

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

Bản án số: 279 /2024/DS-PT
Ngày 24 – 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: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuý Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 24 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: 136/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2024/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thanh L, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Số E, Nguyễn Ngọc S, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Thanh L:

1. Bà Trần Diệp M, sinh năm 1967; Địa chỉ cư trú: Số E, Nguyễn Ngọc S, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

2. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1949; Địa chỉ cư trú: Số E, Nguyễn Ngọc S, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phù D, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Huỳnh Thị Bích T, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Huỳnh Anh V, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Huỳnh Minh H1, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Nguyễn Bình Y, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1967. (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

8. Ông Nguyễn Thế L1, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Số E, N, khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Trần Thanh L, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Diệp M trình bày:

Ngày 04/4/1995, cụ Huỳnh Thị Ú (là mẹ của bà D) có chuyển nhượng cho ông Trần Thanh L phần đất diện tích 648m² thuộc phần đất cụ Ú được cấp quyền sử dụng đất ngày 14/7/1993 tổng diện tích 8.500m², đất tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố C; giá chuyển nhượng là 5.980.000 đồng. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất”. Ông L đã giao đủ số tiền 5.980.000 đồng cho cụ Ú, đồng thời ông L có đến Ủy ban nhân dân phường H2, thị xã C (nay là thành phố C) để làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì được Ủy ban nhân dân phường H2, thị xã C thông báo phần đất ông nhận chuyển nhượng của cụ Ú đang có tranh chấp với ông Nguyễn Hùng V1, nên Ủy ban phường 8 không nhận thủ tục yêu cầu cấp quyền sử dụng đất cho ông L, do đó không thực hiện được thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Thời điểm ông L nhận chuyển nhượng đất từ bà Ú có xem đất, chỉ ranh nhưng đến nay ông L chưa được quản lý đất. Đến năm 2000, sau khi cụ Ú chết, bà D là người trực tiếp quản lý phần đất này, hiện nay phần đất tranh chấp giữa cụ Ú với ông V1 đã được giải quyết xong nên ông L yêu cầu các con cụ Ú tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì các con cụ Ú không thừa nhận có việc chuyển nhượng, không đồng ý giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông L, chỉ có ông Nguyễn Văn B đồng ý.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu bà D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với cụ Ú, giao cho ông L phần đất diện tích 648m² tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Theo bà Nguyễn Thị Phù D trình bày:

Cha và mẹ bà Nguyễn Thị Phù D là cụ Nguyễn Phù D1 (chết năm 1987) và cụ Huỳnh Thị Ú (chết năm 2000). Sinh thời các cụ có tạo lập được phần đất diện tích 8.500m² tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố C và được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Huỳnh Thị Ú đứng tên ngày 14/7/1993. Khoảng năm 1997, ông Nguyễn Hùng V1 có tranh chấp quyền sử dụng đất với cụ Ú, việc tranh chấp giữa ông V1 với cụ Ú kéo dài đến năm 2021 được Ủy ban nhân dân tỉnh C giải quyết dứt điểm, buộc ông V1 trả lại cho gia đình bà D phần đất diện tích 1.300m²; cụ Ú đã chết năm 2000, phần đất này hiện nay bà D đang quản lý. Ông L cho rằng cụ Ú có chuyển nhượng đất cho ông L là không đúng, vì vậy bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Theo ông Nguyễn Văn B trình bày:

Khoảng năm 1994 – 1995, ông B có nghe cụ Ú chuyển nhượng cho ông P và ông L phần đất tổng diện tích 1.300m² tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố C với giá 2,8 lượng vàng 24K. Sau khi chuyển nhượng cụ Ú có cho mỗi người con 02 chỉ vàng 24K. Sau khi cụ Ú chuyển nhượng đất cho ông P và ông L thì ông Nguyễn Hùng V1 tranh chấp với cụ Ú phần đất chuyển nhượng này, vì vậy nên ông P và ông L không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay đã giải quyết tranh chấp với ông V1 xong, nên ông B thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông L. Ông B yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2024/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Phù D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh L với cụ Huỳnh Thị Ú để giao phần đất diện tích 648m² tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 22/4/2024, ông Trần Thanh L có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, công nhận phần đất diện tích 648m² tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố C cho ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Trần Thanh L giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông H phát biểu: Ông L đã trả xong tiền chuyển nhượng đất cho cụ Ú, ông L không nhận được đất là do có tranh chấp giữa ông V1 với cụ Ú, cấp sơ thẩm chưa xác minh để làm rõ tranh chấp. Phần đất tranh chấp này từ trước đến nay bà D không có quản lý, mà sau khi có bản án sơ thẩm xét xử thì bà D mới quản lý đất.

Bà M phát biểu: Trước đây, gia đình đã có nhiều lần yêu cầu địa phương giải quyết về việc chuyển nhượng giữa ông L với cụ Ú, nhưng cụ Ú năn nỉ khi giải quyết

tranh chấp với ông V1 xong thì cụ Ú giao đất cho gia đình bà, nên không đòi cụ Ú trả tiền lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Trần Thanh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Trần Thanh L khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Phù D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của cụ Huỳnh Thị Ú tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh L với cụ Huỳnh Thị Ú theo “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” ngày 04/4/1995, giao cho ông Ú phần đất diện tích 648m² tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau hiện do bà D quản lý. Phía bà D không thừa nhận việc cụ Ú có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L nên không đồng ý theo yêu cầu của ông L.

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, ông L cung cấp tài liệu chứng cứ là “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” đề ngày 04/4/1995 để chứng minh cho việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, xét “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” ngày 04/4/1995 do ông L cung cấp có nội dung: Bên A (bà Huỳnh Thị Ú) xin chuyển quyền diện tích đất 648m² loại đất nông nghiệp cho bên B (ông Trần Thanh L); nhưng không thể hiện cụ thể vị trí, kích thước, ranh giới tứ cận của phần đất xin chuyển quyền, chưa có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền cho phép được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[1.2] Ông L cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông đã trả đủ số tiền 5.980.000 đồng do cụ Ú nhận, ông T1 đo đạc và chỉ ranh đất. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, ông L cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền cho cụ Ú. Mặt khác, tại mục 1 phần II của “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” có thể hiện nội dung thoả thuận: “Bên B (ông L) phải trả tiền sử dụng đất theo giá trị đất cho bên A (cụ Ú) là: 5.980.000 đồng sau khi có quyết định của cấp có thẩm quyền”. Do đó, việc ông L cho rằng đã trả đủ tiền cho bà Ú trước khi có quyết định của cấp có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng là không phù hợp với thoả thuận của các bên được thể hiện trong “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” ngày 04/4/1995. Hơn nữa, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 05/4/2024, bà Trần Diệp M là vợ của ông L đại diện theo uỷ quyền của ông L cũng cho rằng ông L đã trả xong số tiền chuyển nhượng 5.980.000 đồng cho cụ Ú, nhưng trình bày của bà M luôn có sự mâu thuẫn, không có cơ sở thuyết phục, cụ thể: Bà M cho rằng cụ Ú có làm biên nhận nhận tiền nhưng khi làm Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thì ông L trả lại biên nhận cho cụ Ú. Giả sử ông L có trả tiền cho cụ Ú trước khi làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, cụ Ú có làm biên nhận, đến khi ra phường thông báo đất đang tranh chấp với ông V1 không cho chuyển nhượng, ông L trả lại biên nhận cho cụ Ú như bà M trình bày, thì không thể có việc cụ Ú không trả lại tiền cho

ông L mà ông trả lại biên nhận cho cụ U, ông L cũng biết rõ vấn đề này, vì thời điểm đó ông L là người đang công tác trong ngành Công an (Công an tỉnh) nên có am hiểu về pháp luật. Nhưng chính bà M lại trình bày: Do tin tưởng nên khi trả tiền ông L không buộc cụ U làm biên nhận đã nhận đủ tiền. Mặt khác, bà M cũng trình bày khi biết đất tranh chấp ông L mới gặp cụ U đòi lại tiền; tuy nhiên, từ tháng 4 năm 1995 đến khi ông L làm đơn khởi kiện ngày 30/9/2022 (thời gian trên 27 năm) cũng không có tài liệu nào chứng minh có việc ông L yêu cầu cụ U trả lại tiền hoặc có yêu cầu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cụ U. Tại phiên toà sơ thẩm, bà M cũng xác định ngoài đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cụ U có nhận tiền, vàng của ông L.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngoài việc ông L cung cấp tài liệu chứng cứ là “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” đề ngày 04/4/1995, thì ông L còn giao nộp bản phô tô Đơn xin phép cất nhà ở đề ngày 22/4/1998 thể hiện ông Huỳnh Thế N có mượn đất của cụ U cất nhà ở tạm, phần đất mượn cất nhà tiếp giáp đất ông P, ông L, cũng như việc ông B cho rằng có biết việc cụ U bán 01 công đất cho ông P, ông L và đồng ý giao đất cho ông L để chứng minh việc ông L nhận chuyển nhượng và đã trả đủ tiền cho cụ U. Tuy nhiên, xét thấy các tài liệu này chưa đủ cơ sở xác định bà U đã chuyển nhượng đất cho ông L, ông L đã trả đủ tiền cho bà U, bởi lẽ: Theo bà M trình bày cụ U chuyển nhượng 01 công tầm lớn, do ông P không có khả năng mua hết nên giới thiệu cho ông L cùng chuyển nhượng, mỗi người mua nửa công, phần đất ông L và ông P chuyển nhượng giáp ranh với nhau; trong khi tại đơn xin phép cất nhà ở của ông Huỳnh Thế N ngày 22/4/1998 có nội dung: Tôi có người mợ tên Huỳnh Thị U ở tại số E, khóm C, phường H, Cà Mau cho tôi một mảnh đất để làm nhà ở tạm. Tổng diện tích 120m² tọa lạc tại khóm C, phường H, Cà Mau. Đông giáp với mảnh đất ông Trần Thanh L. Tây giáp với mảnh đất ông Trần Minh P1...”. Như vậy, phần đất mà ông N được bà U cho để cất nhà ở tạm vào năm 1998 có vị trí nằm ở giữa phần đất 01 công mà ông L cho rằng cụ U chuyển nhượng cho ông L và ông P1. Nếu phần đất cụ U đã chuyển nhượng cho ông L và ông P1 từ năm 1995 thì vì sao đến năm 1998 cụ U vẫn còn quyền đối với phần đất cho ông N để cất nhà ở tạm. Đối với trình bày của ông B (con bà U) cho rằng năm 1994 – 1995 ông B có nghe bà U chuyển nhượng cho ông P1 và ông L phần đất tổng diện tích 1.300m² với giá 2,8 lượng vàng 24k, ông B thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L. Trong khi đó các người con còn lại của cụ U (là anh chị em với ông B) không thừa nhận có việc chuyển nhượng như ông L khởi kiện. Đồng thời, tại Quyết định Công nhận sự thỏa thuận số: 228/2019/QĐST-DS ngày 20/11/2019 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau về việc tranh chấp chia thừa kế giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phù D với bị đơn ông Nguyễn Văn T1; ông T1 và các đồng thừa kế của cụ U (trong đó có ông B) đồng ý giao cho bà D diện tích đất 1.397,3m² để quản lý sử dụng (trong đó có cả phần đất mà hiện nay ông L tranh chấp). Như vậy, phần đất hiện nay bà D đang quản lý sử dụng là phần đất được các đồng thừa kế cụ U thống nhất giao theo Quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Từ nhận định trên, xét thấy không có cơ sở xác định năm 1995 cụ U đã chuyển nhượng cho ông L phần đất diện tích 648m² tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau và ông L đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho cụ

Ú. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Trần Thanh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh L phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[4] 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 ông Trần Thanh L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2024/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Phù D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là các con của cụ Huỳnh Thị Ú) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh L với cụ Huỳnh Thị Ú được xác lập theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 04/4/1995 và giao phần đất diện tích 648m² tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho ông Trần Thanh L.

- Chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh L phải chịu (đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh L phải chịu 300.000 đồng. Ngày 18/10/2022 ông L có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0002214, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh L phải chịu 300.000 đồng. Ngày 26/4/2024 ông L đã dự nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0008501 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu.

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 thành phố Cà Mau;

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

- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Nguyễn Thành Lập