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

Bản án số: 43 /2019/DS-PT
Ngày: 04 - 3- 2019
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 Phạm Việt Trung
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Bà Bùi Thị Phương Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyện 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 Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Kim Thanh H1, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Cm, huyện P, tỉnh C

- *Bị đơn*:

1. Bà Hồ Thị H2, sinh năm 1956 (có mặt)

2. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1954

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hữu T: Bà Hồ Thị H2, sinh năm 1956 (theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2015, có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 5, thị trấn Cm, huyện P, tỉnh C

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T: Ông Nguyễn Thành S - Là Luật sư công ty luật TNHH Luật Sống, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Văn B (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị R (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 5, thị trấn Cm, huyện P, tỉnh C

3. Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Đôi V, huyện Phú Tân.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Trường Sơn - Chủ tịch ủy ban.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Trường Sơn: Ông Nguyễn Văn Lil - Cán bộ địa chính (theo ủy quyền ngày 06 tháng 8 năm 2018, vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu T, bà Hồ Thị H2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Kim Thanh H1 trình bày:* Ngày 11/9/2012 bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu T và bà Hồ Thị H2 phần đất diện tích 570m^2 tọa lạc tại Khóm 5, thị trấn Cm, huyện P, tỉnh C với giá 176.000.000 đồng, bà đã giao tiền đủ cho bà H2 và ông T. Khi chuyển nhượng đất, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Đôi V chứng thực. Do bà chưa sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng này nên có cho bà H2 và ông T mượn sử dụng để làm sân phơi cá. Đến tháng 9 năm 2014 bà đưa vật tư vào phần đất nhận chuyển nhượng để xây nhà ở thì bà H2 và ông T ngăn cản. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H2 và ông T, buộc bà H2 và ông T trả lại cho bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 544,5m^2 tọa lạc tại Khóm 5, thị trấn Cm, huyện P, tỉnh C.

- *Bị đơn bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T thống nhất trình bày:* Vào ngày 11/9/2012, ông bà có cầm cố phần đất chiều ngang 15m x chiều dài 34m tọa lạc tại Khóm 5, thị trấn Cm, huyện P, tỉnh C với giá 80.000.000 đồng cho bà H1, thời hạn cố đất là 01 năm. Do trước đó ông bà có nợ tiền bà H1, nên sau khi đối trừ nợ thì bà H1 trả cho ông bà 57.000.000 đồng là đủ. Bà H1 có thỏa thuận đến 01 năm, bà H1 cho ông bà chuộc lại đất. Thời hạn 01 năm cố đất, bà H1 tính vốn và lãi là 176.000.000 đồng, ông bà cũng đồng ý và có ký nhận biên nhận tiền cùng ngày 11/9/2012.

Đến ngày 15/7/2014 ông bà có đưa trước cho bà H1 100.000.000 đồng để chuộc lại đất, bà H1 nhận tiền nhưng không đồng ý trả lại phần đất đã nhận cố, mà bà H1 cho rằng đây là tiền trước đây ông bà nợ bà H1 235.000.000 đồng.

Vì vậy bà H2, ông T không đồng ý giao trả phần đất trên cho bà H1. Yêu cầu bà H1 cho ông bà chuộc lại đất, ông bà đồng ý trả lại cho bà H1 57.000.000 đồng tiền cố đất và 50.000.000 đồng tiền lãi.

- Đại diện cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Đôi V, ông Nguyễn Văn Lil trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà H1 với bà H2

và ông T được Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Đôi V, huyện Phú Tân chứng thực vào ngày 18/9/2012. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, chứng thực hợp đồng các bên đều có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R trình bày:* Phần đất đang tranh chấp giữa bà H1 với bà H2 và ông T thì trong đó có một phần kích thước ngang 5,4m x dài 2,2m nằm trong quyền sử dụng đất của bà R, ông B. Nay bà R không tranh chấp với bà H1, bà H1 và bà R thỏa thuận giao cho bà R tiếp tục quản lý sử dụng.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà H2 và ông T trình bày:* Bản chất giao dịch giữa bà H1 với bà H2 và ông T là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, vì vậy nguyên đơn mới lập giấy giao kèo ngày 11/9/2012 với nội dung cho chuộc lại đất. Phần đất bà H2 và ông T lập hợp đồng chuyển nhượng chưa được cấp quyền sử dụng, nên không được quyền chuyển nhượng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà H2 và ông T, bà H2 và ông T đồng ý hoàn trả cho bà H1 số tiền cầm cố 57.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Kim Thanh H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kim Thanh H1 với bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T được chứng thực ngày 18/9/2012.

Buộc bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T phải giao trả cho bà Kim Thanh H1 phần đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 544,5m^2. Đất tọa lạc tại Khóm 5, thị trấn Cm, huyện P, tỉnh C. Vị trí tứ cạnh, Hướng Đông giáp Kim Thanh H1, Nguyễn Văn B, Lê Thị Biên và Trần Thị Thói; Hướng Tây giáp mốc lộ giới (đường Trần Văn Thời); Hướng Nam giáp Hà Văn Tân và Hướng Bắc giáp NguyễnVănTạc (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

Chi phí định giá: Buộc bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T phải hoàn trả cho bà Kim Thanh H1 số tiền 2.342.280 đồng.

Chi phí đo đạc: Buộc bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T phải hoàn trả cho bà Kim Thanh H1 số tiền 2.685.001 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/11/2018, ông Nguyễn Hữu T và bà Hồ Thị H2 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thanh H1, ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012, ông bà đồng ý trả lại cho bà H1 số tiền cầm cố 57.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H2 và ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về 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. Về nội dung: 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 ông T và bà H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại đơn kháng cáo ngày 26/11/2018 bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T cho rằng ông T bà H2 không chuyển nhượng đất, mà chỉ cầm cố quyền sử dụng đất cho bà H1 để vay tiền. Không làm giấy cầm cố được, nên làm hợp đồng chuyển nhượng đất khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất không có chứng thực, do đó hợp đồng không hợp pháp. Cấp sơ thẩm buộc ông T, bà H2 thực hiện việc giao đất là không hợp lý ông T bà H2 không thống nhất mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/9/2012và ông T, bà H2 đồng ý trả cho bà H1 số tiền 57.000.000 đồng.

[2] Xét kháng cáo của ông T và bà H2, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 11/9/2012 giữa bà H1 với ông T, bà H2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khóm 5, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân diện tích 570m^2 (ngang 15m x dài 38m) với giá 176.000.000 đồng là thực tế có xảy ra được nguyên đơn, bị đơn cùng thừa nhận. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bị đơn cho rằng thực chất chỉ cầm cố đất cho nguyên đơn để vay tiền và trừ nợ, không phải chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Chứng minh cho lời trình bày của mình, bị đơn có giao nộp chứng cứ là tờ giao kèo cho chuộc lại đất do nguyên đơn lập cùng ngày với ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Chính vì là giao dịch cầm cố đất mới có việc hai bên thỏa thuận cho chuộc lại đất. Nhưng tờ giao kèo lập ngày 11/9/2012 do bị đơn cung cấp, nội dung lại thể hiện nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, hoàn toàn không ghi nhận nội dung bị đơn cầm cố quyền sử dụng đất cho nguyên đơn như bị đơn trình bày. Mặt khác tại biên nhận tiền ngày 11/9/2012 do nguyên đơn cung cấp mà bà H2 thừa nhận bà là người ký tên trên biên nhận tiền là người nhận tiền cũng thể hiện nội dung nhận tiền là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra bị đơn còn cho rằng ngày 15/7/2014 bị đơn có trả trước cho nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền cố đất nguyên đơn có làm biên nhận cho bị đơn. Tại biên nhận ngày 15/7/2014 thể hiện nội dung nguyên đơn có nhận 100.000.000 đồng là tiền thanh toán cho khoảng nợ 235.000.000 đồng trước đây, không ghi nhận nội dung trả tiền cố đất. Hơn nữa liên quan đến khoản tiền vay này, đã được giải quyết bằng vụ án dân sự khác đã có hiệu lực pháp luật.

Như vậy cả tờ giao kèo và biên nhận tiền cùng ngày 11/9/2012 đều ghi nhận nội dung bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nội dung của hai văn bản này hoàn toàn phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết ngày 11/9/2012. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ lập một bản trên giấy tập học sinh, không có chứng thực. Nhưng bị đơn không cung cấp được

tài liệu chứng cứ trên để chứng minh cho lời trình bày này, ngược lại nguyên đơn không thừa nhận.

[3] Tại thời điểm ông T, bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn phần đất tọa lạc tại khóm 5, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, thì phần đất trên ông T là người đăng ký kê khai vào các năm 1999, 2001, chưa được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên qua xác minh làm việc với đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Đôi V, Ủy ban thị trấn xác định phần đất trên ông T, bà H2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng, không có tranh chấp với ai đến thời điểm chuyển nhượng cho nguyên đơn. Mặc dù ông T, bà H2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thời điểm chuyển nhượng, nhưng căn cứ khoản 2, 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 khoản 1 Điều 146 Luật Đất Đai năm 2003 thì ông T, bà H2 có quyền chuyển nhượng phần đất này theo quy định. Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2012 giữa nguyên đơn với bị đơn thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo mẫu quy định chung, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Đôi V chứng thực hợp đồng ngày 18/9/2012. Trước khi ký kết hợp đồng bị đơn là người trực tiếp quản lý sử dụng ổn định lâu dài, không phát sinh tranh chấp với người khác. Khi ký kết các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, hợp đồng đã xác định đối tượng chuyển nhượng, giá cả cũng như về phương thức thanh toán.

Do đó cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2012 đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Đôi V chứng thực ngày 18/9/2012, buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế ngày 31/8/2015 có diện tích 544,5m^2 tọa lạc tại khóm 5, thị trấn Cái Đôi Vàm là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định không đầu tư gì trên đất, nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[3] Phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn theo bà R và ông B xác định có một phần kích thước ngang 5,4m x dài 2,2m nằm trong quyền sử dụng đất của bà R, ông B. Tuy nhiên bà R không tranh chấp với bà H1, bà H1 và bà R tự thỏa thuận, cấp sơ thẩm không xem xét, các đương sự không kháng cáo phần này, nên cấp phúc thẩm không đặt ra giải quyết.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Hữu T, bà Hồ Thị H2, cũng như quan điểm bảo vệ của luật sư về việc cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản đề nghị sửa án sơ thẩm. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Yêu cầu của nguyên đơn được cấp nhận, nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, chi phí định giá. Nguyên đơn đã dự nộp bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí đo đạc 2.685.000 đồng, chi phí định giá 2.342.000 đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm, ông T và bà H2 là người cao tuổi nhưng ông bà không làm đơn xin miễn án phí nên phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T, bà Hồ Thị H2

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Kim Thanh H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kim Thanh H1 với bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T được chứng thực ngày 18/9/2012.

Buộc bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T phải giao trả cho bà Kim Thanh H1 phần đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 544,5m^2,tọa lạc tại Khóm 5, thị trấn Cm, huyện P, tỉnh C. Vị trí tứ cạnh, Hướng Đông giáp Kim Thanh H1, Nguyễn Văn B, Lê Thị Biên và Trần Thị Thói; Hướng Tây giáp mốc lộ giới (đường Trần Văn Thời); Hướng Nam giáp Hà Văn Tân và Hướng Bắc giáp Nguyễn VănTạc (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

Chi phí định giá: Buộc bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T phải hoàn trả cho bà Kim Thanh H1 số tiền 2.342.280 đồng.

Chi phí đo đạc: Buộc bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T phải hoàn trả cho bà Kim Thanh H1 số tiền 2.685.001 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T phải chịu 200.000 đồng. Bà Kim Thanh H1 không phải chịu. Ngày 29 tháng 12 năm 2014 bà H1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 4.400.000 đồng, theo biên lai số 08592 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 đồng. Ngày 26/11/2018 bà H2, ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007353 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân được chuyển thu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 của Luật thi hành án

dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được quy định tại Điều 30 của 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 H.Phú Tân;
- Chi cục THADS H. Phú Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Phạm Việt Trung