

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

Bản án số: 45/2022/DS-PT
Ngày: 24 - 02 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế
Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hạnh Nguyên 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/4/2021 và 24/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 388/2020/TLPT-DS, ngày 10 tháng 12 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số nhà 4B, đường X, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau (*Ông Huỳnh Văn L đã chết vào ngày 22/11/2021*).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà Hồ Thị C, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vợ của ông Huỳnh Văn L).

- Chị Huỳnh Thị Bé T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số nhà 4B, đường X, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Con của ông Huỳnh Văn L).

- Anh Huỳnh Chí Th, sinh năm 1980; Địa chỉ: Khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Con của ông Huỳnh Văn L).

- Anh Huỳnh Đức Th, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Con của ông Huỳnh Văn L).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị C, chị Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Chí Th: Luật sư Nguyễn Văn Tr, thuộc Văn phòng luật sư Ngô

Đình C; Địa chỉ: Số 142 đường T, khóm 2, phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị C, anh Huỳnh Chí Th là chị Huỳnh Thị Bé T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số nhà 4B, đường X, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau và Ông Quách Phú Th, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (giấy ủy quyền ngày 18/01/2022; có mặt).

Bị đơn: Ông Ngô Quang L (Ngô Văn L), sinh năm 1962; Địa chỉ: Số nhà 366, tỉnh lộ 38, khóm 8, phường 5, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Cao Quốc T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 232 đường C, khóm 5, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2020; có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị G (U), sinh năm 1966; Địa chỉ: Số nhà 366, tỉnh lộ 38, khóm 8, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị G: Ông Lê Minh C – Luật sư, Văn phòng luật sư Lê Minh C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Hồ Thị Hồng L, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số 14, đường B, khóm 6, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Ông Trương Quang H; Địa chỉ: Nhà không số, đường T, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Phước D, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số nhà 6/34C, tỉnh lộ 38, khóm 8, phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

5. Anh Nguyễn Viết Tr, sinh năm 1986 (vắng mặt).

6. Chị Trần Thị Thùy Tr, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

7. Bà Nguyễn Mỹ L, sinh năm 1945; Địa chỉ: Số 94B, đường Q, khóm 2, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân thành phố C; Địa chỉ: Số 77, đường N, khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn L (là nguyên đơn); ông Ngô Quang L (là bị đơn) và bà Nguyễn Thị G (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử, vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Huỳnh Văn L có phần đất diện tích 150m² (ngang 5m x dài 30m) đất tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Huỳnh Văn L có nhờ ông Trương Quang H và bà Hồ Thị Hồng L (là những người hàng xóm) giới thiệu người mua đất để ông Huỳnh Văn L chuyển nhượng phần đất trên. Vào ngày 01/5/1996, qua sự giới thiệu của ông Trương Quang H, bà Hồ Thị Hồng L, giữa ông Huỳnh Văn L với ông Ngô Quang L có lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên, giá

chuyển nhượng thực tế là 05 lượng vàng 24K, tương đương 25.800.000 đồng, thủ tục chuyển nhượng đất, giấy tờ về đất ông Huỳnh Văn L chỉ thực hiện các thủ tục đến Ủy ban nhân dân phường, các giai đoạn sau do ông Ngô Quang L tự thực hiện, khi nào thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho ông Ngô Quang L thì ông Huỳnh Văn L giao đất, ông Ngô Quang L trả tiền.

Năm 1997 ông Ngô Quang L được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên. Ông Ngô Quang L yêu cầu ông Huỳnh Văn L giao đất. Ông Huỳnh Văn L cho rằng ông Ngô Quang L không trả tiền nên không giao đất; còn ông Ngô Quang L cho rằng đã trả xong tiền chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Văn L nên đã phát sinh tranh chấp và ông Ngô Quang L khởi kiện ông Huỳnh Văn L tại Tòa án yêu cầu ông Huỳnh Văn L giao 150m² đất đã nhận chuyển nhượng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 174/2005/DSST ngày 07/9/2005 của Tòa án nhân dân thành phố C xét xử buộc ông Huỳnh Văn L giao 150m² đất cho ông Ngô Quang L.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 58/2005/DSPT ngày 19/12/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã hủy bản án sơ thẩm số: 174/2005/DSST ngày 07/9/2005 của Tòa án nhân dân thành phố C để xét xử lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2006/DSST ngày 06/7/2006 của Tòa án nhân dân thành phố C xét xử buộc ông Huỳnh Văn L giao 150m² đất cho ông Ngô Quang L và buộc ông Ngô Quang L trả cho ông Huỳnh Văn L tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng 450.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 446/2007/DSPT ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau sửa bản án sơ thẩm số: 157/2006/DSST ngày 06/7/2006 của Tòa án nhân dân thành phố C, xét xử buộc ông Huỳnh Văn L giao 150m² đất cho ông Ngô Quang L, ông Ngô Quang L không phải trả tiền nhận chuyển nhượng đất.

Ngày 15/12/2008 Cơ quan thi hành án thành phố C tổ chức thi hành bản án phúc thẩm số: 446/2007/DSPT ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Theo biên bản tự nguyện giao đất do Cơ quan thi hành án lập, phần đất ông Huỳnh Văn L giao cho ông Ngô Quang L, diện tích 132,75m², không đủ 150m² như thỏa thuận tại hợp đồng. Phần còn thiếu là 17,25m² đang do bà Nguyễn Mỹ L (vợ ông Nguyễn Văn H, hiện nay ông H đã chết) sử dụng. Giữa bà Nguyễn Mỹ L và bà Nguyễn Thị G (vợ của ông Ngô Quang L) thống nhất với nhau là bà Nguyễn Mỹ L trả cho bà Nguyễn Thị G bằng số tiền 50.000.000 đồng, bà Nguyễn Mỹ L được tiếp tục sử dụng 17,25m² đất.

Năm 2010 Tòa án nhân dân tối cao xem xét lại bản án theo trình tự giám đốc thẩm và đã hủy cả hai bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2006/DSST ngày 06/7/2006 của Tòa án nhân dân thành phố C và bản án dân sự phúc thẩm số: 446/2007/DSPT ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau để xét xử lại. Ông Ngô Quang L đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố C đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Trong thời gian ông Huỳnh Văn L yêu cầu cơ quan chức năng giải quyết tranh chấp giữa ông Huỳnh Văn L với ông Ngô Quang L, thì năm 2014 ông Ngô Quang L lập thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho anh Nguyễn Phước D, anh D được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 426714, diện tích chỉ còn 129m². Đến năm 2016 anh Nguyễn Phước D tiếp tục chuyển nhượng cho anh Nguyễn Viết Tr và chị Trần Thị Thùy Tr phần đất này.

Theo ông Huỳnh Văn L cho rằng ông đã thống nhất chuyển nhượng phần đất có diện tích 150m² cho ông Ngô Quang L vào năm 1996, bằng 05 lượng vàng 24K, tương đương 25.800.000 đồng. Nhưng ông Ngô Quang L không thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất cho ông, nên ông yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/5/1996; Buộc ông Ngô Quang L trả lại cho ông phần đất, diện tích 150m² tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K.565652 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp cho ông Ngô Quang L ngày 26/10/2007. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 426714 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho anh Nguyễn Phước D ngày 28/7/2014.

Còn ông Ngô Quang L cho rằng, phần đất nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn L ông đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Riêng số tiền nhận chuyển nhượng đất ông đã trả xong cho ông Huỳnh Văn L, trả làm 02 lần. Lần thứ nhất trả 17.300.000 đồng do vợ chồng ông Trương Quang H và bà Hồ Thị Hồng L nhận thay; Lần thứ hai trả 8.500.000 đồng do ông Huỳnh Văn L nhận tại nhà của vợ chồng ông Trương Quang H và bà Hồ Thị Hồng L. Quá trình giải quyết tranh chấp cho đến ngày 15/12/2008 Cơ quan thi hành án thành phố C thi hành bản án phúc thẩm số: 446/2007/DSPT ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thì phần đất giao cho ông chỉ có diện tích 132,75m², không đủ 150m² như thỏa thuận tại hợp đồng. Ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị G không có nhận từ ông Huỳnh Văn L hay bà Nguyễn Mỹ L số tiền 50.000.000 đồng để trả giá trị cho phần diện tích đất bị thiếu. Năm 2011, ông đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho anh Nguyễn Phước D, hiện anh Nguyễn Phước D có cho người khác thuê hay chuyển nhượng lại cho ai hay không thì vợ chồng bà không biết. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L.

Bà Nguyễn Thị G thống nhất ý kiến với ông Ngô Quang L và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Nguyễn Phước D cho rằng, ngày 09/9/2011, anh có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Quang L phần đất diện tích 132,75m² đất thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại đường L, khóm 7, phường 8, thành phố C, với số tiền là 200.000.000 đồng, anh đã trả đủ tiền, nhận đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 426714 ngày 28/7/2014. Anh cũng đã được Sở xây dựng tỉnh Cà Mau cấp phép xây dựng nhà ở vào ngày 17/10/2014. Anh đã cất và sau đó anh đã chuyển nhượng nhà, đất lại cho anh Nguyễn Viết Tr và chị Trần Thị Thùy Tr. Nay anh không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Anh Nguyễn Viết Tr và chị Trần Thị Thùy Tr xác định là ngày 26/10/2016, anh chị có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Phước D phần đất tọa lạc tại đường L, khóm 7, phường 8, thành phố C, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo đúng quy định. Nay anh chị xác định tranh chấp giữa ông Huỳnh Văn L với ông Ngô Quang L không liên quan đến anh chị, vì vậy anh chị khước từ không tham gia tố tụng vụ án này.

Bà Nguyễn Mỹ L cho rằng, trước đây bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Văn L, giáp với phần đất đang tranh chấp. Đến khi cơ quan thi hành án đo đạc để giao đất cho ông Ngô Quang L thì xác định bà lấn sang phần đất ông Huỳnh Văn L chuyển nhượng cho ông Ngô Quang L 17,25m², do đó bà đồng ý thỏa thuận với bà Nguyễn Thị G (vợ ông Ngô Quang L) để trả cho bà Nguyễn Thị G giá trị phần đất bằng 50.000.000 đồng để bà tiếp tục sử dụng đất và không phải tháo dỡ nhà.

Những người tham gia tố tụng còn lại không có ý kiến.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Ngô Quang L cùng bà Nguyễn Thị G phải thanh toán cho ông Huỳnh Văn L khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.425.470.000đ (*Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi ngàn đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/1996 giữa ông Huỳnh Văn L với ông Ngô Quang L đối với phần đất diện tích 150m² tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Buộc ông Ngô Quang L giao trả phần đất 129m² đất tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau và giá trị của 21m² với giá 10.738.000 đồng/m²; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K565652 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp cho ông Ngô Quang L ngày 26/10/2007; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 426714 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho anh Nguyễn Phước D ngày 28/7/2014, điều chỉnh chuyển nhượng để cấp cho anh Nguyễn Viết Tr và chị Trần Thị Thùy Tr vào năm 2016.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật quy định của pháp luật.

Ngày 10/11/2020, ông Huỳnh Văn L kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan để nhận lại phần đất đang tranh chấp chứ không đồng ý nhận giá trị đất. Ngoài ra, án sơ thẩm áp dụng giá đất được thẩm định năm 2015 để làm căn cứ xét xử vụ án vào năm 2020 là không phù hợp, yêu cầu được thẩm định lại giá theo thời điểm hiện tại khi xét xử vụ án.

Ngày 11/11/2020, ông Ngô Quang L và bà Nguyễn Thị G kháng cáo toàn bộ bản án, cho rằng việc nhận chuyển nhượng đất đã trả xong tiền chuyển nhượng và đã nhận đất, nên yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/4/2021, ông Huỳnh Văn L thay đổi nội dung kháng cáo là ông không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan để nhận lại phần đất mà chỉ yêu cầu đòi lại giá trị của phần đất 150m² theo giá trị thị trường. Trong thời gian ngừng phiên tòa để tiến hành định lại giá trị tài sản, ngày 22/11/2021 ông Huỳnh Văn L chết. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/02/2021 tất cả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn L đều giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn L tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/4/2021.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G. Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C theo hướng buộc ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G trả lại giá trị của phần đất có diện tích 150m² theo giá thẩm định là 15.691.000 đồng/m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn L; ông Ngô Quang L và bà Nguyễn Thị G trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Đồng thời việc ông Huỳnh Văn L thay đổi nội dung kháng cáo là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Xét về quan hệ pháp luật: Ông Huỳnh Văn L với ông Ngô Quang L và bà Nguyễn Thị G tranh chấp với nhau về việc chuyển nhượng phần đất 150m² tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Ông Huỳnh Văn L cho rằng ông Ngô Quang L và bà Nguyễn Thị G không trả tiền chuyển nhượng đất nên yêu cầu hủy hợp đồng buộc ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G trả lại đất. Còn ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G cho rằng việc chuyển nhượng đất đã trả xong tiền cho ông Huỳnh Văn L, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và áp dụng các điều 500, 501, 502, 503 và 357 của Bộ luật dân sự để giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/1996 giữa ông Huỳnh Văn L với ông Ngô Quang L cũng như diễn biến của quá trình sử dụng đất từ năm 1996 đến nay đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận xét, đánh giá cụ thể tại bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C. Từ việc các bên đã tự nguyện thực hiện hợp đồng; Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau chấp nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quang L. Toàn bộ quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho đến khi được cơ quan cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quang L thì ông Huỳnh Văn L biết rõ và không phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định không

có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/1996 giữa ông Huỳnh Văn L với ông Ngô Quang L để giao trả lại đất theo yêu cầu của ông Huỳnh Văn L. Đồng thời, sau khi xét xử phúc thẩm, ông Ngô Quang L đã chuyển nhượng phần đất trên cho anh Nguyễn Phước D là sau khi ông Ngô Quang L được cơ quan thi hành án dân sự thành phố Cà Mau thi hành bản án phúc thẩm số: 446/2007/DSPT ngày 28 tháng 8 năm 2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, giao đất cho ông Ngô Quang L và sau đó ông Ngô Quang L mới chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Phước D và anh Nguyễn Phước D tiếp tục chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Viết Tr, chị Trần Thị Thùy Tr. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng trên được xác định là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Nên không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, không có cơ sở để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Huỳnh Văn L. Căn cứ vào lời khai của các bên trong việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 01/5/1996 giữa ông Huỳnh Văn L với ông Ngô Quang L thì không có đủ căn cứ vững chắc để công nhận hợp đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp. Tuy nhiên, vụ việc tranh chấp đã được xét xử tại bản án dân sự phúc thẩm số: 446/2007/DSPT ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thì ngày 15/12/2008 Cơ quan thi hành án thành phố C tổ chức thi hành bản án phúc thẩm, giao đất cho ông Ngô Quang L và sau đó ông Ngô Quang L đã chuyển nhượng một cách hợp pháp qua nhiều người khác. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã giữ y việc chuyển nhượng giữa các bên, buộc ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G trả lại cho ông Huỳnh Văn L bằng giá trị của phần đất tranh chấp là có căn cứ.

[4] Xét về việc trả tiền chuyển nhượng đất thì giữa các bên có ý kiến không thống nhất nhau, ông Huỳnh Văn L cho rằng ông Ngô Quang L chưa trả tiền chuyển nhượng đất, còn ông Ngô Quang L cho rằng đã trả xong tiền cho ông Huỳnh Văn L bằng 02 lần, lần thứ nhất giao cho bà Hồ Thị Hồng L và ông Trương Quang H 17.300.000 đồng và lần thứ hai giao trả trực tiếp cho ông Huỳnh Văn L 8.500.000 đồng. Thông qua lời khai của các bên đương sự, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án; lời khai của các bên và thông qua các phiên tòa ngày 07/9/2005 và ngày 06/7/2006 và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/4/2021, thì bà Nguyễn Thị G đã khai nhận là bà đã giao tiền cho bà Hồ Thị Hồng L và ông Trương Quang H số tiền 25.800.000 đồng để ông Trương Quang H bà Hồ Thị Hồng L giao tiền lại cho ông Huỳnh Văn L. Tại biên nhận ngày 20/6/1996 với nội dung ông Ngô Quang L có giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Trương Quang H và bà Hồ Thị Hồng L. Ông Trương Quang H và bà Hồ Thị Hồng L đã ký nhận số tiền 25.800.000 đồng (tương đương giá trị của 05 lượng vàng 24K) phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị G tại phiên tòa ngày 07/9/2005 và ngày 06/7/2006. Tuy nhiên, không có chứng cứ để chứng minh là ông Trương Quang H, bà Hồ Thị Hồng L giao số tiền trên cho ông Huỳnh Văn L trong khi ông Huỳnh Văn L xác định vợ chồng ông Ngô Quang L và kể cả ông Trương Quang H, bà Hồ Thị Hồng L đều không có ai trả tiền cho ông (Huỳnh Văn L). Tại tờ tường thuật của bà Hồ Thị Hồng L ngày 13/8/2005 (bản phô tô, do phía bị đơn cung cấp) thì bà Hồ Thị Hồng L xác định là “lần cuối cùng ông Huỳnh Văn L đến nhà của bà kêu vợ chồng bà giao tiền”, từ đó đã chứng minh số tiền 8.500.000 đồng do vợ chồng ông Ngô Quang L giao trả lần hai đã được giao trước đó cho vợ

chồng bà Hồ Thị Hồng L chứ không phải do vợ chồng ông Ngô Quang L giao trả trực tiếp cho ông Huỳnh Văn L và việc này cũng phù hợp với biên nhận ngày 20/6/1996. Hợp đồng chuyển nhượng đất được thực hiện giữa ông Huỳnh Văn L với vợ chồng ông Ngô Quang L, nhưng khi trả tiền thì vợ chồng ông Ngô Quang L không trả cho ông Huỳnh Văn L mà lại giao trả cho người môi giới là vợ chồng ông Trương Quang H, bà Hồ Thị Hồng L và ông Ngô Quang L không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho việc ông Trương Quang H, bà Hồ Thị Hồng L giao trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Văn L, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G chưa trả tiền ông Huỳnh Văn L và buộc ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị phần đất cho ông Huỳnh Văn L bằng với giá trị đất được xác định theo giá trị thị trường tại thời điểm xét xử là phù hợp.

[5] Xét về diện tích đất, khi ông Huỳnh Văn L và ông Ngô Quang L xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì phần đất chuyển nhượng được xác định bằng 150m² và khi ông Ngô Quang L được cơ quan thi hành án dân sự thành phố C thi hành bản án phúc thẩm số: 446/2007/DSPT ngày 28 tháng 8 năm 2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, giao đất cho ông Ngô Quang L cũng xác định diện tích bằng 150m² trong đó phần đất cụ thể được giao cho ông Ngô Quang L là 132,75m², diện tích còn lại 17,25m² được xác định là do bà Nguyễn Mỹ L (hộ liền kề) chiếm để sử dụng vào mục đích cất nhà ở. Giữa bà Nguyễn Mỹ L và bà Nguyễn Thị G đã thỏa thuận với nhau là bà Nguyễn Thị G trả giá trị 17,25m² đất cho bà Nguyễn Thị G bằng 50.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị G thừa nhận là có nhận số tiền 50.000.000 đồng do bà Nguyễn Mỹ L giao. Sau khi nhận đất, ông Ngô Quang L mới chuyển nhượng lại cho người khác. Do quá trình quản lý đất và chuyển nhượng đất cho nhiều người, nên hiện tại phần đất đang do anh Nguyễn Viết Tr, chị Trần Thị Thùy Tr quản lý chỉ còn 129m². Diện tích đất thiếu 21m² (so với 150m²) là không phải lỗi của ông Huỳnh Văn L. Đồng thời có căn cứ xác định khi nhận đất, ông Ngô Quang L nhận 150m² (*cơ quan thi hành án giao trên thực địa diện tích là 132,75m² và 17,25m² do bà Nguyễn Mỹ L lấn chiếm. Bà Nguyễn Mỹ L thỏa thuận trả cho bà Nguyễn Thị G giá trị đất bằng tiền là 50.000.00 đồng*). Cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G trả giá trị đất cho ông Huỳnh Văn L trên diện tích đất 129m² là không đảm bảo quyền lợi về tài sản của ông Huỳnh Văn L mà buộc ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông Huỳnh Văn L giá trị của 150m² đất là có căn cứ.

[6] Xét về giá trị đất, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C đã căn cứ vào chứng thư thẩm định giá năm 2015 để xác định giá trị đất bằng 10.738.000 đồng/m² làm cơ sở để buộc vợ chồng ông Ngô Quang L hoàn trả cho ông Huỳnh Văn L là không phù hợp. Tuy tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện cho ông Huỳnh Văn L không đặt ra yêu cầu về giá đất, nhưng lý do không yêu cầu về giá là do phía nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận lại đất. Cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn không yêu cầu về giá nên áp dụng giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá năm 2015 để tính giá đất tại thời điểm xét xử (*tháng 10 năm 2020*) là không phù hợp. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải thẩm định lại giá đất tại thời điểm xét xử để làm căn cứ cho việc hoàn trả giá trị

đất cho các bên. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 14/5/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam đã thực hiện việc định giá đất theo yêu cầu của đương sự tại phiên tòa ngày 23/4/2021, kết quả định giá được đặt ra bao gồm hai dạng là “Đất ở tại đô thị” và “Đất trồng cây hàng năm”. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì tại thời điểm này phần đất của ông Huỳnh Văn L là đất trồng cây hàng năm chưa phải là đất ở tại đô thị. Hiện tại, phần đất trên là loại đất ở tại đô thị nhưng việc chuyển mục đích sử dụng đất làm tăng giá trị của đất là do ông Ngô Quang L cùng những người có liên quan thực hiện, không phải là ông Huỳnh Văn L. Nên từ đó áp dụng giá trị đất theo loại đất được xác định “Đất trồng cây hàng năm” để giải quyết là có căn cứ và cũng phù hợp với nội dung yêu cầu thu thập chứng cứ do người đại diện theo của ông Ngô Quang L đặt ra tại văn bản ngày 05/01/2022. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 14/5/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam thì giá đất được xác định bằng 15.691.000 đồng/m², tương ứng với 150m² có giá trị bằng 2.353.650.000 đồng. Do ông Huỳnh Văn L đã chết, nên số tiền trên buộc ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất cũng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn L là hoàn toàn phù hợp.

[7]. Từ những căn cứ trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn L, bà Nguyễn Thị G, mà chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn L về giá đất và diện tích đất, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C.

[8]. Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp và có căn cứ nên được chấp nhận.

[9] Đối với phần đất diện tích 17,25m² bà Nguyễn Mỹ L đã sử dụng trước khi thi hành án giao đất cho ông Ngô Quang L, do bà Nguyễn Mỹ L lấn chiếm. Phần đất này đã được bà Nguyễn Mỹ L và bà Nguyễn Thị G thỏa thuận hoàn trả cho nhau bằng giá trị tương đương số tiền là 50.000.000 đồng và hiện tại giữa bà Nguyễn Mỹ L và bà Nguyễn Thị G không có ý kiến tranh chấp và không có yêu cầu giải quyết, nên không đặt ra xem xét.

[10] Đối với số tiền chuyển nhượng đất mà ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G đã giao cho ông Trương Quang H và bà Hồ Thị Hồng L theo biên nhận ngày 20/6/1996, số tiền này lẽ ra cần xem xét trách nhiệm của ông Trương Quang H, bà Hồ Thị Hồng L trong việc hoàn trả lại cho ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G. Nhưng hiện tại, ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G không yêu cầu gì đối với ông Trương Quang H, bà Hồ Thị Hồng L về số tiền trên, nên không xem xét mà giao cho ông Ngô Quang L và bà Nguyễn Thị G với ông Trương Quang H, bà Hồ Thị Hồng L tự thỏa thuận với nhau, nếu không tự thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện theo thủ tục chung.

[11] Về chi phí tố tụng, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C đã xác định chi phí tố tụng nguyên đơn đã chi trả xong, chi phí tố tụng là bao nhiêu nguyên đơn không nhớ và không xác định được. Nguyên đơn nhận nộp toàn bộ và không yêu cầu xem xét, các bên không có kháng cáo về chi phí tố tụng. Chi phí tố tụng phát

sinh sau xét xử sơ thẩm là chi phí về định giá tài sản được xác định bằng 5.500.000 đồng và đã được nguyên đơn nộp xong cho tổ chức định giá. Chi phí định giá này ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn dự nộp tiền tạm ứng án phí từ năm 2014 và được D trì để tiếp tục giải quyết vụ án và vụ án được thụ lý giải quyết lại vào ngày 12/7/2019. Do đó, theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 được áp dụng để xác định nghĩa vụ nộp án phí của các đương sự. Ông Huỳnh Văn L là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí theo điều 12 và 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch đối với phần yêu cầu của ông Huỳnh Văn L được chấp nhận và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[13] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Ngô Quang L và bà Nguyễn Thị G. Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2020/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Căn cứ các Điều 26, 74, 147, 148, 165, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 247, 280, 283, 357, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn L về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/1996 giữa ông Huỳnh Văn L với ông Ngô Quang L và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K565652 ngày 26/10/2007, số BU 426714 ngày 28/7/2014.

2.2. Buộc ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G trả lại cho bà Hồ Thị C, chị Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Chí Th, anh Huỳnh Đức Th (là người thừa kế của ông Huỳnh Văn L) giá trị của phần đất 150m² bằng 2.353.650.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm năm mươi ba triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng*).

2.2. Buộc ông Ngô Quang L, bà Nguyễn Thị G trả lại cho bà Hồ Thị C, chị Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Chí Th, anh Huỳnh Đức Th (là người thừa kế của ông Huỳnh Văn L) chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng (*Năm triệu năm trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2.3. Ông Huỳnh Văn L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, ngày 13/10/2014 ông Huỳnh Văn L đã dự nộp 6.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000192 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C nay được hoàn lại toàn bộ cho bà Hồ Thị C, chị Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Chí Th và anh Huỳnh Đức Th.

Ông Ngô Quang L và bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 79.073.000 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng bằng 79.373.000 đồng, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã dự nộp là 600.000 đồng tại các biên lai số 0000189; 0000190 ngày 11/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền án phí là 78.773.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn đồng*).

Trường hợp bản án 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 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 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.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- 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**

Nguyễn Thế Phương