TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số:268/2022/DS-PT
Ngày 27– 9– 2022
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: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn

Ông Huỳnh Văn Út

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Ân Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:* Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 181/2022/TLPT- DS ngày 02 tháng 8 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 159/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Tấn D1, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: Số 362, đường P, khóm 2, phường 9, thành phố C, tỉnh C . (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Du Thị B là luật sư Văn phòng luật sư Mũi Cà Mau thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1968 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Diễm T1, sinh năm (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 19, đường R, khóm 3, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

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

1. Chị Bùi Trang T2, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 362, đường P, khóm 2, phường 9, thành phố C, tỉnh C .

2. Ông Trần Văn S, sinh năm 1955

3. Bà Trương Ánh N, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 20, đường R, khóm 3, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

4. Anh Nguyễn Duy H2, sinh năm 1992 (vắng mặt);

5. Anh Nguyễn Đức D2, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 19, đường R, khóm 3, phường 8, thành phố C, tỉnh C . .

6. Ông Trần Văn L, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 1, phường T, thành phố C, tỉnh C.

7. Anh Lê Nguyễn Hoàng Duy D3, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 278, Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

8. Văn phòng công chứng Đất M (vắng mặt);

Trụ sở: Số 69, đường N, phường 9, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là anh Lê Tấn D1 trình bày:

Ngày 03/6/2020, ông Nguyễn Văn H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 258,20m^2 tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố Cà Mau (trên đất có một căn nhà cấp 4) với giá là 500.000.000 đồng. Anh D1, chị T2 đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông H1, bà T1và đã hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H1, bà T1có đề nghị vợ chồng anh D1 cho ông bà thuê lại nhà đất này. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh D1, chị T2 đồng ý cho vợ chồng ông H1 thuê. Cùng ngày 03/6/2020 hai bên có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở, thời hạn thuê là 06 tháng, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, thỏa thuận bên thuê sẽ trả tiền vào đầu mỗi tháng. Từ khi thuê đến nay vợ chồng ông H1, bà T1chỉ trả cho anh D1, chị T2 được 03 tháng tiền thuê nhà thì ngưng đến nay. Thời hạn thuê nhà cũng đã hết hạn vào ngày 03/12/2020, anh D1 đã nhiều lần yêu cầu trả nhà và tiền thuê nhưng ông H1, bà T1không trả tiền thuê cũng không trả lại nhà.

Theo đơn khởi kiện, anh D1 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ký ngày 03/6/2020 giữa vợ chồng anh với ông H1, bà Thúy. Buộc ông H1, bà T1trả lại nhà, đất và thanh toán tiền thuê nhà tính từ ngày 03/10/2020 đến ngày 20/12/2021 (tính tròn là 14 tháng) bằng số tiền là

28.000.000 đồng. Đồng thời, anh D1 yêu cầu ông H1, bà T1 tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh D1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ký ngày 03/6/2020 giữa anh D1, chị T2 với ông H1, bà T1và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/6/2020 giữa ông H1 với anh D1, chị T2 tại Văn phòng công chứng Đất M; Yêu cầu ông H1, bà T1có nghĩa vụ hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 500.000.000 đồng cùng với bồi thường thiệt hại do không quản lý, sử dụng được đất theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 03/6/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 27/6/2022 (tính tròn 02 năm) bằng số tiền là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền là 700.000.000 đồng. Ngoài ra, anh D1 không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông H1 xác định không có việc chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày. Vào khoảng năm 2019, vợ chồng ông có thế chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 258,20m^2 thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 13 toạ lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (trên phần đất có căn nhà cấp 4) để vay tiền nhiều lần của anh Lê Nguyễn Hoàng Duy D3.

Sau khi cộng dồn số tiền vay vốn và lãi hơn 400.000.000 đồng thì ông Trần Văn Lang yêu cầu vợ chồng ông ra Văn phòng công chứng Đất M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký tên tại phòng công chứng vợ chồng ông chỉ nghĩ là ký hợp đồng cầm cố nhà đất để vay tiền, không đọc và không biết đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D1.

Cùng ngày 03/6/2020 tại Văn phòng công chứng Đất M, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông L có đưa cho vợ chồng ông hợp đồng thuê quyền sử dụng đất yêu cầu ký vào. Do thiếu kiểm tra và không đọc lại hợp đồng thuê nên vợ chồng ông đồng ý ký tên. Từ khi ký tên trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đến nay, vợ chồng ông không thanh toán thêm bất cứ khoản tiền nào cho ông L, anh D1, chị T2.

Ông xác định quá trình giao dịch vay tiền vợ chồng ông chỉ thực hiện trực tiếp với ông L, không gặp và không biết anh D3, anh D1, chị T2. Đối với phần đất này, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Trần Văn S, bà Trương Ánh N một phần đất phía sau có kích thước ngang 5,4m dài 24m. Việc chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận viết giấy tay có xác nhận của trưởng khóm, không thực hiện thủ tục công chứng, sang tên theo quy định. Sau khi chuyển nhượng thì ông S, bà N đã cất nhà kiên cố và sinh sống trên phần đất đó ổn định hơn 10 năm nay. Ngoài phần đất chuyển nhượng cho ông S trên thì phần đất còn lại hiện vợ chồng ông vẫn đang quản lý, sử dụng.

Anh Lê Tấn D1 khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ký ngày 03/6/2020 giữa vợ chồng anh D1 với vợ chồng ông, yêu cầu trả tiền thuê nhà và trả lại nhà đất thì ông không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Ông yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và sở

hữu nhà ở ký giữa vợ chồng ông với anh D1, chị T2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông với anh D1, chị T2. Ông đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng không thực hiện được thì do hiện hoàn cảnh gia đình ông đang gặp khó khăn về tài chính nên ông xin được giảm số tiền lãi, đồng ý thanh toán số tiền là 50.000.000 đồng. Tổng số tiền ông đồng ý thanh toán cho anh D1 là 550.000.000 đồng.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Diễm T1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và ý kiến ông Nguyễn Văn H1. Bà thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng bà với anh D1, chị T2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông H1 với anh D1, chị T2. Bà đồng ý thanh toán cho anh D1 tổng số tiền là 550.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Trang T2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh Lê Tấn D1. Chị thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng chị với ông H1, bà T1và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng chị với ông H1. Yêu cầu ông H1, bà T1có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng chị tổng số tiền là 700.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Ánh N trình bày: Năm 2010, bà cùng chồng bà là ông Trần Văn S có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1 phần đất ngang 02m, dài 24m tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 28.800.000 đồng, vợ chồng bà đã thanh toán đủ tiền mua đất cho ông H1, bà Thúy. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà tiến hành cất nhà ở ổn định đến nay. Đến năm 2016, bà tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm của ông H1, bà T1phần đất ngang 3,4m dài 24m, giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, vợ chồng bà cũng đã thanh toán đủ tiền mua đất cho ông H1, bà Thúy. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà đã tiến hành làm hàng rào bê tông như hiện trạng thể hiện. Việc chuyển nhượng đất vào năm 2010 và 2016 giữa đôi bên chỉ viết giấy tay, không tiến hành thủ tục công chứng và sang tên theo quy định. Hiện tại, vợ chồng bà vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà T1nên anh D1 khởi kiện yêu cầu ông H1, bà T1trả lại phần đất bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà, bà không đồng ý theo yêu cầu anh D1. Lý do phần đất này vợ chồng bà đã mua từ trước khi ông H1, bà T1chuyển nhượng cho anh D1 và vợ chồng bà đã cất nhà sinh sống ổn định hơn 10 năm nay. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông H1, bà T1trường hợp có phát sinh tranh chấp thì bà sẽ tiến hành thủ tục khởi kiện theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn S trình bày: Thống nhất với lời trình bày và ý kiến bà Trương Ánh N, không đồng ý giao nhà đất theo yêu cầu nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Nguyễn Hoàng Duy D3 trình bày:

Thông qua sự giới thiệu của ông Trần Văn Lang thì năm 2019 ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1 có đến liên hệ anh để vay tiền nhiều lần, tổng số tiền vay là 370.000.000 đồng (lần thứ nhất vay 200.000.000 đồng, lần thứ hai vay 120.000.000 đồng, lần thứ ba vay 50.000.000 đồng, thời gian vay cụ thể từng lần thì anh không nhớ rõ). Lãi suất thỏa thuận là 03%/tháng. Để bảo đảm khoản vay, giữa đôi bên có tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của ông Trần Văn Lang mà không tiến hành thủ tục công chứng theo quy định, hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là số tiền vốn ông H1, bà T1đã vay là 370.000.000 đồng. Phía ông H1, bà T1giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố Cà Mau đứng tên ông H1 cho anh giữ. Anh xác định anh không biết rõ quá trình diễn biến chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T1với anh D1 nhưng anh có biết được thông tin từ phía ông L là anh D1 có nhu cầu mua lại nhà đất của ông H1, bà T1nên đến ngày 03/6/2020 tại Văn phòng công chứng Đất M thì ông H1, bà T1và anh D1 tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của anh. Sau khi ông H1, bà T1thanh toán xong khoản nợ vay cho anh thì anh đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp trên lại cho ông H1, bà Thúy.

Quá trình vay ông H1, bà T1có thanh toán được tiền lãi đối với khoản vay thứ nhất là 24.000.000 đồng, khoản vay thứ hai là 7.500.000 đồng thì đến ngày 03/6/2020 tại Văn phòng công chứng Đất M ông H1, bà T1có thanh toán tiếp được cho anh số tiền lãi là 45.000.000 đồng. Đồng thời, cùng ngày 03/6/2020 tại phòng công chứng thì ông H1, bà T1đã trực tiếp thanh toán hết khoản nợ vốn còn nợ anh số tiền là 370.000.000 đồng. Tổng số tiền anh nhận từ ông H1, bà T1tại Văn phòng công chứng Đất M là 415.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của anh D1 yêu cầu ông H1, bà T1thanh toán tiền thuê nhà và trả lại nhà đất cho anh D1, do không biết và không liên quan nên anh không có ý kiến gì. Quá trình giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa các bên anh không tham gia, không liên quan. Anh chỉ tiến hành giao dịch vay tiền với ông H1, bà T1và hiện bà Thúy, ông H1 cũng đã thanh toán xong khoản nợ vay cho anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Lang trình bày:

Từ mối quan hệ quen biết nhau nên ông có giới thiệu cho ông H1, bà T1cầm cố nhà đất tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố Cà Mau cho anh Lê Nguyễn Hoàng Duy D3. Việc thỏa thuận cầm cố cụ thể như thế nào ông không biết rõ, ông chỉ nghe anh D3 nói lại là đồng ý cho ông H1, bà T1vay số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), lãi suất 2.5%/tháng và để bảo đảm khoản vay thì phía ông H1 có đưa anh D3 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H1. Sau đó ông H1 có nhờ ông liên hệ anh D3 vay thêm số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 27/11/2019 âl, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của ông. Số tiền tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện là 370.000.000 đồng là đã bao gồm vốn và lãi đã vay trước đó, cách tính thế nào để ra số tiền trên thì ông không rõ. Quá trình vay ông H1, bà T1thanh toán cho anh D3 số tiền lãi là 7.500.000 đồng thì ngưng không thanh toán lãi nữa, ông nhiều lần liên

hệ yêu cầu thanh toán thì phía ông H1 nhờ ông kiếm người bán nhà dùm. Ông có giới thiệu anh D1 đến xem nhà và đất của ông H1.

Vào ngày 03/6/2020, tại Văn phòng công chứng Đất M thì hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía anh D1 đưa tiền cho bà Thúy, ông H1 số tiền mặt là 500.000.000 đồng. Khi đó có mặt anh D3 do anh D3 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1. Sau khi nhận tiền từ phía anh D1 thì bà Thúy, ông H1 tiến hành thanh toán tiền đã vay cho anh D3, số tiền thanh toán bao nhiêu thì ông không nhớ chỉ nhớ là ông H1 còn lại khoản tiền mặt khoảng 70.000.000 đồng.

Cùng ngày 03/6/2020 tại phòng công chứng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông H1, bà T1có ý muốn thuê lại nhà, đất trên. Qua trao đổi và được sự đồng ý của anh D1 thì ông đại diện cho vợ chồng anh D1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở với bên ông H1.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông có dẫn anh D1 đến xem nhà đất của ông H1, ông thấy trên đất có một căn nhà cấp 4 ngang khoảng 05m, dài khoảng hơn 20m. Phía sau căn nhà ông H1 có dựng tol chắn ngang. Tại phòng công chứng sau khi ký hợp đồng thuê thì bà T1 có đưa thanh toán trước 01 tháng tiền thuê nhà là 2.000.000 đồng. Số tiền này ông đã đưa lại cho anh D1 cùng với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà anh D1 nhờ ông ký đại diện. Quá trình giao dịch giữa các bên ông chỉ là người giới thiệu để hưởng tiền hoa hồng nên trong vụ việc tranh chấp này ông không có liên quan, không có ý kiến gì đối với yêu cầu nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà và buộc trả nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức D2, anh Nguyễn Duy H2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và ý kiến ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Diễm T1, không đồng ý trả nhà và đất theo yêu cầu nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đất M trình bày: Thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với anh D1, chị T2 đúng theo quy định của luật công chứng. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều cung cấp đầy đủ tài liệu hồ sơ theo quy định và có mặt tại Văn phòng để Công chứng viên giải thích, đọc và ký tên điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt công chứng viên.

Từ nội dung trên, án sơ thẩm số: 147/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Tấn D1.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ký ngày 03/6/2020 giữa anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 (do ông Trần Văn Lang ký tên đại diện bên cho thuê) với ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/6/2020 giữa anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 với ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng công

chứng Đất M đối với phần đất có diện tích 258.20m^2 thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1 trả cho anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 tổng số tiền là 700.000.000đồng (bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Diễm T1 không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Ông Nguyễn Văn H1 có quyền liên hệ với Cơ quan chức năng để điều chỉnh lại biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 875816 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 10/4/2019, phần đất có diện tích 258.20m^2 thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 11/7/2022, ông Nguyễn Văn Hận, bà Nguyễn Thị Diễm T1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho ông D1 bà T2 700.000.000 đồng, chấp nhận yêu cầu trả số tiền 550.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 bà T1giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì: các đương sự thống nhất với nhau về việc hủy hợp đồng, các đương sự chỉ không thống nhất về số tiền bồi thường thiệt hại. Đối với thiệt hại của nguyên đơn căn cứ vào trượt giá của tài sản hoặc căn cứ vào lãi suất do nhà nước quy định thì vẫn cao hơn số tiền nguyên đơn yêu cầu 200.000.000 đồng. Do đó kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Toà án thành phố Cà Mau giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn nên bị đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và trả tiền thuê nhà còn lại là 24.000.000 đồng, yêu cầu ông H1 bà T1giao trả lại toàn bộ phần đất diện tích 258,20m^2. Tuy nhiên, ở giai đoạn xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm anh Lê Tấn D1 thay đổi

yêu cầu khởi kiện, anh D1 yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và đồng ý theo yêu cầu của bị đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận lại số tiền đã chuyển nhượng là 500.000.000 đồng từ bị đơn và yêu cầu bồi thường thiệt hại do không quản lý sử dụng được đất.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/6/2020, giữa anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1 phần đất có diện tích 258,20m^2 thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, vợ chồng anh D1 đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông H1, bà T1và được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 24/6/2021, do anh D1, chị T2 đứng tên. Sau đó anh D1 cho ông H1 bà T1thuê lại nhà đất, nay anh D1 yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà đất và trả lại nhà đất cho anh D1. Ông H1, bà T1xác định đây là hợp đồng vay tài sản nên yêu cầu hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông H1 bà T1trả lại tiền vay cho anh D1. Tại phiên tòa sơ thẩm anh D1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông H1 bà T1trả lại tiền và bồi thường thiệt hại. Xét thấy, giao dịch giữa các đương sự trình bày khác nhau, ông H1 bà T1cho rằng đây là hợp đồng vay có thế chấp quyền sử dụng đất nhưng ông H1 bà T1lại thừa nhận từ khi ký hợp đồng vay 500.000.000 đồng đến nay không có đóng lãi, tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại số tiền theo hợp đồng là 500.000.000 đồng nên án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, hủy hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

[3] Bị đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại của nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng. Xét thấy án sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hủy hợp đồng là do bị đơn có lỗi nhiều hơn nên bị đơn chịu thiệt hại 70/% và nguyên đơn 30% là chưa phù hợp vì các đương sự thống nhất hủy hợp đồng, do đất không còn đủ diện tích như khi chuyển nhượng, xét lỗi của các đương sự thấy rằng:

[3.1] Đối với bị đơn khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2020 nhưng lại không đọc cụ thể mà lại xác định là hợp đồng vay với lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, diện tích khi ký hợp đồng là 258,20m^2 nhưng đất thực tế đã chuyển nhượng cho bà N một phần đất nhưng chưa tách sổ. Bị đơn không nhận tiền trực tiếp từ nguyên đơn, tại thời điểm ký hợp đồng bị đơn còn nợ ông D3 370.000.000 đồng và 03 tháng tiền lãi nên ông D3 tính tròn là 400.000.000 đồng, bà T1đóng lãi 1 tháng là 15.000.000 đồng và bà cho ông L 13.000.000 đồng và bà còn nhận lại số tiền là 72.000.000 đồng. Số tiền bà T1trình bày phù hợp với số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và phù hợp lời trình bày của ông D3 là nhận từ bà T1tổng số tiền 415.000.000 đồng. Bà T1thừa nhận từ khi ký hợp đồng bà T1không có đóng lãi trên số tiền 500.000.000 đồng cho đến khi phát sinh tranh chấp. Do đó khi ký hợp đồng nhưng không đọc lại hợp đồng là lỗi của bị đơn

[3.2] Nguyên đơn là anh Lê Tấn D1 xác định có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông H1, bà T1phần đất có diện tích 258,20m^2, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Nhưng khi giao dịch chuyển nhượng trên đất có nhà của bà T1ông H1 và phần đất thực tế không còn đủ diện tích theo giấy chứng nhận

vì bà T1ông H1 đã chuyển nhượng cho bà Trương Ánh N một phần trước đó. Trên đất có căn nhà kiên cố của bà N và một bức tường chắn ngang phần đất nhưng anh D1 cũng không có ý kiến gì. Sau khi chuyển nhượng anh D1 cũng không đo đạc lại phần đất cũng không biết ranh đất đến đâu. Khi thanh toán tiền cho hợp đồng anh D1 cũng không trực tiếp đưa tiền cho ông H1 bà T1mà đối trừ số tiền trên qua tiền vay của anh D3 nên dẫn đến việc ông H1 bà T1 nghỉ là hợp đồng vay. Do đó, lỗi của các đương sự là ngang nhau trong việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.

[4] Đối với thiệt hại của các đương sự thấy rằng: Phần đất diện tích là 258,20m^2, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 04/3/2022, của công ty TNHH MTV thẩm định giá SGL, xác định giá đất là 808.301.595 đồng. Án sơ thẩm xác định gía chênh lệch cả nhà và đất với số tiền là 976.331.595 đồng là chưa phù hợp vì hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện là chuyển nhượng đất, không thể hiện có cả căn nhà. Nên chỉ tính giá trị đất tăng lên là 308.301.595 đồng. Như nhận định trên nên phần giá trị được cho hai bên, do bị đơn nhận tài sản nên bị đơn hoàn lại giá trị cho nguyên đơn 150.000.000 đồng tương đương với phần giá trị tăng thêm là phù hợp. Do đó việc bị đơn kháng cáo yêu cầu được trả cho nguyên đơn tiền lãi là 50.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh D1 đối với số tiền bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng

[5] Từ những phân tích nêu trên chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1 bà Thúy, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn nên điều chỉnh lại phần án phí dân sự sơ thẩm, án phí không có giá ngạch là 300.000đồng và án phí dân sự có giá ngạch là trên số tiền 650.000.000 đồng là 30.000.000 đồng. Do ông H1 bà T1có hoàn cảnh gia đình khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên Hội đồng xét xử xem xét giảm ½ án phí có gía ngạch cho bị đơn là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H1 bà T1không phải chịu, có dự nộp được nhận lại.

[7] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc là 6.605.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 9.600.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán xong, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định tự nguyện thanh toán, không yêu cầu bị đơn hoàn lại các chi phí trên nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp.

[8] 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 2 Điều 308 Điều 309 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Tấn D1.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ký ngày 03/6/2020 giữa anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 (do ông Trần Văn Lang ký tên đại diện bên cho thuê) với ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/6/2020 giữa anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 với ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng công chứng Đất M đối với phần đất có diện tích 258.20m^2 thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1 có nghĩa vụ thanh toán cho anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 tổng số tiền là 650.000.000đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Lê Tấn D1, chị Bùi Trang T2 có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Diễm T1 không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Ông Nguyễn Văn H1 có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 875816 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 10/4/2019.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Tấn D1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1 phải chịu tổng số tiền án phí là 15.300.000 đồng (chưa nộp). Anh Lê Tấn D1 phải chịu án phí sơ thẩm là 2.500.000 đồng, ngày 05/11/2021, anh D1 đã nộp tạm ứng số tiền 900.000 đồng theo biên lai thu số 0000576 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ, số tiền còn lại phải nộp tiếp.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Diễm T1 không phải chịu, ngày 11/7/2022, ông H1, bà T1có nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001706 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

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.

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;*
- *Chi cục THADS thành 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

Đinh Cẩm Đào