TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 160/2022/DS-PT
Ngày: 29 – 6 - 2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng, cố quyền sử dụng đất"

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

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 Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn

Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 29 tháng 6 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: 215/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng, cầm cố quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ubị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 177/2021/QĐXX-PT ngày 13 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Anh Nguyễn Vĩnh N, sinh năm 1973 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp 12, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Vĩnh N: Ông Trần Chí T, là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV C, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau. (có mặt)

2. Ông Dương Tôn B (Bảy Nhanh), sinh năm 1930.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1938.

Cùng cư trú: Ấp 9, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Tôn B và bà Nguyễn Thị T: Chị Du Thị B, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Số 79, Đinh Tiên Hoàng, khóm 4, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2021). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Tôn Bảo: Ông Ngô Đức B - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị T là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Chị Dương Ngọc D, sinh năm 1973 (có mặt).

2. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng cư trú: Ấp 9, xã T, huyện T1, tỉnh Cà Mau.

3. Anh Phan Minh X, sinh năm 1966 (vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 (có mặt).

Cùng cư trú: Ấp 11, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phan Minh X: Bà Quách Ngọc L là Luật sư thực hiện trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau. (có mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân huyện U, tỉnh Cà Mau. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Trần Hùng T, sinh năm 1967 (có mặt).

3. Chị Lê Thị C, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng cư trú: Ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Dương Tôn B và bà Nguyễn Thị T.

2. Chị Dương Ngọc D và anh Nguyễn Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Nguyễn Vĩnh N trình bày: Ngày 26/8/2016, chị Dương Ngọc D chuyển nhượng cho anh quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 154, 177, 178, tờ bản đồ 12,

diện tích chung bằng 19.730m^2, tọa lạc ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau với giá trị bằng 650.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng Đ- Số công chứng 5769 quyển 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Anh thanh toán cho chị D 500.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng. Do trước đó vợ chồng chị D đã cố phần đất này cho vợ chồng anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T với giá 150.000.000 đồng đến ngày 19/4/2019 (âm lịch) hết hạn nên thỏa thuận anh trả cho anh X, chị T khi hết hạn hợp đồng cầm cố phần đất nêu trên.

Đến ngày 19/4/2019 (âm lịch), anh mời anh X, chị T đến UBND xã K, huyện Unhận tiền, anh X, chị T từ chối đòi anh M và chị D trả tiền mới nhận nhưng sau đó phía anh M, chị D không thực hiện giao đất chuyển nhượng.

Nay anh yêu cầu chị D thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 26/8/2016, buộc anh M, chị D giao phần đất diện tích 19.730m^2; anh tiếp tục trả cho chị D, anh M giá trị còn lại của hợp đồng bằng 150.000.000 đồng.

Ông Dương Tôn B và bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông bà xác nhận đất tranh chấp do anh N trình bày thuộc quyền sử dụng của ông bà. Trước đây ông, bà có ủy quyền cho con và rễ là chị D, anh M canh tác để anh M, chị D đăng ký hộ khẩu tại xã K, huyện U. Do đi lại khó khăn nên khi lập uỷ quyền ông, bà ký khống giao cho chị D đi làm thủ tục, ông bà không có nhận bản gốc. Năm 2017, ông Bphát hiện mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có làm văn bản trình UBND xã K, huyện U, sau đó ông phát hiện chị D lấy giấy chứng nhận trên và giải thích với ông là dùng để thế chấp vay tiền của Ngân hàng.

Nay ông, bà yêu cầu hủy thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/8/2016 giữa ông, bà với chị D và hủy đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất diện tích 19.730m^2 tại ấp 6, xã K, huyện Utừ ông Bsang chị D.

Chị Dương Ngọc D và anh Nguyễn Văn M trình bày: Chị D có lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B để nhờ anh N làm thủ tục vay tiền ngân hàng (không nhớ thời gian). Sau khi ông B, bà T ký giấy ủy quyền để chị D, anh M đăng ký hộ khẩu tại xã K, huyện U thì đưa cho ông B và bà T ký giấy trắng không có ghi nội dung (Trong giấy này chỉ có ông B, bà T và chị D ký tên). Sau đó chị D đưa giấy này cho anh N đi làm thủ tục vay tiền. Thời gian sau, chị D có cùng với anh N đến Văn phòng công chứng Đký tên nhưng không biết nội dung văn bản đã ký. Chị xác định không có chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất cho anh N; không có nhận 500.000.000 đồng như anh N trình bày.

Anh M xác định không biết việc chị D chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho anh N.

Anh M và chị D không đồng ý giao quyền sử dụng đất cho anh N theo hợp

đồng tặng cho ngày 26/8/2016; thống nhất theo yêu cầu của ông B và bà T là hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 12/8/2016. Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị D và anh N; Hủy đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất 19.730m^2; đồng ý hủy hợp đồng cầm cố ngày 18/4/2016 (âm lịch) giữa chị D, anh M với anh X, chị T và trả lại anh X, chị T tiền cố đất bằng 150.000.000 đồng.

Anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 18/4/2016 (âm lịch) anh, chị nhận cầm cố đất của anh M, chị D phần đất có diện tích 13.240m^2, thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau, thời hạn là 03 năm, giá trị bằng 150.000.000 đồng. Thoả thuận đến hạn không trả tiền cố anh, chị được tiếp tục canh tác phần đất trên.

Sau khi nhận cầm cố, anh, chị giao anh Trần Hùng T và chị Lê Thị C thuê với giá 20.000.000 đồng/01 năm; vợ chồng anh Trần đã trả tiền thuê 05 năm đến ngày 19/4/2021 âm lịch bằng 100.000.000 đồng. Nay anh X, chị T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố ngày 18/4/2016 (âm lịch), yêu cầu anh M, chị D trả lại số tiền 150.000.000 đồng.

Anh Trần Hùng T và chị Lê Thị C trình bày: Anh chị thống nhất có nhận thuê đất có vị trí, diện tích, giá thuê, thời hạn có nội dung như trình bày của anh X, chị T.

Nếu bị chấm dứt hợp đồng thuê nêu trên thì anh, chị tự thỏa thuận xử lý với anh X, chị T, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Uquyết định:

Không chấp nhận khởi kiện của ông Dương Tôn Bvà bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Tôn Bvà bà Nguyễn Thị T với chị Dương Ngọc D lập ngày 12/8/2016 và yêu cầu hủy đăng ký biến động những thay đổi sau khi cấp giấy ngày 22/8/2016 cho chị Dương Ngọc D diện tích đất 19.730m^2 tại ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Vĩnh N.

- Buộc anh Nguyễn Văn M, chị Dương Ngọc D, anh Trần Hùng T và chị Lê Thị C giao cho anh Nguyễn Vĩnh N phần đất có diện tích 19.730m^2 tọa lạc ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Vị trí tiếp giáp:

+ Hướng Đông giáp phần đất Nguyễn Út Em cạnh dài 39,11m và Võ Hoàng Giang cạnh dài 22,97m.

+ Hướng Tây giáp phần đất Phạm Văn Múa cạnh dài 97,94m.

+ Hướng Nam giáp phần đất Phan Văn Trường cạnh dài 53,98m và Võ Thị Giang cạnh dài 271,69m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất Dương Văn Leo cạnh dài 270,14m và cạnh dài 3,91m.

- Buộc anh Nguyễn Vĩnh N trả cho anh Nguyễn Văn M và chị Dương Ngọc D 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc anh Nguyễn Văn M và chị Dương Ngọc D di dời 01 căn nhà trên phần đất (Nhà chiều ngang 3,1m x dài 9,6m, cột bằng cây gỗ địa phương, vách lá + tole thiếc, nền đất, mái lợp tole xi măng), 01 bồn nhựa chứa nước dung tích 300 lít, khai thác 18 cây tràm bông vàng (đường kính gốc từ 10 - 15cm), 03 bụi dừa nước và thu hoạch nguồn thủy sản trên diện tích đất 5.384,3m^2.

(Có kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 21/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U, tỉnh Cà Mau – bút lục số 240).

Chấp nhận yêu cầu của anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố giao dịch cầm cố diện tích đất 13.240m^2, thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 12, tọa lạc ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau ký kết ngày 18/4/2016 (âm lịch) giữa anh Nguyễn Văn M, chị Dương Ngọc D với anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T là vô hiệu.

- Buộc anh Nguyễn Văn M và chị Dương Ngọc D cùng trả cho anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T 150.000.000 đồng.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/4/2016 diện tích 13.240m^2, thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau giữa anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T với anh Trần Hùng T và chị Lê Thị C chấm dứt kể từ ngày 19/4/2021 âm lịch (nhằm ngày 30/5/2021 dương lịch).

- Buộc anh Trần Hùng T và chị Lê Thị C di dời 01 căn chòi chiều ngang 4,6m x dài 5,2m (cột bằng cây gỗ địa phương, nền đất, vách lá, mái lợp lá) và thu hoạch nguồn thủy sản trên diện tích đất 13.240m^2 để giao trả lại phần đất cho anh Nguyễn Vĩnh N.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/6/2021 ông Dương Tôn Bvà bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của anh Nguyễn Vĩnh N.

Ngày 10/6/2021 chị Dương Ngọc D và anh Nguyễn Văn M kháng cáo yêu

cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Vĩnh N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích pháp của ông Dương Tôn Btrình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa chị D và anh N là giao dịch giả tạo do đất ở thời điểm chuyển nhượng vẫn còn là phần đất chung của anh M, chị D. Anh N thừa nhận biết việc anh M, chị D có cầm cố cho chị Xuyên, anh Thu, do đó đất đang tranh chấp không có quyền chuyển nhượng. Nếu cho rằng có việc chuyển nhượng thì chỉ cần anh M, chị D ký hợp đồng tặng cho hoặc chuyển nhượng trực tiếp cho anh N, không cần thiết phải làm thêm thủ tục hủy hợp đồng giữa ông B, bà T và chị D. Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ và phúc thẩm, anh N trình bày có nhiều mâu thuẫn, thể hiện việc anh N xác định thanh toán 500.000.000 đồng không nhất quán, không có chứng cứ chứng minh việc thanh toán này. Ngoài ra, trong khoảng thời gian dài từ khi nhận chuyển nhượng anh N không quản lý sử dụng phần đất còn lại ngoài diện tích đất cầm cố. Do đó, không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D và anh N. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông B, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích pháp của bà Nguyễn Thị T trình bày: Anh N xác định giao dịch giữa anh N và chị D là chuyển nhượng nhưng ký tặng cho, anh N thừa nhận ký để trốn thuế, như vậy là vi phạm luật thuế, luật công chứng. Không có căn cứ xác định việc thanh toán 500.000.000 đồng. Tại phiên tòa này anh N thừa nhận thanh toán số tiền 500.000.000 đồng làm 02 lần là không phù hợp với trình bày của anh N cùng một sự kiện này tại phiên tòa sơ thẩm. Tại cấp sơ thẩm, anh N đã được nghe đoạn ghi âm 2 lần nhưng lại trả lời là không nhớ, không xác định được, nhưng tại biên bản đối chất ở cấp phúc thẩm anh N thừa nhận là giọng nói của mình nhưng nói chị D nhờ là có mâu thuẫn. Tại cấp sơ thẩm, anh N cho rằng nguồn tiền 500.000.000 đồng thanh toán cho chị D được rút từ ngân hàng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm anh N từ chối không trả lời để chứng minh cho ý kiến của mình. Từ những vấn đề trên, lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh N là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N.

Người đại diện hợp pháp của ông B, bà T trình bày: Hợp đồng tặng cho ngày 12/8/2016 thực hiện không đúng trình tự theo quy định pháp luật, các bên ký kết hợp đồng không tự nguyện do chị D có hành vi lừa dối ông Bvà bà T ký vào hợp đồng không có nội dung. Đối với hợp đồng ký kết giữa chị D và anh N là giả tạo: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại thực hiện hợp đồng tặng cho và việc giao nhận tiền là không có thật; đồng thời tại thời điểm ký kết hợp đồng phần đất anh M, chị D đang cầm cố cho anh X, chị T. Do cả hai hợp

đồng tặng cho giữa ông B, bà T với chị D và giữa chị D với anh N vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bvà bà T hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12-8-2016, hủy đăng ký thay đổi biến động và hủy hợp đồng ngày 26-8-2016 ký kết giữa anh N và chị D.

Trường hợp giao dịch giữa anh N với chị D là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì vi phạm Điều 7 Luật công chứng. Nếu thực tế các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không nộp thuế thu nhập là vi phạm Điều 14 Luật thuế thu nhập cá nhân. Ngoài ra các giao dịch tặng cho lập khi chưa xử lý hợp đồng cầm cố đất giữa anh M, chị D với anh X, chị T là chưa phù hợp.

Chị Dương Ngọc D và anh Nguyễn Văn M thống nhất trình bày: Chị D không có ý thức chuyển nhượng, tặng cho Quyền sử dụng đất cho anh N. Các thủ tục ký kết chuyển nhượng với mọi hình thức đều không đúng với ý chí của chị D. Chị D xác định không có nhận 500.000.000 đồng do anh N giao. Yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị D và anh M, bác khởi kiện của anh N.

Anh Nguyễn Vĩnh Ng và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh N trình bày: Chị D cho rằng chỉ nhờ anh N vay tiền là không có căn cứ, bởi lẽ từ thời điểm công chứng đến thời điểm khởi kiện khoảng 03 năm là một thời gian dài, chị D chưa nhận được tiền vay nhưng lại không có ý kiến gì là không phù hợp. Trước khi ông B, bà T tặng cho anh M, chị D thì lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho anh M, chị D với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, sau đó thống nhất lập văn bản hủy bỏ hợp đồng này, như vậy cho thấy là bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cũng có mục đích trốn thuế. Sau đó lập thêm hợp đồng ông Bbà T tặng cho riêng chị D, thể hiện ý chí của ông B, bà T muốn tặng cho riêng chị D, nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với chị D là tự nguyện, hợp pháp. Anh M và chị D không chứng minh được là có đăng ký kết hôn, do đó chị D có toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất được tặng cho. Về nguyên tắc muốn hủy hợp đồng giữa ông B, bà T và chị D thì phải có anh X, chị T, anh Trần và chị C đồng ý. Trước khi chuyển nhượng giữa chị D và anh N thỏa thuận thống nhất không cho gia đình chị D hay, mặc dù không có chứng cứ chứng minh điều này nhưng thực tế hoàn toàn có xảy ra, do đó, việc chị D ký hợp đồng với anh N là hoàn toàn tự nguyện. Hơn nữa, anh N cũng đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với nhà nước.

Mặt khác, anh N đã thanh toán tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, lý giải của anh N cho rằng có hỏi công chứng viên về việc thanh toán này, công chứng viên cho rằng hợp đồng tặng cho thì không cần thiết làm biên nhận, bản thân anh N cũng cho rằng đã có hợp đồng tặng cho có công chứng thì không cần biên nhận. Hơn nữa, tại phiên tòa, chính chị T cũng thừa nhận tại UBND xã K, anh

N cũng có trình bày với chị T, anh X là đã nhận chuyển nhượng của chị D, việc thanh toán chỉ còn nợ lại 150.000.000 đồng để anh N thỏa thuận với chị T, anh X nhưng chị T, anh X không đồng ý. Từ những điều này chứng minh rằng việc chuyển nhượng giữa chị D và anh N là có thật. Do đó, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phan Minh X trình bày: Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm đối với yêu cầu của anh X chị T, ngoài ra không có trình bày bổ sung gì thêm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau: Tại phiên tòa phúc thẩm anh N nhận có đàm thoại giữa bà T với anh N được ghi âm và nhận giọng nói của anh trong cuộc hội thoại này. Có căn cứ xác định giao dịch giữa chị D với anh N là thoả thuận vay mượn tiền. Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm để làm rõ nội dung giao dịch vay tài sản nêu trên nhằm xử lý toàn diện vụ án theo qui định chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa các đương sự bảo lưu kháng cáo.

Ngoài chứng cứ và lập luận về vụ việc như đã tóm lược trên, tại cấp phúc thẩm đã ghi nhận được tài liệu chứng cứ mới như sau: Anh N xác nhận đoạn ghi âm cuộc hội thoại với bà T là giọng nói của anh N. Phần tiền 500.000.000 đồng anh N xác nhận lại là thanh toán việc chuyển nhượng đất cho chị D ở ngoài phòng Công chứng Đ cùng ngày ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Toà án đã thu thập được tài liệu gồm: bản sao hồ sơ biến động đất từ ông B sang cho chị D và từ chị D sang anh N.

[2] Theo khởi kiện, anh N yêu cầu công nhận và buộc chị D, anh M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B, bà T yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với chị D; chị T, anh X yêu cầu huỷ hợp đồng cố đất giữa anh chị với anh M, chị D.

Án sơ thẩm xử lý yêu cầu độc lập của chị T, anh X; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/4/2016 giữa anh X, chị T với anh Trần, chị C – các nội dung trên đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, phần quyết định về các nội dung này đã có hiệu lực.

[3] Xét các nội dung tranh chấp bị kháng cáo:

[3.1] Về khởi kiện của anh N yêu cầu buộc chị D, anh M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Án sơ thẩm cho rằng: Ngày 26-8-2016, chị D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N với diện tích là 19.730m^2 (theo đo đạc thực tế là 21.870m^2), tại thửa 154, 177, 178, 179, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau, với giá 650.000.000 đồng. Tại thời điểm giao dịch anh N cho rằng chị D yêu cầu lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để giảm đóng thuế thu nhập. Tại thời điểm ký kết, anh N đã thanh toán cho chị D 500.000.000 đồng, còn 150.000.000 đồng anh sẽ thanh toán cho anh X, chị T theo thoả thuận thống nhất với chị D. Sau khi xác lập hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi, anh N đã thực hiện việc đăng ký làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Unhưng chị D không ngăn cản, đồng nghĩa chị D đồng ý cho anh N chuyển quyền sử dụng đối với phần đất chuyển nhượng cho anh N.

Theo đó, án sơ thẩm xác định chị D với anh N tự nguyện lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết luận của án sơ thẩm về nội dung này có một số sai lầm như sau:

- Về hình thức: Anh N xác định, anh và chị D chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lập giao dịch tặng cho để trốn thuế. Đây là dùng một hình thức giao dịch này để che giấu thực hiện một giao dịch khác có mục đích để trốn tránh nghĩa vụ thuế với Nhà nước là vi phạm pháp luật.

- Hồ sơ giao dịch thể hiện: anh N cung cấp xác nhận tình trạng độc thân thể hiện tại hồ sơ giao dịch để đảm bảo tính đúng đắn khi giao dịch không làm ảnh hưởng đến quyền lợi người thứ ba; đảm bảo tính độc lập định đoạt tài sản khi giao dịch của người được xác nhận độc thân. Thực tế, chị D khi xác lập giao dịch này là đang tồn tại hôn nhân với anh M; chị D, anh M có quá trình lâu dài gần 20 năm quản lý sản xuất và đang có nhà ở trên đất bị giao dịch, yêu cầu khởi kiện của anh N nói rõ là yêu cầu anh M, chị D thực hiện tiếp hợp đồng, anh N tự nguyện thanh toán 150.000.000 đồng cho anh M, chị D.

Chứng tỏ anh N thừa nhận anh M có quyền lợi trực tiếp tới phần đất này như công quản lý, cải tạo, đầu tư, tài sản gắn liền trên đất của anh M vẫn còn trên đất, chưa được xem xét tách bạch rõ ràng với chị D. Nên giao dịch này nếu có thật thì không đảm bảo hợp pháp do ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người thứ ba là anh M.

- Về thanh toán giá trị hợp đồng: Anh N xác định chị D đã nhận tiền do anh thanh toán bằng 500.000.000 đồng. Việc thanh toán này là nội dung do anh N đặt ra, chứng minh cho trình bày này trong giai đoạn xét xử sơ thẩm và phúc thẩm anh N xác định không nhất quán về địa điểm, cách thức thanh toán, khi thì thanh toán có công chứng viên chứng kiến, khi thì thanh toán chỉ có giữa anh với chị D ngoài

phòng công chứng; không có biên nhận thanh toán, chị D không thừa nhận có nhận tiền nêu trên như anh N trình bày.

Nên tới thời điểm này không có cơ sở xác định chị D đã nhận thanh toán 500.000.000 đồng từ anh N.

- Chính anh N xác định với bà T nội dung giao dịch với chị D là làm thủ tục vay tiền. Anh N thừa nhận đoạn đối thoại với bà T được ghi âm có lược trích nội dung tại hồ sơ vụ kiện là giọng nói của anh, nội dung cuộc hội thoại này là anh làm theo yêu cầu của chị D - chị D không nhận có yêu cầu anh N làm việc này; anh N không chứng minh được đã thoả thuận với chị D về nội dung nói chuyện với bà T. Nên xác định các diễn biến lập hồ sơ biến động đất, thay đổi người đăng ký chủ sử dụng đất từ ban đầu được thực hiện ngoài ý chí của ông B, bà T, anh M; các thủ tục trên với mục đích thực hiện các thủ tục vay tiền như anh N xác nhận tại cuộc hội thoại với bà T là có thật.

- Đất giao dịch trong tình trạng cố cho chị T, anh X, hai người này tiếp tục cho thuê lại. Việc chuyển nhượng không có thoả thuận, giải quyết giao dịch này là vi phạm qui định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị D với anh N đang bị tranh chấp do đương sự nghi ngờ tính trung thực của cán bộ tham gia làm thủ tục. Thực tế, khi tiếp nhận thủ tục chuyển nhượng bằng hình thức tặng cho, không có căn cứ xác định quan hệ nhân thân của anh N với chị D là Anh – Em nhưng ông Quận là cán bộ hộ tịch vẫn tham mưu cho Chủ tịch uỷ ban nhân xã xác nhận hai người này có quan hệ Anh – Em, rõ ràng ông Quận thể hiện không vô tư, không khách quan khi thực hiện vai trò Công chức tư pháp, hộ tịch đang thực thi nhiệm vụ trong hoạt động xây dựng hồ sơ vụ việc, làm sai lệch tính đúng đắn của hồ sơ giao dịch giữa chị D và anh N. Do đó, xác nhận của ông Quận không đảm bảo độ tin cậy cần thiết để làm căn cứ kết luận tại vụ án.

Giao dịch chuyển nhượng QSD đất như anh N trình bày qua hình thức tặng cho xác lập ngày 26/8/2016 nhưng đến thời điểm hiện tại ngoài giấy tờ thể hiện như hợp đồng tặng cho là hồ sơ biến động đất thì về thực tế không có chứng cứ xác định giao dịch này đã được tiến hành từ thủ tục đo vẽ, định vị vị trí đất, xác định ranh giới tứ cận, lộ trình bàn giao tài sản.

Với các căn cứ trên, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với chị D thể hiện qua hình thức tặng cho ngày 26/8/2016, ngoài thủ tục hành chính như đã phân tích thì thực tế chưa được tiến hành từ thanh toán, bàn giao tài sản, vi phạm pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung nên xử lý vô hiệu là phù hợp.

Hậu quả pháp lý phát sinh được xử lý tại hợp đồng này là Hủy một phần điều chỉnh đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng số D 0822785 do UBND huyện Ucấp ngày 30/10/1995 đứng tên Dương Tôn Btại phần điều chỉnh từ chị D qua anh N. Buộc anh N hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông B, bà T.

[3.2] Về khởi kiện của ông B, bà T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với chị D lập ngày 12/8/2016 và tuyên hủy đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất diện tích 19.730m^2 tại ấp 6, xã K, huyện Utừ ông Dương Tôn B sang chị Dương Ngọc D.

Thấy rằng: Chị D, anh M có quan điểm đồng nhất với yêu cầu của ông B, bà T về nội dung này nên công nhận thoả thuận của các đương sự, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với chị D lập ngày 12/8/2016.

Hậu quả pháp lý phát sinh được xử lý tại hợp đồng này là Hủy một phần điều chỉnh đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng số D 0822785 do UBND huyện Ucấp ngày 30/10/1995 đứng tên Dương Tôn Btại phần điều chỉnh từ ông B qua chị D.

Từ những căn cứ trên, chấp nhận kháng cáo của ông B, bà T, chị D, anh M.

[4] Án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

- Anh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 300.000 đồng.

- Anh M và chị D phải chịu án phí dân sự án phí có giá ngạch 5% tương ứng số tiền 150.000.000 đồng phải trả cho anh X và chị T bằng 7.500.000 đồng.

- Ông B, bà T, anh X, chị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí phúc thẩm: ông B, bà T, anh M, chị D không phải chịu.

[4.3] Chi phí tố tụng: Anh N phải chịu chi phí đo đạc bằng 4.484.000 đồng và chi phí định giá 8.000.000 đồng. Anh N đã dự nộp và đối chiếu thanh toán xong.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm để làm rõ nội dung giao dịch vay tài sản nêu trên nhằm xử lý toàn diện vụ án theo qui định chung.

Thấy rằng, quan hệ vay mượn tiền giữa chị D với anh N nếu có thì đương sự cũng không có yêu cầu tại vụ án này nên không cần thiết hủy án theo đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B, bà T là có căn cứ như nhận định nêu trên, nên được chấp nhận.

[7] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh N đề cập các quan hệ pháp luật tranh chấp cần xử lý tại vụ án, Hội đồng xét xử đã nhận xét, có quan điểm xử lý toàn bộ các quan hệ tranh chấp như đã nêu trên nên không chấp nhận quan điểm giữ nguyên án sơ thẩm như Luật sư Trần Chí T đề nghị.

[8] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Tôn Bvà bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn M và chị Dương Ngọc D.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của ông Dương Tôn Bvà bà Nguyễn Thị T.

2. Không chấp nhận khởi kiện của anh Nguyễn Vĩnh N.

3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Tôn Bvà bà Nguyễn Thị T với chị Dương Ngọc D lập ngày 12-8-2016 và hủy đăng ký biến động những thay đổi sau khi cấp giấy ngày 22-8-2016 cho chị Dương Ngọc D diện tích đất 19.730m^2 (diện tích thực tế 21870,5m^2) tại ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Hủy một phần điều chỉnh đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0822785 do UBND huyện Ucấp ngày 30/10/1995 đứng tên Dương Tôn Btại phần điều chỉnh biến động thay đổi chủ sử dụng ngày 22/8/2016 từ ông Dương Tôn Bsang chị Dương Ngọc D.

4. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26-8-2016 Số công chứng 5769 quyển 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đgiữa chị Dương Ngọc D tặng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Vĩnh N gồm các thửa đất số 154, 177, 178, tờ bản đồ 12, diện tích 19.730m^2 (diện tích thực tế 21870,5m^2), tọa lạc ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

(Có kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U, tỉnh Cà Mau – bút lục số 240).

Hủy một phần điều chỉnh đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0822785 do UBND huyện Ucấp ngày 30/10/1995 đứng tên Dương Tôn Btại phần điều chỉnh biến động thay đổi chủ sử dụng ngày 29/8/2016 từ chị Dương Ngọc D sang anh Nguyễn Văn Nghi.

Buộc anh N hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0822785 do UBND huyện Ucấp ngày 30/10/1995 đứng tên Dương Tôn Bcho ông B, bà T.

5. Chấp nhận yêu cầu của anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố giao dịch cầm cố diện tích đất 13.240m^2, thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 12, tọa lạc ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau ký kết ngày 18-4-2016 (âm lịch) giữa anh Nguyễn Văn M, chị Dương Ngọc D với anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T là vô hiệu.

- Buộc anh Nguyễn Văn M, chị Dương Ngọc D cùng có nghĩa vụ trả cho anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

6. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 19-4-2016 diện tích 13.240m^2, thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau giữa anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T với anh Trần Hùng T và chị Lê Thị C chấm dứt kể từ ngày 19-4-2021 âm lịch (nhằm ngày 30-5-2021 dương lịch).

- Buộc anh Trần Hùng T và chị Lê Thị C di dời 01 căn chòi chiều ngang 4,6m x dài 5,2m (cột bằng cây gỗ địa phương, nền đất, vách lá, mái lợp lá) và thu hoạch nguồn thủy sản trên diện tích đất 13.240m^2 để giao trả lại phần đất cho ông Dương Tôn Bảo, bà Nguyễn Thị T.

7. Về chi phí đo đạc và định giá: anh Nguyễn Vĩnh N phải chịu tổng số tiền là 12.484.000 đồng (Mười hai triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn đồng), anh N đã dự nộp và đối chiếu thanh toán xong.

8. Án phí:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Vĩnh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 13/12/2019, anh N đã dự nộp 9.865.000 đồng tại biên lai số 0004736 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Cà Mau, đối trừ anh N được nhận lại 9.565.000 đồng.

- Anh Nguyễn Văn M và chị Dương Ngọc D phải chịu án phí dân sự có giá ngạch bằng 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

- Anh Phan Minh X và chị Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 25/02/2020, anh X và chị T đã dự nộp 3.750.000 đồng tại biên lai số 0004861 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

- Ông Dương Tôn Bvà bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí sơ thẩm.

8.2. Án phí phúc thẩm: ông B, bà T, chị D và anh M không phải chịu.

Ngày 21/6/2021, chị Dương Ngọc D đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0006367 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

Ngày 21/6/2021, anh Nguyễn Văn M đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0006368 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

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.

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 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 của 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 huyện U;
- Chi cục THADS huyện U;
- 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

Huỳnh Văn Yên