu Mộng L2.

Ông Trần Chí A, bà Lý Như N1 được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích theo thẩm định thực tế 27.828m² tọa lạc tại ấp Phú Quý, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau thuộc các giấy chứng nhận số BG 237936 và số BG 237937 cùng ngày 13/6/2011 do ông Dương Vũ L1 đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lý Văn Th, bà Lê Thu P1, bà Dương Kiều H1, anh Võ Quốc B, bà Đoàn Thanh P2, chị Lý Hồng D và ông Cao Văn H2 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí A, bà Lý Như N1 với ông Dương Vũ L1, bà Châu Mộng L2.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/10/2023, bà Dương Kiều H1, bà Lý Hồng D có đơn kháng cáo. Ngày 09/10/2023, bà Đoàn Thanh P2, ông Lý Văn Th có đơn kháng cáo. Bà H1, bà D2, bà P2, ông T1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí A và bà Lý Như N1 với ông Dương Vũ L1 và bà Châu Mộng L2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đoàn Thanh P2, chị Lý Hồng D, bà Dương Kiều H1, chị Nguyễn Thị Mỹ M giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà P2, chị D2, bà H1 không có ý kiến tranh luận.

Chị M phát biểu: Ngày 28/8/2020, ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 16/02/2022 ký kết phụ lục hợp đồng ngày

28/8/2020; đến ngày 24/02/2022 tiếp tục ký kết hợp đồng huỷ hợp đồng chuyển nhượng và ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng mới; ông L1 và bà L2 cho rằng không biết việc Nhà nước thu hồi diện tích đất 83,2m² là không đúng. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng, ông A và bà N1 chỉ giao cho ông L1 và bà L2 2.500.000.000 đồng có biên nhận, còn số tiền 800.000.000 đồng và 100.000.000 đồng là không có biên nhận. Việc ông L1 và bà L2 trả tiền cho các chủ nợ không có chứng từ gì chứng minh. Đối với trình bày của bà Lê Thị My xác định cuối năm 2018 có cho ông L1 và bà L2 vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 02 năm; như vậy, đến cuối năm 2020 mới đến hạn thanh toán, nhưng ông L1 và bà L2 trình bày đã trả nợ cho bà My trước hạn là không hợp lý. Do đó, lời trình bày của bà My là không khách quan, chỉ là lời khai đơn thuần, không có chứng cứ gì chứng minh. Ông L1 và bà L2 chuyển nhượng phần đất số tiền 3.400.000.000 đồng, nếu theo trình bày của ông L1 và bà L2 trả nợ 3.000.000.000 đồng, thì số tiền còn lại 400.000.000 đồng nhưng không trả nợ cho ông T1 là trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để triệu tập các chủ nợ mà ông L1 và bà L2 cho rằng đã trả nợ để đối chất làm rõ tại phiên toà.

Ông Q phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 ngày 28/8/2020 thực hiện đúng theo quy định pháp luật; ông A và bà N1 đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông L1 và bà L2, ông L1 và bà L2 cũng đã giao đất cho ông A và bà N1 quản lý sử dụng. Việc các bên huỷ hợp đồng đã ký ngày 28/8/2020 để ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/2022 là do điều kiện khách quan như đã trình bày. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P2, chị D2, bà H1, anh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 toà đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thanh P2, chị Lý Hồng D, bà Dương Kiều H1, anh Lý Văn Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Chí A và bà Lý Như N1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/02/2022 giữa ông A và bà N1 với ông Dương Vũ L1 và bà Châu Mộng L2 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 27.828m² tọa lạc tại ấp Phú Quý, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi. Ông L1 và bà L2 đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông A và bà N1. Anh Lý Văn Th, bà Lê Thu P1, chị Lý Hồng D, bà Dương Kiều H1, anh Võ Quốc B, bà Đoàn Thanh P2, ông Cao Văn H2 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A và bà N1; không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T1, bà P1, chị D2, bà H1, anh B, bà P2, ông H2. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà P2, chị D2, bà H1, anh T1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2; các đương sự còn lại không có đơn kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của bà Đoàn Thanh P2, chị Lý Hồng D, bà Dương Kiều H1, anh Lý Văn Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất ông L1 và bà L2 chuyển nhượng cho ông A và bà N1 có nguồn gốc trước đây của bà Trương Thị Hồng (mẹ ông L1) được Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2003, đất tọa lạc tại ấp Phú Quý, xã Thanh Tùng, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau có diện tích 29.970m². Ngày 18/4/2011, gia đình bà Hồng lập biên bản thỏa thuận tặng cho ông L1 toàn bộ diện tích đất nêu trên. Ông L1 lập thủ tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/2011, gồm: thửa đất số 54 diện tích là 25.766m², thửa đất số 144 diện tích 830m², thửa đất số 228 diện tích 2.228m². Ngày 21/11/2013, Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi thu hồi diện tích 83,2m² tại thửa số 144 theo quyết định số 540/QĐ-UBND. Ngày 28/12/2018 ông L1, bà L2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho anh Nguyễn Thanh Phong, chị Lê Thị Phụng và đã được cập nhật chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận. Đến ngày 26/9/2019 anh Phong, chị Phụng lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất lại cho ông L1, bà L2 và được cập nhật chỉnh lý trang 4 vào ngày 14/10/2019.

[2.2] Ngày 28/8/2020, ông L1, bà L2 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông A, bà N1; giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế được các bên thừa nhận là 3.400.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông A và bà N1 đã thanh toán cho ông L1 và bà L2 số tiền 3.300.000.000 đồng, phần còn lại 100.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục sẽ thanh toán dứt điểm (đến nay đã thanh toán xong). Khi tiến hành thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất, do phần đất đã bị thu hồi diện tích 83,2m² tại thửa đất số 144, nên ngày 16/02/2022 các bên ký bổ sung phụ lục hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2020 theo diện tích đất còn lại sau khi trừ đi phần đất thu hồi 83,2m². Đến ngày 24/02/2022, các bên ký kết hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2020 và ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đất còn lại sau khi thu hồi, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Sau đó ông A, bà N1 làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ra thông báo số 171/TB-CNVPĐK ngày 14/3/2022 về việc tạm dừng thực hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A và bà N1 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi đang thực hiện thủ tục kê biên phần đất của ông L1, bà L2 để bảo đảm việc thi hành án đối với khoản nợ của anh Lý Văn Th.

[2.3] Theo công văn số:12/CCTHADS ngày 13/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm D3, xác định: Đang thụ lý thi hành đối với các bản án, quyết định liên quan đến ông L1, bà L2, gồm: Quyết định số 234/2021/QĐST-DS ngày 01/12/2021 (Lý Văn T1), bản án số 55/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 (Huỳnh Thị Lệ T2), bản án số 73/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 (Võ Quốc B), bản án số 75/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 (Lê Thu P1), bản án số 77/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 (Lý Hồng D2), bản án số 76/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 (Dương Kiều H1), bản án số 81/2022/DS-ST ngày 30/5/2022 (Đoàn Thanh P2), bản án số 82/2022/DS-ST ngày 30/5/2022 (Cao Văn H2), bản án số 125/2022/DS-ST ngày

02/8/2022 (Ngân hàng chính sách xã hội). Chi cục thi hành án có ra quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 20/4/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Dương Vũ L1 và bà Châu Mộng L2 để bảo đảm cho quyết định thi hành án số 111/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2021 và số 449/QĐ-CCTHADS ngày 18/02/2022 đối với quyết định 234/2022/QĐST-DS ngày 01/12/2021. Tuy nhiên, Chi cục thi hành án chưa thực hiện kê biên, chờ kết quả xét xử của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi.

[3] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A, bà N1 và yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 ngày 28/8/2020 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Ông L1 và bà L2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao phần đất cho ông A và bà N1. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự bên đã đảm bảo các điều kiện, tuân thủ về hình thức, nội dung theo quy định tại các điều 117, 119, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự; đồng thời hợp đồng đã thỏa mãn các điều kiện quy định tại các điều 167 và 188 của Luật Đất đai, nhưng chưa hoàn thành việc đăng ký theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Khoản nợ mà ông L1 và bà L2 phát sinh của anh Lý Văn Th từ tháng 01/2019 đến cuối năm 2019; của bà Lê Thu P1 từ ngày 12/01/2021 âm lịch đến ngày 24/10/2021 âm lịch; của chị Lý Hồng D từ tháng 4/2021 đến tháng 12/2021; của bà Dương Kiều H1 từ tháng 6/2020 đến tháng 5/2021 âm lịch; của anh Võ Quốc B từ năm 2018; của bà Đoàn Thanh P2 từ tháng 11/2020 đến tháng 04/2021; của ông Cao Văn H2 từ năm 2018; của Ngân hàng chính sách xã hội Đàm Dơi vào năm 2021; của chị Huỳnh Thị Lệ T2 vào năm 2021; của chị Nguyễn Thị Diễm H3 trước năm 2020. Sau khi ông L1 và bà L2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì các đương sự đã khởi kiện và Tòa án được giải quyết sau khi ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 28/8/2020.

[3.3] Theo quyết định 540/QĐ-UBND ngày 21/11/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi, thu hồi diện tích 83,2m² của bà Trương Thị Hồng (mẹ ông L1) nhưng tại thời điểm này thì phần đất do ông L1 đứng tên nên khi ký kết hợp đồng các đương sự không thể biết về nội dung này nên việc hủy hợp đồng ký kết ngày 28/8/2020 để ký kết lại hợp đồng vào ngày 24/02/2022 là do yếu tố khách quan. Thời điểm ký kết lại hợp đồng ngày 24/02/2022, ông A và bà N1 cũng đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông L1 và bà L2 số tiền 3.300.000.000 đồng, ông L1 và bà L2 cũng giao phần đất cho ông A và bà N1 quản lý sử dụng từ khi ký kết hợp đồng ngày 28/8/2020.

[3.4] Trước đó, vào ngày 28/12/2018 ông L1 và bà L2 cũng chuyển nhượng phần đất này cho anh Phong và chị Phụng; ông L1 và bà L2 đã trả cho ông B 11 lượng vàng 24k. Như vậy, tại thời điểm năm 2018, ông L1 và bà L2 đã có mục đích sang nhượng đất để trả nợ. Sau khi chuộc lại đất thì tiếp tục sang nhượng cho ông A và bà N1 vào ngày 28/8/2020; khi ông L1 và bà L2 nhận số tiền chuyển

nhượng 3.300.000.000 đồng thì ông L1 và bà L2 đã trả nợ cho chị Vang Thúy Hằng, chị Tô Hồng Sầm, chị Lê Thị My, anh Đặng Hoàng Long và anh Lê Văn Tiết tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng. Điều đó thể hiện mục đích ông L1 và bà L2 chuyển nhượng đất là để trả nợ, chứ không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[3.5] Việc ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2 hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2020 và ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/2022 chỉ là thủ tục hợp thức việc sang nhượng trước đó theo đúng diện tích đất thực tế chuyển nhượng sau khi trừ diện tích đất bị thu hồi, nên thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng được các bên thực hiện từ ngày 28/8/2020 và thời điểm này chưa có bản án, quyết định của Tòa án giải quyết các khoản nợ liên quan đến ông L1 và bà L2; khi các bên ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/2022 thì cũng trước thời điểm Chi cục thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi ra quyết định tạm dừng giao dịch (ngày 10/3/2022) và quyết định kê biên tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án khoản nợ của anh T1 (ngày 20/4/2022). Việc chị M, bà P1, bà H1, chị D2, bà P2, anh B và ông H2 cho rằng ông A và bà N1 trước khi chuyển nhượng phải tìm hiểu việc ông L1 và bà L2 có thiếu nợ người khác hay không mới xem xét việc chuyển nhượng là chưa phù hợp.

[4] Từ phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A và bà N1; không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T1, bà P1, bà H1, chị D2, bà P2, anh B và ông H2 là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Đoàn Thanh P2, chị Lý Hồng D, bà Dương Kiều H1, anh Lý Văn Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Tuy nhiên, xét về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông A và bà N1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2; ông L1 và bà L2 thống nhất với yêu cầu của ông A và bà N1, không có tranh chấp; Chỉ có những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và bà N1 với ông L1 và bà L2; đồng thời phần đất chuyển nhượng cũng chưa được cơ quan thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi cưỡng chế kê biên để thi hành án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tài sản liên quan đến thi hành án” là chưa chính xác, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[6] Đối với ý kiến tranh luận của chị M đề nghị ngừng phiên tòa để triệu tập các chủ nợ mà ông L1 và bà L2 cho rằng đã trả nợ để đối chất là rõ tại phiên tòa, xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có tiến hành xác minh ghi lời khai của các chủ nợ này, các chủ nợ đã có ý kiến trình bày rõ nội dung sự việc tại các biên bản xác minh do Tòa án cấp sơ thẩm thiết lập, nên không cần thiết phải triệu tập những người này để đối chất tại phiên tòa; do đó, đề nghị của chị M không được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà P2, chị D2, bà H1, anh T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[8] 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 1 Điều 308 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thanh P2, chị Lý Hồng D, bà Dương Kiều H1, anh Lý Văn Th.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 247/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chí A và bà Lý Như N1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/02/2022 giữa ông A và bà N1 với ông Dương Vũ L1 và bà Châu Mộng L2.

Ông Trần Chí A, bà Lý Như N1 được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 27.828m² tọa lạc tại ấp Phú Quý, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau thuộc các giấy chứng nhận số BG 237936 và số BG 237937 cùng ngày 13/6/2011 do ông Dương Vũ L1 đứng tên. Phần đất, có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất của Lê Thanh Tổng; Phía Tây giáp phần đất Nguyễn Thanh Ngân; Phía Nam giáp Kinh Ông Đơn; Phía Bắc giáp phần đất ông Trần Trung Tính, Trần Minh Tâm.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng ngày 10/5/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam)

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lý Văn Th, bà Lê Thu P1, bà Dương Kiều H1, anh Võ Quốc B, bà Đoàn Thanh P2, chị Lý Hồng D và ông Cao Văn H2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí A và bà Lý Như N1 với ông Dương Vũ L1 và bà Châu Mộng L2 xác lập ngày 24/02/2022 vô hiệu.

- Về chi phí tố tụng số tiền 14.909.000 đồng: Ông Dương Vũ L1 và bà Châu Mộng L2 phải chịu. Ông Trần Chí A, bà Lý Như N1 không phải chịu. Ông A và bà N1 nộp xong số tiền chi phí đo đạc, định giá 14.909.000 đồng, nên ông L1 và bà L2 có nghĩa vụ nộp số tiền chi phí đo đạc, định giá phải chịu 14.909.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho ông A và bà N1.

Kể từ ngày ông A và bà N1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông L1 và bà L2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Vũ L1 và bà Châu Mộng L2 phải chịu 300.000 đồng. Ông Trần Chí A, bà Lý Như N1 không phải chịu án phí. Ông A và bà N1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012251 ngày 05/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

Anh Lý Văn Th, bà Lê Thu P1, bà Dương Kiều H1, anh Võ Quốc B, bà Đoàn Thanh P2, chị Lý Hồng D và ông Cao Văn H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Anh T1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0012613 ngày 20/6/2022; bà P1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0013559 ngày 01/02/2023; bà H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0013556 ngày 01/02/2023; bà P2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0014428 ngày 13/7/2023; chị D2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0013557 ngày 01/02/2023; ông B đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0013558 ngày 01/02/2023; ông H2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000383 ngày 22/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, được đối trừ chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lý Hồng D, bà Dương Kiều H1, bà Đoàn Thanh P2, anh Lý Văn Th mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 06/10/2023, bà H1 và chị D2 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0000498, 0000499; Ngày 09/10/2023, bà P2 và anh T1 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0000507, 0000508 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, được đối trừ chuyển thu 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 huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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

