TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số:155/2023/DSPT
Ngày:12/9/2023.
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 VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc;

Bà Đặng Thị Ánh Bình;

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lữ Hồng Ngoan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 269/TLPT-DS, ngày 30 tháng 11 năm 2022. Về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2022/DSST, ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 157/2023/QĐ-PT, ngày 8 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Kế Đ, sinh năm 1944 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, M, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Chị Huỳnh Thị Kiều N, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, khóm V, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền đề ngày 13/01/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Ông Trần Hoàng T – Luật sư, V Luật sư Trần Bá T1 - Đoàn Luật sư tỉnh V.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1953 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ H, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Lê Văn C – Luật sư, Văn Phòng L1 - Đoàn Luật sư tỉnh V

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

1/ Bà Phan Thị Hồng V, sinh năm 1958 (vợ ông H, vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ H, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2/Anh Nguyễn Minh T2, sinh năm 1983(vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 : Chị Trầm Thị Mỹ L, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2020.

3/ Bà Trịnh Thị Bé B, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường N, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Kế Đ - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 12 năm 2020 và những lời khai tiếp theo của nguyên đơn ông Nguyễn Kế Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là chị Huỳnh Thị Kiều N trình bày: Bị đơn ông Trần Văn H là chủ sử dụng các thửa đất gồm: thửa số 107, diện tích 2.194,9m^2 (có 150m^2 đất ở, 2.044,9m^2 đất trồng cây lâu năm); thửa số 121, diện tích 2.091,6m^2 (có 150m^2 đất ở và 1.941,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 29/12/2018, giữa ông Đ và ông H có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ ½ diện tích của hai thửa đất 107, 121 diện tích là 2.143,1m^2 với giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng. Ông Đ sẽ trả trước ông H số tiền 450.000.000 đồng số tiền còn thiếu lại là 500.000.000 đồng sẽ thanh toán sau. Do tại thời điểm chuyển nhượng đất ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản tiền vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh Đ1 số tiền 1.000.000.000 đồng nên chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ được. Vì vậy, ông Đ sẽ trả tiền lãi đối với số tiền vay 500.000.000 đồng. Khi nào ông H tất toán nợ cho Ngân hàng thì ông Đ sẽ trả cho ông H số tiền 500.000.000 đồng để ông H lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 2.143,1m^2 cho ông Đ việc thỏa thuận xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất nêu trên bằng "giấy tay". Trong thời gian này, ông Đ và H có thỏa thuận hùn xây bờ kè, ông Đ đã bỏ ra 300.000.000 đồng để xây bờ kè ông H thiếu lại ông Đ 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 07/7/2020 ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho bà Trịnh Thị B1 Ba thửa đất số 107; ngày 15/7/2020, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T2 thửa đất số 121.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu buộc ông Trần Văn H phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa số 107, diện tích diện tích 2.194,9m^2, đất tọa lạc tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông Đ theo hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng (giấy tay ngày 29/12/2018), ông Đ sẽ trả số tiền 350.000.000 đồng cho ông H, sau khi cấn trừ 150.000.000 đồng tiền hùn làm bờ kè cùng số tiền lãi suất theo nhà nước quy định. Ngoài ra, ông Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và bà Trịnh Thị B1 Ba ngày 07/7/2020.

- Bị đơn ông Trần Văn H và ông Lê Văn C người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Ngày 29/12/2018, ông H có hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Kế Đ phần đất diện tích 2.142m^2, giá chuyển nhượng 910.000.000 đồng; ông Đ đã đặt cọc số tiền 410.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng hẹn đến tháng 06/2019 ông Đ thanh toán dứt điểm. Nếu đến tháng 06/2019 ông Đ không thanh toán thì mất tiền cọc; nếu bên ông H không làm thủ tục chuyển nhượng đất thì phải bồi thường số tiền đặt cọc gấp đôi cho ông Đ. Ông H không có làm tờ hợp đồng tay chuyển nhượng quyền sử dụng ½ các thửa đất số 107 và thửa đất số 121 cho ông Đ. Tờ hợp đồng tay ghi ngày 29/12/2018 đã được giám định và kết quả không giám định được với lý do là bản photo, ông H không thỏa thuận bằng miệng hay bằng văn bản với ông Đ về việc hùn vốn số tiền 300.000.000 đồng để xây bờ kè. Ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và bà Trịnh Thị Bé B được lập ngày 07/7/2020 và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ông Đ yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản đang tranh chấp là không đúng gây thiệt hại cho ông H, bà V vì ông H và ông Đ chỉ lập hợp đồng đặt cọc. Ông H chỉ thừa nhận nhận của ông Đ số tiền 405.000.000 đồng. Ông H đồng ý trả cho ông Đ số tiền 405.000.000 đồng tiền đặt cọc cùng với lãi suất 1,5%/tháng từ ngày 05/01/2019 đến ngày 09/5/2022 là 243.000.000 đồng .Tiền bơm cát, san lấp mặt bằng, cọc bê tông 15x15, xây bờ kè tường 20, trụ đà bê tông cốt thép, tường gạch ống tổng cộng là 272.301.120 đồng. Tổng cộng là 920.301.120 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà bà Phan Thị Hồng V là anh Đỗ Văn K trình bày:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà V không đồng ý. Bà V chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bé B. Bà V và ông H là vợ chồng hợp pháp nên những tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng. Trong khối tài sản chung của vợ chồng có thửa đất số 107 và thửa đất số 121. Nguyên đơn đưa ra tờ hợp đồng tay ghi ngày 29/12/2018 là không có chữ ký và chữ viết của bà V. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được bản chính tờ hợp đồng tay ghi ngày 29/12/2018 nên cơ quan pháp luật không thể giám định được theo yêu cầu giám định của ông H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và bà Trịnh Thị Bé B được lập ngày 07/7/2020 tại Văn Phòng C1; hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà V vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, bà V yêu cầu:

+ Bà V yêu cầu không công nhận tờ hợp đồng tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ½ các thửa đất số 107 và thửa đất số 121 ký ngày 29/12/2018 giữa ông H và ông Đ với lý do: Nguyên đơn đưa ra tờ hợp đồng tay ghi ngày 29/12/2018 chỉ là bản photo; nguyên đơn không cung cấp được bản chính tờ hợp đồng tay ghi ngày 29/12/2018 nên cơ quan pháp luật không thể giám định được theo yêu cầu giám định của ông H. Ngoài ra, nguyên đơn không đưa các tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp.

+ Bà V yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 816/2020/QĐ-BPKCTT ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo yêu cầu của ông Đ.

+ Bà V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà V là ông Trần Văn H và bà Phan Thị Hồng V với bà Trịnh Thị Bé B được lập ngày 07/7/2020 tại Văn Phòng C1 vì hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

+ Do ông T2 xin rút đơn yêu cầu độc đề ngày 12/11/2020 nên bà V xin rút đơn đối với yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà V là ông Trần Văn H với bà Phan Thị Hồng V và ông Nguyễn Minh T2 được lập ngày 15/7/2020 tại Văn Phòng C1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2 do bà Trầm Thị Mỹ L đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Minh T2 yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 816/2020/QĐ-BPKCTT ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Ông Nguyễn Minh T2 yêu cầu ông Trần Văn H và bà Phan Thị Hồng V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 chiết thửa 121, tờ bản đồ số 15, diện tích 594m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm; đất tọa lạc tại khóm M, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ông Nguyễn Minh T2 yêu cầu ông Nguyễn Kế Đ bồi thường thiệt hại cho ông T2 vì ông Đ yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 816/2020/QĐ-BPKCTT ngày 25/8/2020 với lãi suất 1%/tháng đối với số tiền

368.100.000 đồng tạm tính từ ngày 15/7/2020 đến ngày 15/11/2020 với số tiền 15.444.000 đồng và tiếp tục trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Minh T2 có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập đề ngày 12/11/2020. Vì vậy, trong vụ án này ông T2 không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Bé B trình bày:

Bà Trịnh Thị Bé B xác định số tiền chuyển nhượng bà đã trả hết cho ông H với bà V, giá chuyển nhượng 1.426.685.000 đồng (650.000đ/m^2). Bà B1 Ba không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý yêu cầu độc lập của bà V. Bà Bé B cho rằng giữa ông H và ông Đ có lập giấy tay về việc chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.194,9m^2 tọa lạc tại khóm M, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là trái quy định pháp luật. Do tại thời điểm ông H và ông Đ lập giấy tay chuyển nhượng như ông Đ trình bày trong đơn khởi kiện thì thửa đất ông H đang thế chấp tại Ngân hàng ngày 20/12/2018. Đến ngày 05/01/2019, ông H và ông Đ mới lập giấy tay chuyển nhượng như vậy là trái pháp luật. Bà Bé B đã mua đất của ông H và đã đứng tên mặt 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Bé B đã trả tiền đủ và cùng ông H đến Ngân hàng để trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Bé B và vợ chồng ông H đã ra Văn phòng công chứng Tạ Thị T3 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 và làm tròn nghĩa vụ nộp thuế trước bạ ngày 15/7/2020 là đúng pháp luật. Giữa ông H và ông Đ chỉ làm hợp đồng tay, nội dung không rõ ràng, không có pháp luật chứng nhận. Bà Bé B vẫn giữ yêu cầu độc lập. Bà Bé B yêu cầu:

+ Yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 816/2020/QĐ-BPKCTT ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

+ Yêu cầu ông Trần Văn H và bà Phan Thị Hồng V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020 chiết thửa 107, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.194,9m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm; đất tọa lạc tại khóm M, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

+ Ông Đ yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã gây thiệt hại cho bà B1 Ba tuy nhiên bà B1 Ba không yêu cầu ông Đ bồi thường thiệt hại cho bà Bé B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST, ngày 24/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, quyết định. Tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 186 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328, 500, 501, 502, 503, khoản 3, Điều 150 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 01, Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1/ Nội dung:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kế Đ về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2018 giữa ông Nguyễn Kế Đ và ông Trần Văn H đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.194,9m^2, mục đích sử dụng đất ở và trồng cây lâu năm đất tọa lạc khóm M, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và bồi thường thiệt hại số tiền 3.317.301.120 đồng.

Công nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Trần Văn H trả nguyên đơn ông Nguyễn Kế Đ số tiền 682.301.120 đồng (Trong đó tiền đặt cọc là 410.000.000 đồng; tiền bơm cát (san lấp) + Cọc bê tông 15x15 phần tài sản bờ kè xây dựng 20 + trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch là 272.301.120 đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị Hồng V và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Bé B.

Hủy bỏ Tờ hợp đồng tay ngày 29/12/2018 giữa ông Nguyễn Kế Đ và ông Trần Văn H đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.194,9m^2 mục đích sử dụng đất ở và trồng cây lâu năm đất tọa lạc khóm M, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 816/2020/QĐ-BPKCTT ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa ông Trần Văn H, bà Phan Thị Hồng V và bà Trịnh Thị Bé B tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.194,9m^2 mục đích sử dụng đất ở và trồng cây lâu năm đất tọa lạc tại khóm M, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Bé B về việc bồi thường thiệt hại với lãi suất 1%/tháng đối với số tiền 1.426.685.000 đồng tạm tính từ ngày 15/7/2020 đến ngày 09/05/2022 số tiền 313.703.000 đồng và tiếp tục trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T2 về việc yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Buộc ông Trần Văn H, bà Phan Thị Hồng V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T2. Buộc ông Nguyễn Kế Đ bồi thường thiệt hại số tiền 15.444.000 đồng và tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ngày 07/11/2022, ông Nguyễn Kế Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và ông H. Buộc ông H phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ đối với phần đất thuộc thửa đất số 107, diện tích 2.194,9m^2, tọa lạc ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ông Đ trả ông H số tiền 500.000.000 đồng và

tiền lãi ông H đã vay tại Ngân hàng TMCP N1. Ông H trả lại ông Đ số tiền hùn vốn xây dựng bờ kè 150.000.000 đồng.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và bà Trịnh Thị B1 Ba ngày 07/7/2020.

Xem xét hành vi của ông Trần Văn H có dấu hiệu của tội " Lừa đảo chiếm đoạt tài sản".

Ngày 29/12/2022, ông Đ rút lại yêu cầu kháng cáo về việc xem xét hành vi của ông Trần Văn H có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Tại cấp phúc thẩm:

Ông Nguyễn Kế Đ trình bày: Ông Đ và ông Trần Văn H quen biết do trước đó có thỏa thuận chuyển nhượng đất qua lại.

Đến ngày 29/12/2018, ông H có cung cấp thông tin cho ông Đ biết ông H có khoảng 4.286m^2 đất tọa lạc ấp M, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ông H thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho ông Đ ½ diện tích nêu trên với giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng.Việc trả tiền đã thực hiện như sau:

Ngày 05/01/2019, ông Đ trả trước cho ông H số tiền 450.000.000 đồng. Do ông H đang thế chấp vay vốn ngân hàng nên số tiền 500.000.000 đồng chuyển nhượng đất còn lại ông Đ cũng sẽ đóng lãi cho Ngân hàng thay ông H.Việc thỏa thuận nêu trên ông H có viết giấy tay đề ngày 29/12/2018. Sau đó ông H có liên hệ yêu cầu ông Đ trả phần tiền còn lại trước 300.000.000 đồng để ông H mua vật tư xây dựng bờ kè nên khi ông H mua vật tư (để xây dựng bờ kè) của anh Hùng V1 thì ông H có cùng anh V1 đến gặp ông Đáo đ lấy tiền chuyển nhượng đất để trả tiền mua vật liệu xây dựng cho anh Hùng V1. Tổng số tiền ông H mua vật tư của anh Hùng V1 là 310.000.000 đồng.

Như vậy tổng cộng ông Đ đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông H số tiền 760.000.000 đồng. Sau đó ông H có đề nghị thỏa thuận ông Đ chuyển nhượng phần đất này cho ông H với giá 1.440.000.000 đồng, ông Đ không đồng ý. Ông Đ có liên hệ ông H để trả tiền còn lại và lập thủ tục chuyển nhượng thì không liên lạc được với ông H. Sau đó, ông Đ được anh Nguyễn Hùng V2 thông tin cho ông Đ biết là ông H đã chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 107 cho người khác nên phát sinh tranh chấp.

Do đó, nay ông Đ yêu cầu ông H phải tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cho ông Đ, ông Đ sẽ tiếp tục trả ông H số tiền còn lại là 190.000.000 đồng. Trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng, hợp đồng bị vô hiệu thì ông H phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ theo giá đất đã thỏa thuận ngày 07/12/2021.

Yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo việc thi hành án.

Bị đơn ông Trần Văn H trình bày: Ông H không thống nhất với ý kiến trình bày của ông Đ, ông H xác định chỉ nhận của ông Đ số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 410.000.000 đồng.Thời gian thực hiện hợp đồng ông H với ông Đ thỏa thuận là 06 tháng nhưng đến hạn 06 tháng ông H điện thoại cho ông Đ nhưng không liên lạc được, đến chỗ quán nước ông H và ông Đ thường gặp cũng không gặp được ông Đ. Do đó, ông Đ đã bỏ không nhận chuyển nhượng đất nữa nên ông H đã chuyển nhượng đất cho bà B1 Ba. Ông H không có xây dựng bờ kè, bờ kè là do ông Đ xây dựng, là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Đ.Việc ông Đ xây dựng bờ kè trên phần đất hiện ông H còn đứng tên quyền sử dụng đất ông H có tranh chấp bằng lời nói với ông Đ, nhưng không có báo chính quyền địa phương. Sau khi bờ kè xây dựng xong ông H có viết thơ tay gởi ông Đ đồng ý mua lại thửa đất ông H đã chuyển nhượng cho ông Đ với giá chuyển nhượng là 1.440.000.000 đồng, nhưng ông Đ không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Bé B trình bày: Bà Bé Ba xác định giá trị thửa đất số 107 bà Bé Ba đã nhận chuyển nhượng là 1.485.000.000 đồng trong đó bao gồm giá trị công trình bờ kè. Bà Bé B nhận chuyển nhượng đất của ông H ngay tình. Do đó, bà Bé B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bé B và ông H. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bé B và ông H thì bà B1 Ba yêu cầu ông H phải bồi thường giá trị thửa đất số 107 cho bà B1 Ba theo giá đã thỏa thuận ngày 07/12/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Huỳnh Thị Kiều N trình bày: Ông Đ yêu cầu tiếp ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2018 giữa ông Đ và ông H; ông Đ sẽ trả cho ông H số tiền còn lại là 190.000.000 đồng; Đối với công trình bờ kè do khi nhận chuyển nhượng đất ông Đ và ông H đã thỏa thuận ông H phải xây dựng, san lấp mặt bằng phần đất chuyển nhượng cho ông H vì phần đất này là đất trũng nên ông Đ không đồng ý trả giá trị bờ kè cho ông H; theo kết quả khảo sát đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm phần đất đang tranh chấp có diện tích đất của các thửa đất số 82, 281, kinh công cộng, đường công cộng nhưng ông Đ chỉ yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích thuộc thửa đất số 107.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Bé B trình bày: Bà Bé Ba nhận chuyển nhượng thửa đất số 107 và công trình bờ kè của ông H là 1.485.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa bà Bé B và ông H, bà V thì bà B1 Ba là người ngay tình nên yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông H, bà V và bà Bé B; không yêu cầu công nhận tài sản trên đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tung dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay sự có mặt của các thành viên, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại phiên tòa phúc thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình tham gia tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự. Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án sơ thẩm xét xử ngày 24/10/2022 đến ngày 07/11/2022 ông Nguyễn Kế Đ kháng cáo nên kháng cáo của ông Đ là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Ngày 17/03/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành khảo sát đo đạc thửa đất số 107 theo sự xác định ranh giới, mốc giới của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với sự vắng mặt của các chủ giáp cận của các thửa đất số 261, 203, 82, 108. Tại trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 03/4/2021 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố V thì theo sự xác định của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

thửa đất số 107 có diện tích 2.362,4m^2 (tăng so với diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 167,7m^2). Tại Công văn số 70/P.TNMT, ngày 26/4/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V xác định: Thửa đất số 107 có diện tích là 2.362,4m^2 trong đó 2.173,3m^2 thuộc thửa đất số 107; có 34,9m^2 thuộc chiết thửa 82; có 75,4m^2 chiết thửa 261; có 56,5m^2 thuộc kinh công cộng và có 22,3m^2 thuộc đường công cộng. Nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập ý kiến của chủ sử dụng các thửa đất số 82, 261, Ủy ban nhân dân xã T đối với diện tích đất nêu trên (vì khi tiến hành khảo sát đo đạc Tòa án cấp sơ thẩm đã đề nghị đo đạc vắng mặt các chủ sử dụng giáp cận); không xem xét thẩm định, định giá để xác định phần đất có diện tích 34,9m^2 thuộc chiết thửa 82; 75,4m^2 thuộc chiết thửa 261; 56,5m^2 thuộc kinh công cộng và 22,3m^2 thuộc đường công cộng đã được xây dựng bờ kè thì giá trị bờ kè là bao nhiêu; có được xây dựng trên phần đất công cộng.

[1.3] Theo kết quả đo đạc nêu trên diện tích hiện trạng của thửa đất số 107 có diện tích là 2.173,3m^2, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 107 đã giảm 21,6m^2 nhưng không thu thập ý kiến của các bên chuyển nhượng đất có yêu cầu như thế nào đối với diện tích đất giảm. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn H, bà Phan Thị Hồng V và bà Trịnh Thị Bé B đối với diện tích của thửa đất số 107, diện tích 2.194,4m^2 là diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, không có mốc giới, không đúng với diện tích hiện trạng của thửa đất số 107.

[1.4] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Phan Thị Hồng V và bà Trịnh Thị Bé B nhưng chưa thu thập chứng cứ để có căn xác định thửa đất số 107 là tài sản chung của ông H, bà V vì theo tài liệu chứng cứ ông H cung cấp nguồn gốc thửa đất số 107 là do ông H đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T4 (chỉnh lý trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/12/2018). Tại cấp phúc thẩm ông H đã cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh ông H và bà V chung sống vợ chồng từ năm 2019 (có đăng ký kết hôn).Theo quy định tại điểm h khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013quy định: Khi vợ chồng muốn chuyển quyền sử dụng đất từ tài sản riêng sang tài sản chung với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã được đăng ký thì bắt buộc phải thực hiện đăng ký biến động trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày có thỏa thuận.

[1.5] Tại phần quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên Hủy bỏ Tờ hợp đồng tay ngày 29/12/2018 giữa ông Nguyễn Kế Đ và ông Trần Văn H nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm khi thực hiện thủ tục trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký đối với tài liệu nêu trên thì xác định ông Đ không cung cấp bản gốc nên đã sử dụng tài liệu Tờ hợp đồng tay ngày 29/12/2018 là bản photo để làm mẫu cần giám định nhưng đối chiếu với với tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thì ông Đ đã cung cấp bản gốc (tại bút lục 119). Như vậy, việc hủy tuyên hủy bỏ Tờ hợp đồng tay ngày 29/12/2018

giữa ông Nguyễn Kế Đ và ông Trần Văn H là chưa rõ ràng (hủy bỏ bản photo hay là bản gốc tài liệu nêu trên).

[1.6] Tài liệu ông Đ cung cấp là bản gốc Tờ hợp đồng tay ngày 29/12/2018 giữa ông Nguyễn Kế Đ và ông Trần Văn H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng tài liệu Tờ hợp đồng tay ngày 29/12/2018 là bản photo để làm mẫu cần giám định nên tại kết luận giám định số 1149/Kl.KTHS, ngày 09/3/2022 Phân viện khoa học kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh không thể kết luận được chữ ký, chữ viết của ông H. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chứng cứ ông Đ đã nộp Tờ hợp đồng tay ghi ngày 29/12/2018 là bản photo nên không là chứng cứ để giải quyết theo yêu cầu của ông Đ theo quy định tại Điều 92 BLTTDS là không đúng, dẫn đến việc đánh giá chứng cứ không chính xác, giải quyết không đúng nội dung vụ án.

[1.7] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định khoản tiền ông Đ chi trả cho ông H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 107 là tài sản chung của ông Đ và bà Mai Thị B2 (vợ ông Đ) nhưng chưa đưa bà B2 vào tham gia tố tụng cũng như chưa thu thập ý kiến của bà B2 là chưa đảm bảo quyền lợi của bà B2.

2/ Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc đất: Thửa đất số 107, diện tích 2.194,9m^2 có nguồn gốc là do ông Trần Văn H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T4 (chỉnh lý trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/12/2018).Theo trích lục án dân sự số 08/TLA-DS, ngày 24/03/2005 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp đã có quyết định không công nhận ông H và bà Phan Thị Hồng V là vợ chồng, về tài sản chung không có nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày ông H và V cho rằng đây là tài sản chung vợ chồng nên chấp nhận yêu cầu độc lập của bà V mà chưa thu thập chứng cứ như đã nhận định tại [1.4]. Đồng thời, cần thu thập chứng cứ để làm rõ số tiền chuyển nhượng đất thửa đất 107 cho ông Đ, bà Bé B thì ông H, bà V ai là người trực tiếp nhận tiền, đã sử dụng vào mục đích gì để xác định nghĩa vụ của ông H, bà V như thế nào đối với khoản tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng thửa đất số 107 cho ông Đ, bà Bé B.

[2.2] Ông Đ đã cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 107 của ông Đ và ông H và đã trả tiền chuyển nhượng đất là 760.000.000 đồng. Ông H thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 107 cho ông Đ. Tuy nhiên, ông H cho rằng có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất cho ông Đ thông qua hợp đồng đặt cọc với thời hạn 06 tháng, do ông Đ vi phạm thời hạn nên ông H chuyển nhượng đất cho bà bé B và cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh là "Tờ hợp đồng đặt cọc" đề ngày 29/12/2018 chỉ có chữ ký, chữ viết tên của bà V, ông H nên cần phải xem xét, đánh giá lại tài liệu chứng cứ ông H cung cấp theo quy định tại Điều 91, 92 BLTTDS.

[2.3] Về tài sản công trình bờ kè gắn liên trên thửa đất 107: Ông H trình bày tài sản gắn liền trên thửa đất số 107 là do ông Đ xây dựng, thuộc quyền sở hữu của ông Đ nhưng lại thừa nhận khi chuyển nhượng thửa đất số 107 cho bà Bé B đã chuyển nhượng luôn phần công trình bờ kè; giá trị chuyển nhượng thửa đất 107 bao gồm luôn giá trị bờ kè.Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự tự nguyện của ông H trả cho ông Đ số tiền cát san lấp, cọc bê tông, phần tài sản bờ kè xây dựng trụ 20, trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch công trình bờ kè gắn liền thửa đất 107 trị giá 272.301.120 đồng. Đồng thời, cũng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà V và bé Bé Ba đối với thửa đất 107 nhưng không xem xét quyết định công trình bờ kè gắn liền với thửa đất 107 thuộc quyền sở hữu của đương sự nào là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Ngoài ra, ông H cũng thừa nhận "*Sau khi bờ kè xây dựng xong tôi có viết thơ tay gởi ông Đ đồng ý mua lại thửa đất tôi bán cho ông Đ với giá là 1.440.000.000 đồng, nhưng ông Đ không đồng ý"* tại biên bản đối chất ngày 12/5/2023.

Vì thế, cần phải thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 108 BLTTDS để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự trong vụ án. Do đó, cần hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long để giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết lại theo thủ tục chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1/ Hủy bản án sơ thẩm số 102/2022/DS-ST, ngày 24/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2/Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Kế Đ không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND.TPVL;
- VKSND.TPVL;
- Chi cục THADS.TPVL;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬPHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Các đương sự;
- Lưu: HS, TNV, KTNV.