| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ CẦN THƠ | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 142/2024/DS-PT
Ngày 10/4/2024
*"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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Bảo Anh
*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Văn Hải
Bà Nguyễn Thị Trang Thư

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ****:* Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 05 và 10 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 583/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp *"hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 251/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 112/2024/QĐPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1952

Địa chỉ: ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Bà Vũ Tố Q, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 18/4/2022). (có mặt)

*2. Bị đơn:* Bà **Trần Ngọc Thanh M**, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số H, đường Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: ông Nguyễn Huy K, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số A, H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023) (có mặt)

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

**Văn Phòng công chứng Nguyễn Xuân T** (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

* Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Đ là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Tố Q trình bày:*

Vào ngày 16/04/2020 bà Nguyễn Thị Đ và bà Trần Ngọc Thanh M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C số công chứng 846, trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Giá trị chuyển nhượng này do bà M yêu cầu Văn phòng công chứng ghi nhưng thực tế, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) đối với quyền sử dụng thửa đất số 659, tờ bản đồ số 2, diện tích 59m2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 181586, số vào sổ CH 00196 do UBND huyện P cấp ngày 26/07/2012. Các khoản phí, lệ phí trước bạ sang tên do bà M đóng. Trên đất này có một căn nhà được xây dựng từ năm 1978, cấu trúc xây tường kiên cố, có gác lửng với diện tích: ngang 3,50m, nhà dài 14,00m gia đình bà Đ đã ở từ đó đến nay.

Sau khi ký hợp đồng, bà M hứa sẽ trả tiền cho bà Đ nên bà Đ tin tưởng đã giao bản chính giấy chứng nhận nói trên cho bà M. Đến nay bà M chỉ nhận được 50.000.000 đồng, còn lại số tiền 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) như thỏa thuận mua bán, căn nhà và đất thì bà M vẫn chưa trả. Bà Đ vẫn đang quản lý sử dụng căn nhà và không giao cho bà M. Vì vậy, bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 lập tại Văn phòng C và yêu cầu bà M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bà Đ.

Đối với "Biên bản nhận tiền" ghi ngày 16/4/2020 bà Đ xác định không có ký tên nên không đồng ý với Kết luận giám định số 2267/KL-KTHS ngày 25/4/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh và Kết luận giám định số 161/KL-KTHS ngày 25/7/2023 V - Bộ C1.

*- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Huy K trình bày và yêu cầu:*

Bà M thống nhất lời trình của nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn với bị đơn có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T vào ngày 16/04/2020. Giá chuyển nhượng đất ghi trên hợp đồng là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) nhưng giá thực tế thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (cả căn) là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn đủ số tiền 500.000.000 đồng theo nội dung "Biên bản nhận tiền"

ngày 16/04/2020, bà Đ ký tên nhận tiền.

Do bà Đ đã lớn tuổi và chưa có nơi ở ổn định, nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong bà M có thỏa thuận sẽ cho bà Đ ở lại trên phần đất này 06 tháng để tìm nơi cư trú mới, khi hết thời hạn nêu trên thì bà Đ sẽ di dời tài sản cá nhân để giao trả nhà đất cho bà M quản lý sử dụng. Do thấy hoàn cảnh bà Đ cũng neo đơn và đang lúc dịch bệnh Covid-19 khó khăn nên bà M vẫn để bà Đ ở lại trên căn nhà này đến khoảng đầu năm 2022 thì bà M có yêu cầu bà Đ giao trả tài sản cho bà M quản lý sử dụng và bà Đ có hứa hẹn nhưng chưa giao trả tài sản cho bà M. Nay không biết lý do gì bà Đ lại cho rằng, bà M không thanh toán tiền và khởi kiện bà M để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và không thừa nhận đã nhận 500.000.000 đồng của bà M. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà M có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Đ đã ký kết tại Văn phòng C ngày 16/04/2020.

Công nhận cho bà M được quyền thực hiện thủ tục đăng ký sang tên đối với quyền sử dụng đất nêu trên tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Buộc bà Đ phải giao trả lại toàn bộ tài sản đã chuyển nhượng (bao gồm căn nhà trên đất) cho bà M quản lý sử dụng. Trường hợp án có hiệu lực, bà Đ không chấp hành thì đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế bà Đ bàn giao tài sản.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T trình bày ý kiến tại Bản tự khai ngày 06/7/2022:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với bà Trần Ngọc Thanh M đã được công chứng viên Văn phòng C chứng nhận ngày 16/4/2020, số công chứng 846, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng hợp đồng được công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Đồng thời, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 251/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã quyết định:

*1/. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 lập tại Văn phòng C và yêu cầu bà M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 181586 cho bà Đ.*

*2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.*

*- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Ngọc Thanh M và bà Nguyễn Thị Đ đã ký tại Văn phòng C ngày 16/04/2020, số công chứng: 846, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số: 659,*

*tờ bản đồ số 2, diện tích: 59m$^2$ (loại đất: ở đô thị) tọa lạc tại ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL181586 (số vào số cấp GCN: CH00196) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 26/07/2012.*

*- Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải giao trả lại toàn bộ tài sản đã chuyển nhượng (bao gồm căn nhà trên đất) cho bà M quản lý sử dụng theo quy định.*

*- Bà Trần Ngọc Thanh M được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký tách thửa, sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định (Phần diện tích đất theo Mãnh trích đo địa chính số 176/2022 ngày 08/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang). (Kèm theo hồ sơ trích đo địa chính).*

*Trường hợp bị đơn không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên thực hiện thủ tục nêu trên thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để tiến hành cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định.*

*Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.*

Ngày 12/10/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì nguyên đơn không nhận tiền của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,* nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, còn bị đơn không đồng ý, thống nhất bản án sơ thẩm tuyên xử.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo: Các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, hình thức của hợp đồng phù hợp theo quy định Luật Đất đai. Nguyên đơn không thừa nhận có nhận 500 triệu đồng của bị đơn giao trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nhưng qua các kết luận giám định chữ ký tên, viết họ tên trong biên bản nhận tiền là của nguyên đơn. Như vậy, bị đơn thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng tài sản nên nguyên đơn phải có trách nhiệm giao tài sản cho bị đơn theo thỏa thuận trong hợp đồng. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là không có căn chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì đây là vụ án dân sự về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Đánh giá về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn được lập thành văn bản, có công chứng hợp pháp, hình thức của giao dịch phù hợp theo quy định của Luật Đất đai. Các bên xác lập giao dịch hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm pháp luật, trái đạo đức xã hội nên được công nhận là hợp pháp. Vì vậy, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo các nội dung đã cam kết thỏa thuận trong hợp đồng.

[3] Về giá trị tài sản chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) nhưng các bên nguyên đơn, bị đơn trình bày thống nhất: giá chuyển nhượng thực tế quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Nguyên đơn cho rằng, mình chỉ nhận của bị đơn 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), còn thiếu 450.000.000 đồng đến nay bị đơn vẫn chưa thanh toán. Còn bị đơn thì khai, đã giao đủ số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) thể hiện tại "Biên bản nhận tiền" V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2020, người nhận tiền là bà Nguyễn Thị Đ. Nguyên đơn không thừa nhận chữ ký tên, viết họ tên trong tờ "Biên bản nhận tiền", Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện trưng cầu Phân Viện khoa học hình sự và V - Bộ C1 giám định chữ ký, chữ viết trên tờ biên nhận có phải của nguyên đơn hay không. Các kết luận giám định đều xác định: *"Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Đ trên mẫu cần giám định so với chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị Đ trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký, viết ra"*.

Như vậy, có căn cứ xác định là bị đơn có giao cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng khi nhận chuyển nhượng tài sản theo nội dung "Biên bản nhận tiền" lập ngày 16/4/2020, nguyên đơn khai chỉ nhận của bị đơn 50.000.000 đồng và còn thiếu 450.000.000 đồng là chưa phù hợp.

[4] Theo thỏa thuận, bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền của bên nhận chuyển nhượng tài sản, còn nguyên đơn thì chưa bàn giao tài sản nên bị đơn phản tố về việc buộc nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản đã chuyển nhượng là có căn cứ để chấp nhận. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[5] Do cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ và đưa ra quyết định giải quyết phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp

được tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung, bản chất của vụ án nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận lẽ ra phải chịu án phí theo quy định nhưng thuộc đối tượng là người cao tuổi nên được miễn quy định.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 251/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Đ (thuộc đối tượng là người cao tuổi).

*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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

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

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

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q. Ninh Kiều;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

*(Đã ký)*

**Võ Bảo Anh**