

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

Bản án số: 39/2024/DS-PT
Ngày 17 – 01 – 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 Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 17 tháng 01 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: 557/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 380/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lữ Cẩm B, sinh năm 1987 (Có mặt).

2. Bà Lê Thùy N, sinh năm 1986 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã L, huyện C, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Trần Thanh V, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Sỹ D, sinh năm 1978 (Có mặt).

2. Bà Chung Khánh L, sinh năm 1980 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh C ..

- Người kháng cáo: Ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông *Lữ Cẩm B* và bà *Lê Thùy N* trình bày:

Vào ngày 05/7/2021, ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông V phần đất ngang 19 mét, dài 72 mét, diện tích 1.368 m², đất tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước; giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng; ông, bà đã trả đủ tiền cho ông V theo biên nhận ngày 13/7/2021 và ngày 30/12/2021, nhưng ông, bà chưa nhận đất. Phần đất do ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hai bên thỏa thuận phía ông V làm thủ tục chuyển tên phần đất chuyển nhượng cho ông, bà. Sau đó, ông V không đồng ý làm thủ tục chuyển tên, mà chuyển nhượng lại phần đất cho ông D và bà L.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2021, ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông V phần đất ngang 18 mét, dài 72 mét. Sau đó, đến ngày 24/02/2022 hai bên gặp nhau thống nhất thỏa thuận ông V chuyển cho ông, bà và vợ chồng ông D mỗi người ngang 09 mét, dài 72 mét. Ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 diện tích 635,2m² nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2021 là không có tranh chấp.

Ngày 19/01/2023, giữa ông, bà với ông V có làm biên bản giao đất, thỏa thuận ông V đồng ý giao cho ông bà phần đất ngang 19 mét, dài 72 mét; khi nào ông V giao đất thì ông, bà sẽ giao thêm cho ông V số tiền 200.000.000 đồng (ngoài số tiền chuyển nhượng trước đây giá 80.000.000 đồng). Đối với biên bản giao đất ngày 19/01/2023 ông V không thừa nhận có ký tên, ông, bà không yêu cầu giám định chữ ký của ông V và cũng không yêu cầu Tòa án xác minh chữ ký của những người đã ký tên trong biên bản, chỉ yêu cầu Tòa án xem xét theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/7/2021.

Do đó, ông, bà khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2021, giao đất và lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông, bà phần đất diện tích theo đo đạc 1.547,9 m², đất tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông D và bà L lập ngày 23/4/2022 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D và bà L đứng tên ngày 21/4/2022 diện tích 504,9m².

- Theo ông *Trần Thanh V* trình bày:

Ông thừa nhận ngày 13/01/2021 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà N phần đất ngang 18 mét, dài 72 mét, diện tích 1.296 m², giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng, ông đã nhận tiền nhiều lần với số tiền 64.000.000 đồng; phần đất tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày ông B có đưa cho ông hai bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một bản đã ghi nội dung tức là hợp đồng ngày 13/01/2021, hợp đồng còn lại không ghi nội dung nhưng ông có ký tên vì ông B nói phải làm hai hợp đồng giống nhau mỗi người giữ một bản, do tin tưởng nên ông mới ký tên. Do phần đất của ông là được anh em thống nhất giao cho ông quản lý, sử dụng không được chuyển nhượng nhưng ông lén lút chuyển nhượng; khi anh

em ông biết thì ngày 24/02/2022 hai bên gặp thống nhất thỏa thuận theo tờ giao kèo nhượng đất thì ông chuyển cho ông B và ông D mỗi người ngang 09 mét, dài 72 mét. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2021 như ông B, bà N trình bày, ông không thừa nhận, vì đây là hợp đồng ông ký trống không ghi nội dung như đã trình bày, mà nội dung là do ông B tự ghi, ông cũng không có nhận tiền của ông B, bà N. Đến ngày 23/4/2022, ông tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D thêm chiều ngang 03 mét, dài 72 mét. Đối với biên bản giao đất ngày 19/01/2023 ông không có ký tên như ông B và bà N trình bày. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B và bà N.

- Theo ông Nguyễn Sỹ D và bà Chung Khánh L trình bày:

Ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông V. Ngày 24/02/2022, hai bên gặp thống nhất thỏa thuận theo tờ giao kèo nhượng đất thì ông V chuyển nhượng cho ông, bà và ông B mỗi người ngang 09 mét, dài 72 mét và ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022, diện tích là 991,9 m², trong đó có diện tích đất của gia đình và diện tích ngang 07 mét, dài 72 mét sang nhượng của ông V. Do phần đất chuyển nhượng của ông V thiếu 02 mét ngang như thỏa thuận, nên cùng ngày ông V tiếp tục sang thêm cho ông, bà ngang 05 mét, dài 72 mét, cộng với phần đất ngang 02 mét, dài 72 mét bị thiếu ông V bù thêm nên ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 504,9 m², cấp cùng thời điểm với ông B. Khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B có ký giáp ranh; đối với phần đất chuyển nhượng sau ngang 3 mét, dài 72 mét ông, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B và bà N, ông, bà không đồng ý. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà N thì giữa ông, bà với ông V sẽ tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện ông V thành vụ kiện dân sự khác; ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N về việc yêu cầu ông Trần Thanh V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2021 giao đất và chuyển tên sang cho ông B và bà N đứng tên với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.547,9 m², đất tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh V với ông Nguyễn Sỹ D và bà Chung Khánh L lập ngày 23/4/2022, theo kết quả đo đạc thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D, bà L đứng tên diện tích là 504,9 m², cấp ngày 21/4/2022, đất tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 12/10/2023, ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông B phát biểu: Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, vì thực tế ông có sang nhượng đất của ông V.

Bà N phát biểu: Thống nhất với ý kiến tranh luận của ông B.

Ông V không có ý kiến tranh luận.

Ông D, bà L phát biểu: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông B và bà N cho rằng ngày 13/01/2021, ông B bà N có chuyển nhượng của ông Trần Thanh V phần đất ngang 18m, dài 72m, đất tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thê Trân, huyện Cái Nước; giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng, ông B bà N đã thanh toán xong cho ông V. Đến ngày 05/7/2021, ông B bà N tiếp tục chuyển nhượng của ông V phần đất ngang 19m, dài 72m, đất tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thê Trân, huyện Cái Nước; giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng, ông B bà N đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng cho ông V nhưng ông V chưa giao đất cho ông B, bà N mà chuyển nhượng phần đất lại cho ông D và bà L. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2021, đến ngày 24/02/2022 hai bên có thỏa thuận ông V chuyển nhượng cho vợ chồng ông B bà N và vợ chồng ông Nguyễn Sỹ D, bà Chung Khánh L mỗi người ngang 09m, dài 72m; ông B bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/2022 diện tích 635,5m² nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2021 không có tranh chấp. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2021, ông B bà N đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho ông V, nhưng ông V chưa giao đất cho ông B bà N nên ông B bà N yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2021 giao cho ông B bà N phần đất chuyển nhượng; đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông D và bà L, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D và bà L đứng tên đối với diện tích đất 504,9 m² tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thê Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Ông V, ông D và bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B và bà N; ông V xác định chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B một lần vào ngày 13/01/2021, cùng ngày ông B có đưa cho ông V hai bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một bản đã ghi nội dung hợp đồng ngày 13/01/2021, bản còn lại không ghi nội

dung nhưng ông V có ký tên, vì ông B nói phải làm hai hợp đồng giống nhau mỗi người giữ một bản, do tin tưởng nên ông V mới ký tên; ông V xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B và bà N theo hợp đồng ngày 05/7/2021.

[2] Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2021 có nội dung ông V chuyển nhượng cho ông B và bà N phần đất ngang 18m, dài 72m; Vị trí phần đất chuyển nhượng: Đông giáp sông Bào Kè, Tây giáp chủ cũ Trần Thanh V, Nam giáp ông Nguyễn Sĩ Đồng, bắc giáp chủ cũ Trần Thanh V; giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng; ông B và bà N thanh toán trước 20.000.000 đồng, ông V có viết biên nhận ngày 13/01/2021 nhận của ông B số tiền 20.000.000 đồng.

[2.2] Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2021 có nội dung ông V chuyển nhượng cho ông B và bà N phần đất ngang 19m, dài 72; Vị trí phần đất chuyển nhượng: Đông giáp sông Bào Kè, Tây giáp chủ cũ Trần Thanh V, Nam giáp ông Nguyễn Sĩ Đồng, Bắc giáp chủ cũ Trần Thanh V; giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng, ông B và bà N thanh toán trước 20.000.000 đồng.

[2.3] Đối chiếu hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2021 với hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2021 thấy rằng: Hai hợp đồng chuyển nhượng có kích thước chiều ngang phần đất chuyển nhượng khác nhau, nhưng có cùng một vị trí đất (thể hiện vị trí Đông, Tây, Nam, Bắc của hai phần đất chuyển nhượng theo hai hợp đồng là trùng nhau); đây là vấn đề mâu thuẫn, vì không thể có xảy ra trong thực tế.

[2.4] Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2021 thỏa thuận ông B và bà N thanh toán trước cho ông V số tiền 20.000.000 đồng, việc thanh toán ông V có làm biên nhận ngày 13/01/2021 nhận tiền của ông B và bà N. Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2021 cũng thỏa thuận ông B và bà N thanh toán trước cho ông V số tiền 20.000.000 đồng, nhưng ông B và bà N không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh có trả trước cho ông V số tiền 20.000.000 đồng theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Theo biên bản giao nhận tiền ngày 13/7/2021 có nội dung ông B giao cho ông V số tiền 66.300.000 đồng là tiền ông B mua đất của ông V, nhưng không thể hiện là tiền mua đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2021 hay ngày 05/7/2021; Tuy nhiên, đối với số tiền chuyển nhượng của hợp đồng ngày 13/01/2021 ông B và bà N chưa thanh toán xong cho ông V (chỉ trả trước 20.000.000 đồng) thì không thể có việc ông B và bà N trả số tiền 66.300.000 đồng nêu trên là trả tiền chuyển nhượng của hợp đồng ngày 05/7/2021. Tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông B và bà N cho rằng đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng của hợp đồng ngày 05/7/2021, cụ thể: khi ký hợp đồng trả trước 20.000.000 đồng, số còn lại được trả theo biên nhận ngày 13/7/2021 là 66.300.000 đồng và biên nhận ngày 30/12/2021 là 24.300.000 đồng. Nếu cộng 03 khoản tiền như ông B và bà N trình bày đã thanh toán cho ông V thì tổng cộng là 110.600.000 đồng, không phù hợp với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng. Hơn nữa, theo hợp đồng thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 80.000.000 đồng, ông B và bà N thanh toán trước 20.000.000

đồng, còn lại 60.000.000 đồng khi thủ tục chuyển quyền được cơ quan quản lý đất đai của nhà nước giải quyết xong thì ông B và bà N sẽ trả đủ cho ông V. Trong khi đó thủ tục chuyển quyền sử dụng đất chưa được thực hiện, ông V cũng chưa giao đất cho ông B và bà N, nên trình bày của ông B và bà N cho rằng đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông V là không có cơ sở. Đối với các giấy mượn tiền ngày 30/12/2021, ông V mượn của ông B số tiền 24.300.000 đồng; giấy mượn tiền ngày 01/01/2022, ông V mượn của ông B số tiền 31.100.000 đồng; giấy mượn tiền ngày 30/02/2022 ông V mượn của ông B số tiền 35.500.000 đồng. Ông B và bà N cho rằng là trả tiền chuyển nhượng đất cho ông V là không có cơ sở, bởi lẽ: Các khoản tiền này đều được thể hiện rõ là ông V mượn tiền của ông B chứ không phải là nhận tiền chuyển nhượng đất.

[2.5] Hơn nữa, sau khi ông B, bà N với ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2021 thì các anh, chị, em của ông V biết được và không đồng ý, nên ông V không thực hiện được việc giao đất cho ông B và bà N; đến ngày 24/02/2022 các anh chị em của ông V mới thống nhất cho ông V chuyển nhượng cho ông B và bà N phần đất ngang 09m, dài 72m, chuyển nhượng cho ông D và bà L phần đất ngang 09m, dài 72m nên các bên ký kết lại Tờ giao kèo sang nhượng đất ngày 24/02/2022. Vì vậy, nếu hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2021 ông V không thực hiện được việc giao phần đất chuyển nhượng cho ông B và bà N, thì việc ông B và bà N tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2021 để sang nhượng thêm của ông B phần đất ngang 19m, dài 72m là không có cơ sở thuyết phục.

[2.6] Mặt khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2021 mà ông B, bà N cung cấp thể hiện vị trí phần đất chuyển nhượng: Đông giáp sông Bào Kè, Tây giáp chủ cũ Trần Văn Vững, Nam giáp ông Nguyễn Sỹ D, Bắc giáp chủ cũ Trần Văn Vững; nhưng vị trí phần đất tranh chấp do ông B xác định tại Bản vẽ hiện trạng được thể hiện: Phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất ông B, phía Nam giáp rạch Bào Bèo, phía Bắc giáp đất ông V. Như vậy, vị trí chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2021 với vị trí phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là không cùng vị trí. Ông B và bà N cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất của ông V ngang 19 mét, dài 72 mét, diện tích 1.368 m² nhưng sau đó, ông V không đồng ý làm thủ tục chuyển tên cho ông bà, mà chuyển nhượng phần đất lại cho ông D và bà L; tuy nhiên, phần đất ông D và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 504,9m², cấp ngày 21/4/2021 là cấp cùng ngày với phần đất ông B và bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước đã cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D và bà L là thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

[2.7] Đối với biên bản giao đất ngày 19/01/2023 được lập sau khi Tòa án thụ lý, nội dung thống nhất giao phần đất chuyển nhượng ngang 19 mét, dài 72 mét, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, ông V không thừa nhận có ký tên, ông B cũng không yêu cầu giám định chữ ký của ông V và cũng không yêu cầu Tòa án xác minh chữ ký của những người đã ký tên trong biên bản, chỉ yêu cầu Tòa án xem xét theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/7/2021. Xét thấy, nội dung

biên bản là không phù hợp, thực tế đất đang tranh chấp, ông D và bà L đã đứng tên giấy chứng nhận với diện tích 504,9 m² và đang canh tác, sử dụng với diện tích 220,8 m² nên không có việc giao nhận đất giữa ông B và bà N với ông V. Mặt khác, số tiền chuyển nhượng tại hợp đồng ngày 05/7/2021 là 80.000.000 đồng nhưng tại biên bản giao đất giá chuyển nhượng lên đến 200.000.000 đồng; do đó, biên bản giao đất ngày 19/01/2023 là không phù hợp trên thực tế.

[2.8] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2021 có ghi người chứng kiến là ông Trương Văn Mười Hai. Qua xác minh, ông Trương Văn Mười Hai xác định: Chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2021 và ngày 05/7/2021 đúng là chữ ký của ông Mười Hai. Tuy nhiên, đối với hợp đồng lập ngày 13/01/2021 khi ký hợp đồng chỉ có 03 người là ông B, ông V và ông Mười Hai, ghi đầy đủ vào nội dung vào hợp đồng nên ông Mười Hai có ký tên; một thời gian ông B đem qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B nói có sang thêm của ông V 01m là 19m (vì hợp đồng ngày 13/01/2021 sang 18m) nên nhờ ông Mười Hai ký dùm, khi đó hợp đồng chưa ghi ngày, tháng, năm; ông Mười Hai khẳng định có việc chuyển nhượng đối với hợp đồng ngày 13/01/2021, chuyển nhượng 18m, vì ông Mười Hai có cho ông B mượn 15.000.000 đồng để đưa cho ông V, còn sau đó không biết ông B có sang thêm 01m hay không, chỉ nghe phía ông B nói có sang thêm 01m là 19m nên ông mới ký tên.

[3] Với những chứng cứ nêu trên, xét thấy chưa có căn cứ để xác định ông B và bà N có nhận chuyển nhượng của ông V phần đất ngang 19m, dài 72m theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2021, nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà N là có căn cứ.

[4] Tuy nhiên, xét về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với ông B và bà N, xét thấy: Ông B và bà N khởi kiện yêu cầu ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2021. Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông D và bà N, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D và Linh đứng tên. Nếu yêu cầu của ông B và bà N không được chấp nhận thì ông B và bà N chỉ phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm buộc ông B và bà N chịu án phí có giá ngạch số tiền 40.160.000 là chưa đúng với quy định tại Điều 27 nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Toà án; do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[5] Từ những nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B và bà N phải chịu theo quy định.

[7] 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N về việc buộc ông Trần Thanh V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2021, ông V phải giao đất và chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông B và bà N đứng tên đối với diện tích theo đo thực tế là 1.547,9 m², đất tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh V với ông Nguyễn Sỹ D và bà Chung Khánh L lập ngày 23/4/2022 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D, bà L đứng tên diện tích là 504,9 m², cấp ngày 21/4/2022, đất tọa lạc tại ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 16/02/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên Môi trường Dânng Phong).

Về chi phí tố tụng: Ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N phải chịu chi phí đo đạc và định giá số tiền 20.456.500 đồng, ông B và bà N đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N phải chịu 300.000 đồng. Ông B và bà N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008508 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được đối trừ chuyển thu án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lữ Cẩm B và bà Lê Thùy N mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 12/10/2023, ông B và bà N mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0009600, 009598 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được đối trừ chuyển thu án phí.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;

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

- *Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;*
- *Chi cục THADS huyện Cái Nước;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn;*
- *Lưu VT(TM:TANDTCM).*

Nguyễn Thành Lập