TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 189/2023/DS-PT
Ngày 22– 6– 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 Dương Hùng Quang.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà.

Bà Châu Minh Hoàng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Trọng Bằng –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Bùi Trung Biển– Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 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: 102/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 15 tháng 02 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: 96/2023/QĐ-PT ngày15 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1951.

Bà Lê Thị M, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà M: Ông Trương L1, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Số 20 đường Nguyễn Bình, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị C, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 278, ấp Mương Đường, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau

Ông Lê Thanh P sinh năm 1970. (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C .

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

1/ Bà Phạm Thị Tuyết N, sinh năm 1963. (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

2/ Bà Huỳnh Quí L2, sinh năm 1974 và ông Trần Hồng G, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường Nguyễn Tất Thành khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà L2: Ông Phan Văn T sinh năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số 110 A Ngô Quyền, Khóm 1 phường 9 thành phố Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Thị Tuyết N, bà Huỳnh Quí L2 và ông Trần Hồng G là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 7 năm 2018, ông B, bà M có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 500m^2 tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau cho vợ chồng ông P, bà C với giá 480.000.000 đồng và vợ chồng ông P đã đưa trước số tiền 105.000.000 đồng, số tiền còn lại thỏa thuận khi vợ chồng ông P tách sổ đứng tên quyền sử dụng đất sẽ thanh toán xong cho vợ chồng ông B.

Ngày 31/8/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau thực hiện việc đo đạc hiện trạng, bàn giao thửa đất nên cùng ngày, hai bên đến Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương để ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo thỏa thuận nêu trên. Tuy nhiên, để giảm tiền thuế khi chuyển nhượng đất, hai bên thống nhất ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng và ngay sau khi hợp đồng được ký kết, vợ chồng ông B giao giấy chứng nhận bản chính cho vợ chồng ông P mượn đi làm thủ tục tách sổ quyền sử dụng đất. Do thời gian chờ quá lâu nhưng không thấy vợ chồng ông P thực hiện nghĩa vụ trả tiếp số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 375.000.000 đồng và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vào ngày 03/02/2019 âm lịch, vợ chồng ông B liên hệ với vợ chồng ông P để hỏi sự việc trên và cùng ngày, vợ chồng ông P viết tờ cam kết hứa hẹn trong thời gian 02 tháng (kể từ ngày 03/02/2019 âm lịch đến ngày 03/4/2019 âm lịch) sẽ trả đủ số tiền còn nợ lại nhưng đến hạn cam kết, vợ chồng ông P vẫn không thực hiện.

Ngày 07/6/2019, vợ chồng ông B làm đơn tố cáo vợ chồng ông P đến Công an thành phố Cà Mau. Sau đó, Công an mời ông B đến trụ sở làm việc nhưng không có mặt của vợ chồng ông P và tại đây, Công an đã đưa lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông B đã đưa cho vợ chồng ông P mượn để đi làm thủ tục tách sổ. Đồng thời, Công an cho rằng số tiền vợ chồng ông P còn nợ lại là tranh chấp dân sự nên hướng dẫn vợ chồng ông B khởi kiện đến Tòa án. Trong thời gian vợ chồng ông B chuẩn bị hồ sơ khởi kiện thì đến tháng 3 năm 2022, ông Phan Văn T là người đại diện cho ông G, bà L2 đến gặp vợ chồng

ông B để yêu cầu chỉ ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 920705 đứng tên bà Phạm Thị Tuyết N, đã được ghi nhận biến động đứng tên ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 nhưng vợ chồng ông B không đồng ý với lý do chỉ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, không có chuyển nhượng cho ông G, bà L2.

Ngày 27/4/2022, vợ chồng ông B nộp đơn khởi kiện qua đường bưu chính và được Tòa án xem xét thụ lý. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông B nộp đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung đề ngày 26/5/2022. Nay phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông B, bà M giữ nguyên yêu cầu như đơn khởi kiện, thay đổi, bổ sung cụ thể:

- Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M với ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C được công chứng chứng thực vào ngày 31/8/2018 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CN 989353 đứng tên ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 17/9/2018. Đồng thời, ông B và bà M sẽ trả lại cho ông P, bà C số tiền 105.000.000 đồng đã nhận;

- Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C với bà Phạm Thị Tuyết N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CN 920705 đứng tên Phạm Thị Tuyết N do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 31/10/2018;

- Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Tuyết N với ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CN 920705 đứng tên Phạm Thị Tuyết N do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 31/10/2018 được ghi nhận biến động đứng tên ông G, bà L2 vào ngày 02/10/2019.

Đối với chi phí đo đạc và thẩm định giá, yêu cầu vợ chồng ông P hoàn trả lại cho ông B, bà M với số tiền là 16.220.920 đồng. Ngoài ra, ông B và bà M không yêu cầu thêm khoản nào khác.

Tại văn bản ý kiến đề ngày 05/6/2022 và biên bản làm việc ngày 11/7/2022, bà Dương Thị C trình bày:

Bà với ông Lê Thanh P là vợ chồng nhưng đã sống ly thân từ năm 2019 đến nay, hiện ông P ở đâu thì bà không biết và cũng không liên lạc được. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà M thì bà đồng ý, cụ thể: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M với vợ chồng bà đã được công chứng chứng thực vào ngày 31/8/2018, bà đồng ý hủy, do bà thất hứa không trả đủ số tiền còn lại như thỏa thuận và tờ cam kết ngày 03/02/2019 âm lịch. Riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà Phạm Thị Tuyết N, bà cũng đồng ý hủy bởi bà không có chuyển nhượng đất cho bà N, bà chỉ ủy quyền cho ông Diễn làm thủ tục cấp sổ chủ quyền cho vợ chồng bà,

không ủy quyền cho ông Diễn chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Đối với số tiền cọc 105.000.000 đồng vợ chồng ông B đã nhận, bà yêu cầu vợ chồng ông B trả lại cho bà. Đồng thời, bà C xin vắng mặt trong quá trình xét xử tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết N trình bày:

Ngày 10/9/2018, vợ chồng ông Lê Thanh P có vay của bà số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 3,5%/tháng. Khi vay có làm hợp đồng vay tiền, thời hạn vay 24 tháng. Do vợ chồng ông P không có tiền trả nên thỏa thuận bán phần đất có diện tích 500m^2 tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau cho bà để trừ vào số tiền vay thì bà đồng ý. Thời điểm này, vợ chồng ông P có ủy quyền cho ông Võ Chí Diễn đứng ra giao dịch với bà nên bà cùng ông Diễn đến Văn phòng công chứng Trần Mai Hương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận và ông Diễn có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P bà C cho bà để làm thủ tục chuyển tên.

Ngày 31/10/2018, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đến vị trí đất chuyển nhượng để cắm mốc thì ông B ngăn cản vì ông B cho rằng đất của gia đình ông B, ông B chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông P chứ không chuyển nhượng cho bà nên bà không cắm mốc được và cũng không có quản lý đất.

Khoảng thời gian sau, do cần tiền nên bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 với số tiền 400.000.000 đồng, thủ tục chuyển nhượng cũng được thực hiện tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương, sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chông ông G đã trả đủ tiền cho bà và bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông G để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Nay bà xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông P, giữa bà với vợ chồng ông G là hợp pháp, đúng quy định nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Hồng G và bà Huỳnh Quí L2 trình bày: Vợ chồng ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 có thỏa thuận nhận chuyểnnhượng phần đất có diện tích 500m^2 tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau của bà Phạm Thị Tuyết N, phần đất này bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN920705 cấp ngày 31/10/2018 thuộc thửa số 170, tờ bản đồ số 02 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng chứng thực vào ngày 07/11/2018 và vợ chồng ông G đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bà N, bà N cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông G để làm thủ tục chuyển tên. Ngày 02/10/2019, vợ chồng ông G được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ghi nhận đăng ký biến động về đất đai trong quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó, vợ chồng ông G đến phần đất để cải tạo và yêu cầu ông B chỉ ranh để cắm mốc thì phía ông B ngăn cản không đồng ý vì ông B cho rằng đất của gia đình ông B, ông B chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông P và yêu cầu vợ chồng ông P trả đủ số tiền chuyển nhượng thì mới chỉ ranh đất. Nay ông G, bà L2 xác định việc

chuyển nhượng đất từ bà N là hợp pháp, ngay tình và đúng với quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm dân sự số 27/2023/DS-ST ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M với ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C được công chứng chứng thực vào ngày 31/8/2018.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C do ông Võ Chí Diễn đại diện ký kết với bà Phạm Thị Tuyết N được công chứng chứng thực vào ngày 09/10/2018.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Phạm Thị Tuyết N với ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 được công chứng chứng thực vào ngày 07/11/2018.

Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 500m^2 tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C số tiền đã nhận là 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24/2/2023, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 kháng cáo. Ngày 03/3/2023 Phạm Thị Tuyết N kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Việc chuyển nhượng giữa Phạm Thị Tuyết N và Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 công khai rõ ràng, ngay tình không được pháp luật bảo vệ. Khi tuyên hợp đồng vô hiệu không xem xét quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương L1 có đơn xin xét xử vắng mặt, ý kiến giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà Phạm Thị Tuyết N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý việc cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phạm Thị Tuyết N và Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2.

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 tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông G, bà L2 và bà N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 15/2/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông G, bà L2, bà N yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm. Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 7/11/2018 được công chứng, chứng thực giữa bà Phạm Thị Tuyết N và Hồng Giao, bà Huỳnh Quí L2 là ngay tình nên không bị vô hiệu. Căn cứ vào việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn công khai trung thực, việc thực hiện thanh toán đã xong, đã đăng ký điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 500m^2 tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau giữa ông B, bà M và ông P, bà C được Công chứng, chứng thực ngày 31/8/2018. Việc giao dịch chuyển nhượng đất của các bên hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Việc chuyển nhượng hai bên đã đo vẽ ký giáp ranh, cắm mốc, đã bàn giao đất (BL97, 98). Tại Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qui định, nguyên đơn giao thửa đất, cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn vào thời điểm công chứng, bị đơn có nghĩa vụ đăng ký. Như vậy nguyên đơn, bị đơn đã đo vẽ, giao đất cho bị đơn và đã đăng ký. Đại diện nguyên đơn cho là chưa giao đất là chưa đúng thực tế khách quan. Việc các bên thỏa thuận công chứng giá chuyển nhượng 50.000.000đ là nhằm mục đích trốn thuế. Thực tế giá thỏa thuận là 480.000.000đ. Phía ông P, bà C đã thanh toán số tiền 105.000.000đ cho ông B, bà M. Ông B, bà M đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phong và Cương tách giấy. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phong và Cương ngày 17/9/2018. Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận ông P và bà C đã ủy quyền cho ông Diễn ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà Phạm Thị Tuyết N vào ngày 09/10/2018. Ngày 31/10/2018 Bà Phạm Thị Tuyết N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Đối với số tiền Phong còn nợ lại ông B 375.000.000đ. Do ông P không thanh toán, ông B có yêu cầu nên đến ngày 03/02/2019âl ông P có viết biên nhận cam kết với ông B sẽ trả số tiền 375.000.000đ trong thời hạn 02 tháng, được ông B đồng ý. Trong cam kết hoàn toàn không có sự ràng buộc, nếu không trả nợ sẽ bị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, hết thời hạn 02 tháng ông P vẫn không thanh toán. Như vậy bản thân ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo tờ cam kết, việc khất nợ. Thời điểm này ông B, bà M vẫn thống nhất chuyển nhượng, không đặt ra sự ràng buộc nào với ông P, chỉ yêu cầu ông P, bà C trả đủ số tiền còn nợ lại. Đồng thời trước khi làm cam kết ông P, bà C đã ủy quyền cho ông Diễn chuyển nhượng phần đất cho bà N về mặt thủ tục pháp lý đã hoàn thành bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/6/2019, vợ chồng ông B, bà M gởi đơn tố cáo ông P tại Công an thành phố Cà Mau. Quá trình làm việc tại đây Công an thành phố Cà Mau đã đưa lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà M, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau tách phần chuyển nhượng 500m^2 cho ông P, bà C và hướng dẫn ông B khởi kiện dân sự. Như vậy tại thời điểm này ông B, bà M đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản thân ông B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B biết việc phần đất 500m^2 chuyển nhượng đã được tách giấy cho Phong, nhưng ông không có động thái, ý kiến gì hay yêu cầu cơ quan thẩm quyền đăng ký đất đai ngăn cản. Về ý chí ông B vẫn đồng ý và cho ông P thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền chuyển nhượng đất theo tờ cam kết. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành, phần còn lại là nghĩa vụ phải trả số tiền 375.000.000đ.

[4] Về mặt chứng thư pháp lý ông P đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy đã nhận đất. Cho nên ông P, bà C phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông B và bà M số tiền còn lại là 375.000.000đ. Do ông P, bà C chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng nên để đảm bảo quyền lợi của ông B, bà M. Tại Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 qui định đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015. Như vậy mức lãi suất được áp dụng là 10%/năm. Được tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ hợp đồng ngày 3/4/2019 đến thời điểm ông B phát đơn khởi kiện tại Tòa án sơ thẩm ngày 25/4/2022 là 3 năm 22 ngày. Số tiền 375.000.000đ x 10%/năm (0,83%/tháng) x 3 năm (36 tháng) 22 ngày =112.455.000đ + tiền gốc 375.000.000đ = 489.745.750đ. Buộc ông P, bà C phải thanh toán cho ông B, bà M.

[5] Tại tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 31/8/2018 giữa Búp, Mười và Phong, Cương. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà C với bà N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông G, bà L2 và buộc ông ông B, bà M trả lại ông P, bà C số tiền 105.000.000đ, nhưng chưa đánh giá yếu tố ngay tình của người thứ ba.

Như vậy giữa nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp trong vụ án. Bị đơn là ông P và bà C là người có lỗi trong hợp đồng với ông B. Trong khi phần đất 500m^2 ông P và bà C đã ủy quyền cho ông Diễn ký chuyển nhượng cho bà N vào ngày 09/10/2018 được công chứng chứng thực, trước khi ông P làm cam kết trả nợ cho ông B, bà M. Bản thân của Phong, Cương biết rõ phần đất 500m^2 đã chuyển nhượng cho bà N. Thời điểm này ông B, bà M không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà C và bà N. Đến ngày 25/4/2022 ông B mới có đơn khởi kiện tại Tòa án.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà C với bà N. Ngày 19/9/2018 ông P, bà C đã ủy quyền cho ông Võ Chí Diễn chuyển nhượng và ông Diễn đã ký chuyển nhượng cho bà N được công chứng chứng thực.

Tại biên bản làm việc ngày 11/7/2022, bà C khai là vợ chồng bà có thỏa thuận sau khi làm giấy thì vợ chồng bà thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Diễn vay 400.000.000đ. Ông Diễn đã đưa cho vợ chồng bà 200.000.000đ và thỏa thuận khi nào vợ chồng bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đưa tiếp 200.000.000đ. Xét thấy đây chỉ là lời trình bày của bà C không có chứng cứ nào thể hiện.

[7] Đối với việc bị đơn cho là nợ tiền vay của bà N. Theo lời trình bày của bà N là do vợ chồng Phong, Cương thiếu vốn làm ăn, nên có mượn của bà số tiền 400.000.000đ và bà có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phong và Cương để làm tin, khi mượn tiền thỏa thuận nếu thời gian dài, thì phải tính lãi, nên sau khi làm giấy ông P, bà C thỏa thuận miệng là mượn thời gian là 02 tháng, sau khi mượn được khoảng 01 tháng thì ông P, bà C yêu cầu ký chuyển nhượng do phải đi làm ăn, nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Như vậy các mối quan hệ vay mượn giữa bà C, ông P, ông Diễn, bà N hiện nay chưa được xem xét, nhưng do các bên chưa có yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Các đương sự có quyền yêu cầu thành vụ kiện dân sự khác.

[8] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông G, bà L2. Sau khi chuyển nhượng từ Phong và Cương, bà N đã đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N tiếp tục chuyển nhượng cho ông G, bà L2 và đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng. Vợ chồng ông G, bà L2 đã đăng ký biến động điều chỉnh sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau ngày 02/10/2019. Việc chuyển nhượng của ông G, bà L2 là hoàn toàn ngay tình, trung thực khách quan ông, bà hoàn toàn không biết việc ông P chưa thanh toán đủ tiền cho ông B, bà M và cũng không biết việc bà N thanh toán tiền chuyển nhượng cho Phong, Cương. Vì phần đất 500m^2 đã được cấp giấy cho ông P, bà C năm 2018, ông P, bà C tiếp tục chuyển nhượng cho bà N, sau khi nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị Tuyết N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 11 năm 2018. Ông G, bà L2 căn cứ vào việc bà N đã đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà xác lập thực hiện giao dịch ngay tình với bà N, do đó theo khoản 2 Điều 133 BLDS và Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 tại phần II điều 1 của Tòa án nhân dân tối cao. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Tuyết N với ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 được công chứng chứng thực vào ngày 07/11/2018 không bị vô hiệu.

Dù hợp đồng giữa Cương, Phong và bà N có vô hiệu đi chăng thì việc bà N tiếp tục chuyển nhượng cho ông G, bà L2 là ngay tình, nên được bảo vệ và công nhận hợp đồng này. Ông B, bà M có cho là đang quản lý đất, thực tế phần đất chuyển nhượng. Ông, bà đã giao đất cho ông P, bà C cùng ngày ký chuyển nhượng tại Văn Phòng công chứng.

Đối với việc trên đất có 3 cây dừa và hai bụi chuối, khi chuyển nhượng đã tồn tại trên đất các bên hoàn toàn không đặt ra. Ông L1 đại diện ủy quyền của nguyên đơn có gởi đơn yêu cầu ngăn chặn cho Hội đồng xét xử sơ thẩm ngày 21/3/2022 để chứng minh việc ngăn chặn, đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng thực

tế ông G, bà L2 đã điều chỉnh giấy đăng ký từ năm 2019, phần đất đã được đo đạc có ranh giới. Tại phiên tòa phúc thẩm ông L1 vắng mặt có gởi bản trình bày ý kiến. Ông cho là về việc người liên quan vụ án là bà N, ông G, bà L2 không có đơn yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng, nay kháng cáo yêu cầu là vượt quá phạm vi kháng cáo. Xét thấy trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà N, ông G, bà L2 đều khẳng định việc ký chuyển nhượng là ngay tình hợp pháp và không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn và bị đơn tuyên bố hủy các hợp đồng chuyển nhượng phần đất 500m^2. Xét thấy đây là mối quan hệ trong cùng vụ án cho nên không phải việc phản tố và yêu cầu độc lập**.** Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm. (BL310) ông G, bà L2 có xác định nếu hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu thì ai có lỗi phải trả lại ông, bà số tiền theo thẩm định giá đất là 1.250.000.000đ. Như vậy ông G, bà L2 có yêu cầu xem xét về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Từ các phân tích trên nên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau. Chấp nhận kháng cáo của ông G, bà L2 và bà N.

Đại diện VKS tỉnh Cà Mau: Đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, xét thấy là chưa phù hợp với các phân tích, nhận định trên.

[9] Về chi phí tố tụng, nguyên đơn đã chi trả với số tiền thẩm định, định giá 16.220.920 đồng. Buộc bị đơn ông Lê Thanh P và bà Dương Thị C phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí không giá ngạch số tiền 300.000đ, nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí, nên được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn phải chịu án phí 5% trên số tiền bị buộc trả.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Giao, bà L2 và bà N không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật 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 ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 và bà Phạm Thị Tuyết N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị M về việc yêu cầu.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m^2 tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M với ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C được công chứng chứng thực vào ngày 31/8/2018.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m^2 tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau giữa ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C do ông Võ Chí Diễn đại diện ký kết với bà Phạm Thị Tuyết N được công chứng chứng thực vào ngày 09/10/2018.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m^2 tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau giữa bà Phạm Thị Tuyết N với ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 được công chứng chứng thực vào ngày 07/11/2018.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m^2 tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau giữa bà Phạm Thị Tuyết N với ông Trần Hồng G, bà Huỳnh Quí L2 được công chứng chứng thực vào ngày 07/11/2018.

3. Buộc ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C có trách nhiệm tiếp tục trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M số tiền 489.745.000.đồng (Bốn trăm tám mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí tố tụng, nguyên đơn đã chi trả với số tiền thẩm định, định giá 16.220.920 đồng. Buộc ông Lê Thanh P, bà Dương Thị C có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị M.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông B, bà M phải chịu 300.000đ. Do là người cao tuổi, có đơn xin miễn dự nộp, đã được miễn dự nộp nên không phải chịu. Bị đơn ông P, bà C phải chịu án phí 5% trên số tiền bị buộc trả 489.745.750đ X 5%= 24.487.200đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông G, bà L2, bà N không phải chịu. Ngày 24/2/202 ông G, bà L2 đã dự nộp mỗi người 300.000đ (lai số 0002898 và 0002899) tại Chi cục Thi hành án thành phố Cà Mau, được nhận lại. Ngày 6/3/2023 bà Phạm Thị Tuyết N đã được miễn dự nộp.

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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADSthành 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

Dương Hùng Quang