TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 262/2024/DS-PT
Ngày: 09 - 7 - 2024
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: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thũy là 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 Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 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: 120/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Nguyên đơn: Ông Lê Trung K1, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số 219B đường Lý Thường Kiệt, khóm 9, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K1: Ông Phan Khánh D2 thuộc Công ty luật Đất Mũi của Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1978 (có mặt)

Bà Nguyễn Trung V, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 219 đường Lý Thường Kiệt, khóm 9, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Bà Phạm Thị Hồng H, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ 6, Ấp 7, Bình Sơn, Long Thành, Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2024 và ngày 07/7/2024, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V: Luật sư Phan Mạnh Th, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: Số 207 Nguyễn Tri Phương, Khu vực 1, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Kim A, sinh năm: 1967 (vợ ông K1, có mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Trung V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và các chứng cứ thể hiện yêu cầu của ông Lê Trung K1 như sau:

Ngày 04/4/2022, ông với vợ là Nguyễn Kim A cùng với vợ chồng bà Nguyễn Trung V, ông Nguyễn Thành Đ (là em ruột của bà Kim Anh) thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất. Theo đó, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D1 phần đất thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.657,8m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 706608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 02/12/2021 cho Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Trung V với giá 500.000.000 đồng.

Cùng ngày 04/4/2022, ông đã chuyển số tiền trên vào tài khoản của ông D1, vợ chồng ông D1 đã giao Giấy chứng nhận bản chính cho vợ chồng ông và hứa sẽ tiến hành các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông trong thời gian sớm nhất.

Do là anh em ruột trong gia đình, vợ chồng ông tin tưởng lời hứa của vợ chồng ông D1 nên các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành hợp đồng.

Sau khi nhận đất, tháng 4 năm 2022, vợ chồng ông tiến hành thuê xe cuốc vào để san lấp mặt bằng, tôn nền đất, thời gian khoảng 02 tháng mới hoàn thành. Sau đó vợ chồng ông tiến hành làm hàng rào bao quanh đất, khoan cây nước, trồng cây ăn trái.

Trong thời gian trên, ông có hỏi ông D1 là thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm xong chưa thì ông D1 nói khi nào xong cho hay, cứ yên tâm.

Sau nhiều lần hứa làm thủ tục sang tên nhưng ông D1 không thực hiện, đến ngày 23/5/2023 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, ngày chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là ngày 04/4/2022, tức là ngày vợ chồng ông K1 chuyển tiền cho vợ chồng Đ, cũng là ngày các bên thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất. Tại thời điểm tháng 5/2023 do giữa vợ ông với bà V đã phát sinh nhiều mâu thuẫn, ông có đề nghị bà V ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà V không ký với lý do không đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Hợp đồng sang đất ngày 04/4/2022 được ký kết giữa ông với ông D1 đối với phần đất diện tích 2.657,8m^2, thửa số 120, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khóm 9, phường 6, thành phố Cà Mau.

Đối với chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá đất tranh chấp: Yêu cầu bị đơn phải chịu.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông D1, bà V có trách nhiệm trả lại tiền nhận chuyển nhượng, tiền đầu tư san lấp mặt bằng, khoan cây nước, trồng cây ăn trái, bồi thường trượt giá theo chứng thư thẩm định giá và phải trả cho ông công sức lao động: 22 tháng x 6.000.000 đồng = 132.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Khoảng tháng 6/2022 ông có chuyển nhượng cho chị ruột là bà Nguyễn Thị Kim Anh phần đất diện tích 2.657.8m^2 (thông tin về thửa đất như nguyên đơn trình bày ở trên) với số tiền 517.850.000 đồng. Vì cha mẹ ông đề nghị ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Kim Anh để bà ở gần cha mẹ, tiện chăm sóc cha mẹ khi tuổi già. Tuy nhiên, vợ ông là bà Nguyễn Trung V không đồng ý. Việc chuyển nhượng do ông và anh rể là Lê Trung K1 thỏa thuận. Sau đó bà Kim Anh và bà V mâu thuẫn nên việc chuyển nhượng không thành. Do mâu thuẫn giữa hai người ngày càng nhiều nên ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng ông đã nhận từ ông K1, ông sẽ hoàn trả lại cho ông K1. Đối với yêu cầu công sức đóng góp ông đề nghị ông K1 kê khai cụ thể nếu hợp lý ông sẽ chấp nhận toàn bộ, hoặc thương lượng lại.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 18/3/2024, ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại cách tính thiệt hại trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu. Theo đó, nếu ông K1 đã tính tiền san lấp mặt bằng 149.500.000 đồng thì khi tính giá trị quyền sử dụng đất phải trừ số tiền trên.

Bà Nguyễn Thị Kim Anh trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông K1, không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung K1 về việc: Công nhận "Hợp đồng sang nhượng đất" đề ngày 04/4/2022 giữa ông Lê Trung K1 với ông Nguyễn Thành Đ đối với phần đất thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm 9, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là hợp pháp.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/3/2024, bà Nguyễn Trung V kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K1 trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bà V, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, bởi vì án sơ thẩm xét xử áp dụng Án lệ số 04 là có căn cứ: bà V biết việc sang nhượng, bà V không chứng minh được có việc ngăn cản ông K1 sử dụng đất; tiền bán đất bà V không chứng minh được ông D1 sử dụng vào việc riêng.

Cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bà V là đúng; quyền lợi của bà V cũng không bị xâm phạm vì Hội đồng xét xử đã xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng

- Ông K1, bà Kim Anh đồng ý với ý kiến của Luật sư.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V trình bày:

Về nội dung: Án sơ thẩm áp dụng Án lệ 04 là không đúng, vì án lệ là đã có sự kiện ký hợp đồng; tiền bán đất biết được sử dụng mục đích chung.

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của bà V đồng ý với ý kiến của Luật sư.

- Ông D1 trình bày: Đồng ý với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bà V; ông không kháng cáo án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục 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: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà V; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Trung V trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Trung V là vợ chồng, cùng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 706608 cấp ngày 02/12/2021, phần đất thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.657,8m^2 tọa lạc khóm 9, phường 6, thành phố Cà Mau; hai đương sự xác nhận là tài sản chung của vợ chồng.

[3] Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/4/2022

Theo trình bày của nguyên đơn, ông Lê Trung K1: Ngày 04/4/2022, vợ chồng ông K1, bà Kim Anh (chị ruột ông D1) và vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Trung V thỏa thuận, theo đó vợ chồng ông D1 sang bán QSD đất cho vợ chồng ông K1, diện tích đất 2.657,8m^2 tại khóm 9, phường 6, thành phố Cà Mau do Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Trung V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận), giá 500.000.000 đồng; cùng ngày 04/4/2022, ông K1 chuyển vào tài khoản ông D1 500.000.000 đồng. Ông D1 đã giao Giấy chứng nhận bản chính cho ông K1 và hứa sẽ tiến hành các thủ tục để sang tên quyền sử dụng

đất cho vợ chồng ông K1 trong thời gian sớm nhất. Ông K1 nhận đất, san lấp mặt bằng, tôn tạo nền đất, làm hàng rào bao quanh khu đất, khoan cây nước, trồng cây ăn trái; do thấy thời gian lâu nhưng chưa chuyển tên, ngày 23/5/2023 ông K1 và ông D1 lập hợp đồng sang nhượng QSD đất thể hiện ngày sang nhượng 04/4/2022.

Đối với bị đơn, bà V không đồng ý yêu cầu của ông K1, vì ngay từ đầu bà không đồng ý sang bán đất cho ông K1.

Qua lời trình bày của các đương sự, nhận thấy, ông D1 và ông K1 xác nhận ngày 04/4/2022, ông D1 và ông K1 đã xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông K1 đã chuyển trả số tiền mua đất cho ông D1, ông D1 giao Giấy chứng nhận QSD đất bản gốc và giao toàn bộ phần đất cho ông K1; đến ngày 23/5/2023 ông K1 và ông D1 lập "Hợp đồng sang nhượng đất" đề ngày 04/4/2022, có xác nhận của Trưởng khóm vào ngày 23/5/2023.

Ngày ông K1 nhận đất là ngày ông K1 chuyển đủ tiền vào tài khoản cho ông D1. Ông K1 đã tác động vào phần đất, như san lấp mặt bằng khu đất, làm hàng rào lưới toàn bộ khu đất, khoan cây nước, trồng cây...; nhà bà V ở gần phần đất, nếu như bà phản đối thì ông K1 sẽ không đầu tư, không tác động trên phần đất trong thời gian dài, với khối lượng nhiều như hiện tại; bà V trình bày do cha mẹ chồng không cho báo chính quyền mà để giải quyết nội bộ, nhưng sự kiện bà V phản đối ông K1 tác động trên đất, thì bà V không đưa ra được căn cứ pháp lý để chứng minh cho lời khai của bà, nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Suốt thời gian hơn 01 năm ông K1 đã tác động, đầu tư trên đất, ông K1 quản lý, sử dụng đất là công khai.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông D1 trình bày, phần đất ông sang cho ông K1 có nguồn gốc do ông mua một thửa lớn, chia ra cho 04 anh chị em ruột, phần đất của ông bán lại cho ông K1, số tiền 500.000.000 đồng, một phần ông chi xài vào việc gì không nhớ và đồng thời ông có sử dụng tiền để làm vốn nhằm tạo thu nhập thêm cho gia đình (còn cuộc sống chi tiêu hàng ngày của gia đình thu nhập từ kinh doanh nhà trọ mỗi tháng khoảng 25 triệu đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D1 trình bày là ông không kháng cáo bản án sơ thẩm, qua đó cho thấy ông D1 đồng tình với bản án sơ thẩm đã tuyên và ông D1 cũng xác nhận phần đất bán cho ông K1 do chính ông mua từ người khác, bán lại cho các anh em và tiếp tục dùng tiền bán đất cho ông K1 để mua bán các phần đất khác nhằm tạo thêm kinh tế gia đình. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật hôn nhân và gia đình: *"Vợ, chồng có quyền, nghĩa vụ thực hiện giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình"*. Mục đích của ông D1 cũng nhằm tạo thu nhập thêm cho gia đình. Về phía bà V không chứng minh được ông D1 sử dụng tiền vào mục đích riêng.

Án lệ số 04/2016/AL: *"Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên nhận chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển*

nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.

Với những phân tích trên, đối chiếu với quy định tại Án lệ số 04/2016 thì bản án sơ thẩm nhận định và quyết định phù hợp, và bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng sang nhượng QSD đất giữa ông Lê Trung K1 với ông Nguyễn Thành Đ là hợp pháp, có căn cứ pháp luật; do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn được chấp nhận; ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn không được chấp nhận, bởi lẽ: tại khoản 3 Điều 200 Luật tố tụng dân sự quy định: bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ngày 05/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng ngày 07/3/2024 bà V mới có đơn phản tố; mặt khác, khi xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là xem xét về hợp đồng sang nhượng, xét tính có hiệu lực của hợp đồng, cho nên yêu cầu của bà V nêu trong đơn phản tố đã được xem xét; đối với yêu cầu thẩm định lại giá: tại cấp sơ thẩm bà V ông D1 không có ý kiến phản đối kết quả định giá, việc định giá lại là không cần thiết.

[5] Án phí phúc thẩm bà V phải chịu theo quy định.

[6] Bản án sơ thẩm không tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; cấp phúc thẩm bổ sung vào phần quyết định bản án mà không cần thiết phải sửa án sơ thẩm. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Trung V; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung K1 về việc: Công nhận “Hợp đồng sang nhượng đất” đề ngày 04/4/2022 giữa ông Lê Trung K1 với ông Nguyễn Thành Đ đối với phần đất thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm 9, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là hợp pháp.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thành Đ, bà Nguyễn Trung V có nghĩa vụ liên đới hoàn lại chi phí tố tụng cho ông Lê Trung K1 với tổng số tiền 14.170.000 đồng.

Trường hợp chậm thanh toán tiền phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Trung V phải nộp án phí số tiền 300.000 đồng (chưa nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Trung V phải chịu 300.000 đồng. Ngày 26/3/2024 bà Nguyễn Trung V đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số 0008313 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 của Luật Thi hành án dân sự.

5. 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

Đã ký
Nguyễn Thị Hiền