

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 439/2023/DS-PT
Ngày: 15-11-2023
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 BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức;
Ông Nguyễn Thế Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3407/2023/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 07/4/2022):

Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số D khu phố C, đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.
(Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Cẩm V, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 17/10/2023):

Ông Nguyễn Minh C1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1963;

3.2. Anh Nguyễn Văn Trường H, sinh năm 1996;

3.3. Chị Võ Trần Vân T, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C2, anh Nguyễn Văn Trường H, chị Võ Trần Vân T (theo văn bản ủy quyền ngày 17/10/2023):

Ông Nguyễn Minh C1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

3.4. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh Đ2 - Phòng G2;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tô Thị Hồng H1 - Phó Giám đốc Phòng G3 (Bà H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng do nguyên đơn tự mời: (Tất cả có mặt)

4.1. Bà Nguyễn Thị Hồng G1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4.2. Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4.3. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4.4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều trình bày:

Vào năm 2018, do thiếu vốn làm ăn nên ông Nguyễn Văn C có vay của bà Lê Thị Cẩm V số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện việc vay. Để đảm bảo khoản tiền vay này, ông C lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 3.145,2 m² thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 9 và ngôi nhà trên đất, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Lê Thị Cẩm V vào ngày 24 tháng 10 năm 2018 và được công chứng tại Văn phòng C3. Tại Điều 3 của Hợp đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày 24/10/2018, ông C được quyền nhận chuyển nhượng lại đất theo giá hai bên thỏa thuận và bà V phải lập hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất và nhà trên đất cho ông C. Trong thời hạn 36 tháng, ông C nhiều lần liên hệ bà V để nhận chuyển nhượng lại đất với giá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng bà V né tránh và không đồng ý. Việc ông C gặp bà V để xin nhận chuyển nhượng lại đất có bà V1 (là chị của ông C) và bà G1 (là em của ông C) biết nhưng ông không nhớ rõ là bao nhiêu lần và vào ngày, tháng, năm nào.

Nay ông C yêu cầu Tòa án buộc bà V thực hiện việc chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất có diện tích 3.145,2 m² thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 240, có diện tích 1.244,9 m² và thửa 241 có diện tích 1.900,3 m², tờ bản đồ 9), tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và ngôi nhà trên đất cho ông C. Ông C đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất và nhà cho bà V theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Cẩm V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn C2, Nguyễn Văn Trường H và Võ Trần Văn T trình bày:

Vào ngày 24/10/2018, bà V và ông C có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng, ông C đồng ý chuyển nhượng cho bà V toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 9, ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và một ngôi nhà trên đất với giá 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng. Hợp đồng này được công chứng hợp pháp. Ông C đã nhận đủ 700.000.000 đồng từ bà V và đây là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất, không phải tiền vay như phía nguyên đơn khai.

Tại Điều 3 của Hợp đồng, hai bên có thỏa thuận ông C được quyền chuộc lại đất và nhà trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày 24/10/2018 theo giá hai bên thỏa thuận. Tuy nhiên, hết thời hạn 36 tháng mà ông C không liên hệ bà V để chuộc lại đất nên nay bà V không đồng ý cho ông C chuộc lại nhà đất, vì bà V đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng và đã cho con trai và con dâu bà V quản lý, sử dụng nhà, đất nêu trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông C2, anh H và chị T cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh Đ2 - Phòng G2: Mặc dù vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại Biên bản hòa giải không thành ngày 08/5/2023, bà Tô Thị Hồng H1 không có yêu cầu gì đối với bà Lê Thị Cẩm V.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, Đ a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 227, 228, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu bà Lê Thị Cẩm V thực hiện việc chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 9, ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và ngôi nhà trên đất cho ông C.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/8/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông C yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu bà Lê Thị Cẩm V thực hiện việc chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 9, ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và ngôi nhà trên đất cho ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Phía nguyên đơn cho rằng tại Điều 3 của Hợp đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày 24/10/2018, ông C được quyền chuộc lại đất theo giá hai bên thỏa thuận và bà V phải lập hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất và nhà trên đất cho ông C. Trong thời hạn 36 tháng, ông C nhiều lần liên hệ bà V để chuộc lại đất với giá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng bà V né tránh, không chịu làm thủ tục do bà V cho rằng đang trong thời điểm dịch bệnh. Sau đó, đến ngày 24/10/2021, bà V cho rằng đã quá thời hạn 36 tháng nên không cho ông C nhận chuyển nhượng lại đất. Thực tế, người vi phạm

thỏa thuận trong hợp đồng là bà V chứ không phải ông C. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, chấp nhận kháng cáo của ông C.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Cẩm V thực hiện việc chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất có diện tích 3.145,2 m² thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 240, có diện tích 1.244,9 m² và thửa 241, có diện tích 1.900,3 m², tờ bản đồ 9), tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và ngôi nhà trên đất cho ông C; ông C đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất và nhà cho bà V theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông C là Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 24/10/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Cẩm V.

Bị đơn bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận là vào ngày 24/10/2018, ông C và bà V có ký kết hai hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo nội dung hợp đồng, ông C đồng ý chuyển nhượng cho bà V toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 9, ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và ngôi nhà trên đất với giá 700.000.000 đồng, bà V đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông C và hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà V. Bà V hiện đang quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất trên và đã giao lại cho con trai và con dâu là anh Nguyễn Văn Trường H và chị Võ Trần Văn T trông coi nhà, đất. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Phía ông C cho rằng tại “Điều 3 của Hợp đồng thỏa thuận, hai bên giao kết trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày 24/10/2018, phía ông C được nhận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên theo giá hai bên thỏa thuận”. Ông C khai đã nhiều lần liên hệ bà V để nhận chuyển nhượng lại nhà, đất nêu trên, bà V đồng ý nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông C. Bên cạnh đó, ông C cũng khai thực tế số tiền 700.000.000 đồng ông nhận từ bà V là tiền vay mà không phải là tiền bán nhà, đất. Phía bà V thì cho rằng khi hết thời hạn 36 tháng thì ông C không liên hệ bà V để nhận chuyển nhượng lại nhà, đất nên nay bà không đồng ý cho ông C được nhận chuyển nhượng lại nhà, đất.

Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc ông C nhận 700.000.000 đồng từ bà V là tiền vay mà không phải là tiền chuyển nhượng nhà, đất, cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông có liên hệ với bà V để nhận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên. Hơn nữa, trong suốt quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận có ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo ý chí tự nguyện, không ai ép buộc và các hợp đồng này đều phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó lời trình bày của ông C là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có mời người làm chứng gồm bà Nguyễn Thị Hồng G1, bà Nguyễn Thị Kim T1, bà Nguyễn Thị V1, ông Nguyễn Văn T2. Ông T2 trình bày ông quen biết ông C, có lần sau dịch, ông C nhờ ông chở đến nhà bà V nói để xin nhận chuyển nhượng lại nhà, đất nhưng ông không

nhớ thời gian nào. Bà T1 và bà V1 thì trình bày khi đám giỗ tại nhà vào tháng 6 âm lịch năm 2021, ông C có nói với bà V về việc xin nhận chuyển nhượng lại nhà, đất. Tuy nhiên, bà V1 là chị ruột của ông C, bà T1 là thím của ông C, lời trình bày của bà T1 và bà V1 không đảm bảo tính khách quan và không đủ căn cứ để xác định ông C có xin chuộc đất trong thời hạn 36 tháng. Bên cạnh đó, bà G1 là em ruột của ông C cũng xác định do dịch Covid-19 nên khi ông C chính thức về gặp bà V xin nhận chuyển nhượng lại nhà, đất là đã quá thời hạn khoảng 03 hay 04 ngày.

Ông C kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu bà Lê Thị Cẩm V thực hiện việc chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C toàn bộ phần đất có diện tích 3.145,2 m² thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 240, có diện tích 1.244,9 m² và thửa 241 có diện tích 1.900,3 m², tờ bản đồ 9), tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và ngôi nhà trên đất.

2. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và ông C đã nộp xong.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005735 ngày 21 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006840 ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang