

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

Bản án số: 400/2023/DS-PT
Ngày 29 – 11– 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản

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: Bà Châu Minh Hoàng

Bà Đinh Cẩm Đào

- **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:** Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 410/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 205/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Tô Văn K1, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C.

- **Bị đơn:**

1. Bà Diệp Thị L, sinh năm 1955 (Có mặt);

2. Ông Lê Văn K2, sinh năm 1951 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C.

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

1. Ông Lê Hoài B, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

3. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

4. Ông Lê Hoàng V, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C.

5. Ngân hàng N

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Cao Việt H, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N– Chi nhánh thành phố C (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Tô Văn K1, là nguyên đơn; Bà Diệp Thị L và ông Lê Văn K2, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Tô Văn K1 trình bày:*

Vào năm 2013, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H phần đất ngang 5,2m, dài 37m với giá chuyển nhượng 20 triệu đồng/1m ngang, đất tọa lạc ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C.; phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Tô Văn K1; Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H; Hướng Nam giáp rạch Bà Điều; Hướng Bắc giáp phần đất ông Lê Văn K2. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không làm văn bản. Đến khoảng tháng 3 năm 2021 (ông không nhớ rõ ngày), ông H và ông mới làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất - nhà. Nguồn gốc phần đất ông H có được là do nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L kích thước ngang 7,7m, dài 37m, theo đo đạc thực tế là 295,1m².

Từ năm 2014 đến năm 2016, ông có sang nhượng đất của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L nhiều lần; các phần đất có diện tích, kích thước cụ thể như sau:

* Đối với phần đất mặt tiền giáp kênh rạch Bà Điều:

+ Ngày 30/9/2014, sang nhượng của ông K2, bà L phần đất ngang 07m, dài 37m, giá chuyển nhượng 20 triệu đồng/1m ngang. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Ngày 01/11/2014, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 01m, dài 41,5m, giá chuyển nhượng 20 triệu đồng/1m ngang. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Ngày 02/11/2014, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 01m, dài 41,5m, giá chuyển nhượng 20 triệu đồng/1m ngang. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Ngày 18/11/2014, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 01m, dài 41,5m, giá chuyển nhượng 20 triệu đồng/1m ngang. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Ngày 27/01/2015, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 0,5m, dài 41,5m, giá chuyển nhượng 10 triệu đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Ngày 28/01/2015, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 0,5m, dài 41,5m, giá chuyển nhượng 10 triệu đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Ngày 31/8/2016, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 3m, dài 41,5m, giá chuyển nhượng 20 triệu đồng/1m ngang. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Ngày 09/10/2016, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 01m, dài 41,5m, giá chuyển nhượng 20 triệu đồng/1m ngang. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Ngày 15/9/2016, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 01m, dài 41,5m. Giá chuyển nhượng 20 triệu đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

* Đối với phần đất hậu phía sau:

+ Ngày 13/6/2015, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 08m, dài 30m, giá chuyển nhượng 128.000.000 đồng. Ông đã giao cho ông K2, bà L số tiền 100.000.000đ, còn nợ lại 28.000.000đ.

+ Ngày 08/11/2015, sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 02m, dài 30m, giá chuyển nhượng 16.000.000 đồng/1m ngang. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Cũng năm 2015 (ông không nhớ rõ ngày tháng), sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 01m, dài 30m, giá chuyển nhượng 16.000.000 đồng/1m ngang. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

+ Cũng năm 2015 (ông không nhớ rõ ngày tháng), sang nhượng của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L phần đất ngang 0,5m, dài 30m, giá chuyển nhượng 16.000.000 đồng/m ngang. Ông đã giao đủ tiền cho ông K2, bà L.

Như vậy, tổng các lần sang nhượng, ông nhận chuyển nhượng phần đất của ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L có tổng diện tích là 1.224,8m², cụ thể mặt tiền ngang 21,2m (trong đó có phần mặt tiền ngang 11,5m, dài 71,5m và mặt tiền ngang 9,7m, dài 41,5m). Các lần chuyển nhượng giữa đôi bên chỉ làm giấy tay.

Toàn bộ phần đất chuyển nhượng hiện ông đang quản lý, chỉ còn phần 05m ngang, dài 41,5m giáp với phía ông K2, bà L thì hiện ông K2, bà L còn đang quản lý chưa đồng ý bàn giao.

Ngoài ra, vào ngày 21/01/2014 ông K2, bà L có hỏi vay ông số tiền 50.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng nhưng thực tế ông K1 chỉ thu tiền trên lãi suất 2%/tháng. Từ khi vay đến nay ông K2, bà L chưa thanh toán khoản vốn, lãi nào cho ông. Ông có nhiều lần yêu cầu ông K2, bà L thanh toán nhưng ông bà cho rằng khi nào làm thủ tục chuyển tên sẽ đối trừ phần tiền còn thiếu là 28.000.000đ.

Nay ông yêu cầu ông Lê Văn K2 và bà Diệp Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển tên phần đất đã chuyển

nhượng có diện tích 1.224,8m² tọa lạc ấp Tân Hưng, xã Lý Văn Lâm cho ông và yêu cầu ông K2, bà L trả cho ông số tiền vay là 50.000.000đồng và tiền lãi tính từ ngày 21/01/2014 đến ngày 12/4/2021 (lãi suất 2%/tháng) đối với số tiền trên là 86.000.000 đồng.

Ngày 27/6/2023, ông K1 có đơn yêu cầu xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng lại từ ông H năm 2013 có diện tích 5,2m x 37m = 192,4m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K1 xác định rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế là 295,1m²; ông K1 chỉ yêu cầu ông K2, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 1.200m² (đất nông nghiệp), trong đó, phần chuyển nhượng diện tích theo đo đạc thực tế là 655,3m² (thửa số 2, 3 và 4 Bản vẽ hiện trạng) ông K2 có ký tên và đồng ý chuyển nhượng ông đã trả tổng cộng 300.000.000đ, còn thiếu lại 28.000.000đ thỏa thuận khi nào làm giấy chứng nhận xong sẽ trả. Đối với phần diện tích còn lại theo đo đạc thực tế là 541,6m² (thửa 6 và 7) ông đã thanh toán tiền cho bà L và bà L có ký nhận vào các biên nhận nhận tiền bán đất, tổng cộng là 196.000.000đ. Nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu ông K2, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng thì yêu cầu bà L trả tiền và bồi thường chênh lệch giá theo giá thị trường. Đối với nhà trên đất hiện đã sập, ông đã tự di dời nhà về phần đất chuyển nhượng của ông H nên hiện trạng trên đất không còn căn nhà. Do đó ông không có yêu cầu gì đối với nhà trên đất. Đối với khoản tiền vay, ông yêu cầu ông K2, bà L trả cho ông số tiền vay là 50.000.000đồng và tiền lãi tính từ ngày 21/01/2014 đến ngày 30/8/2023 là 09 năm 07 tháng x lãi suất 1,3%/tháng = 76.500.000đồng.

- Theo ông Lê Văn K2 trình bày:

Vợ chồng ông có phần đất diện tích 3.774m² tọa lạc ấp Tân Hưng, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau đã được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Văn K2, Diệp Thị L ngày 24/10/2007. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông do Ngân hàng Nchi nhánh thành phố Cà Mau – phòng giao dịch Trung Nhì giữ. Ông vay số tiền 150.000.000 đồng tại Ngân hàng Nchi nhánh thành phố Cà Mau, vay tín chấp nhưng Ngân hàng giữ Giấy chứng nhận.

Vào khoản năm 2014 (ông không nhớ rõ ngày tháng) ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H phần đất ngang 7,7m, dài 37m, giữa đôi bên chỉ làm giấy tay, không làm thủ tục đăng ký theo quy định.

Vào khoản năm 2014 (ông không nhớ rõ ngày tháng) vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông K1 nhiều lần không nhớ rõ thời gian và kích thước từng lần chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 20.000.000đ/1m ngang. Tuy nhiên, diện tích thực tế ông chuyển nhượng cho ông K1 ngang 10m, chiều dài khoảng hơn 34m (ông không nhớ chính xác chiều dài). Các lần nhận chuyển nhượng ông K1 đều thanh toán đủ, chỉ còn nợ lại số tiền 26.000.000 đồng, không phải nợ 28.000.000 đồng như ông K1 trình bày.

Đối với phần đất còn lại mà ông K1 yêu cầu, ông không chuyển nhượng cho ông K1 mà ông K1 tự ý đưa tiền cho con trai ông là Lê Hoài B để nhận chuyển nhượng phần đất còn lại mà không thông báo cho ông biết (hiện Bảo đang chấp hành án tại Trại giam Cái Tàu K2 – thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau).

Đối với phần đất ông đã chuyển nhượng cho ông H và ông H chuyển nhượng lại cho ông K1, ông không có tranh chấp. Ông thống nhất việc rút yêu cầu đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế là 295,1m² mà ông đã chuyển nhượng cho ông H. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K1 yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển tên phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 1.200m² tọa lạc ấp Tân Hưng, xã Lý Văn Lâm, ông chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông K1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 655,3m², các bên đã thực hiện gần xong toàn bộ, ông K1 đã quản lý phần diện tích đất này và cất nhà trên đất, ông đã nhận số tiền 300.000.000 đồng từ ông K1, còn thiếu lại ông 26.000.000 đồng chưa thanh toán xong.

Đối với phần đất bà L và anh B chuyển nhượng, theo đo đạc thực tế có diện tích 541,6m² ông không có chuyển nhượng và không biết việc chuyển nhượng nên không đồng ý theo yêu cầu của ông K1. Hiện căn nhà ông K1 cất trên đất bị sập, ông K1 đã tự di dời, hiện trạng căn nhà trên phần đất tranh chấp không còn nên ông không có yêu cầu buộc ông K1 phải tháo dỡ nhà trả lại đất.

Đối với yêu cầu của ông K1 yêu cầu thanh toán số tiền nợ vay và lãi. Ông không biết gì về khoản nợ này, sau khi phát sinh tranh chấp đất mới biết. Ông không đồng ý cùng có trách nhiệm thanh toán theo yêu cầu ông K1.

- Theo bà Diệp Thị L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông K2. Diện tích thực tế vợ chồng bà bán cho ông K1 ngang 10m, chiều dài khoảng hơn 34m (bà không nhớ chính xác chiều dài). Đối với phần đất còn lại do ông K1 trao đổi mua từ con trai bà tên Lê Hoài B sau đó Bảo có thông báo lại cho bà và yêu cầu bà ký giấy bán cho ông K1 và bà đồng ý ký chứ không nhận khoản tiền nào từ phía ông K1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển tên phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 1.200m² tọa lạc ấp Tân Hưng, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau, bà thống nhất với ý kiến ông K2 là chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông K1 phần đất có diện tích đo đạc thừa tế là 655,3m². Phần đất còn lại là 541,6m² bà không đồng ý chuyển nhượng, Bà chỉ ký tên nhưng không có nhận tiền chuyển nhượng, yêu cầu ông K1 đưa tiền cho anh B thì chờ anh B ra tù đòi tiền Bảo. Bà không có yêu cầu gì đối với anh B trong vụ án này.

Đối với yêu cầu của ông K1 yêu cầu thanh toán số tiền nợ vay và lãi, bà thừa nhận có vay ông K1 số tiền 50.000.000 đồng, bà có thanh toán lãi đầy đủ cho ông K1 mỗi tháng 1.500.000 đồng tiền lãi, thanh toán được 12 tháng bắt đầu tính từ ngày vay. Việc bà thanh toán lãi cho ông K1 không có tài liệu, chứng cứ ghi nhận việc này. Số tiền này là bà vay dùm cho người cháu, do cháu bà làm ăn thua lỗ bỏ

đi không trả nên bà không có khả năng đóng lãi tiếp, khi vay ông K2 hoàn toàn không biết. Nay bà chỉ đồng ý thanh toán phần vốn còn nợ ông K1 là 50.000.000 đồng và không đồng ý trả lãi.

- Theo ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào khoảng tháng 7/2013, ông có mua của ông Lê Văn K2 phần đất ngang 7,7m dài 37m, tọa lạc tại ấp Tân Hưng, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, theo đo đạc thực tế diện tích là 295,1m². Sau đó ông bán lại cho ông Tô Văn K1 phần đất ngang 5,2m, dài 37m, phần đất còn lại là 2,5m, dài 37m là của ông, hiện sử dụng làm lối đi. Quá trình chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không làm thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật tuy nhiên các bên không có tranh chấp. Khi đo đạc hai bên có thỏa thuận nằm trong phần diện tích ông K1 yêu cầu tổng cộng là 295,1m² (thửa số 1). Hiện ông K1 đã rút yêu cầu đối với phần đất này, ông thông nhất với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông K1 và không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

- Theo anh Lê Hoài B trình bày:

Anh là con ruột của ông K2, bà L. Anh có biết sự việc ông K2, bà L bán đất cho ông K1 nhưng thời gian đã lâu nên không nhớ rõ cụ thể năm nào, bán diện tích đất bao nhiêu, chỉ nhớ bán nhiều lần. Anh B cũng không nhớ rõ số tiền ông K2, bà L bán đất cho ông K1 là bao nhiêu. Ông B có nhận của ông K1 số tiền do bà L bán đất cho ông K1 02 lần nhưng không nhớ rõ thời gian và số tiền bao nhiêu. Anh B xác định có ký tên vào các biên nhận cụ thể: Giấy bán đất ngày 16/9/2016; Biên nhận bán đất ngày 16/9/2014 (có 02 chữ ký); chữ ký trong văn bản tại bức lục số 8 là chữ ký của ông. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định. Hiện nay ông đang chấp hành án nên từ chối tham gia tố tụng trong vụ án và không có yêu cầu gì.

- Theo bà Trần Thị Th trình bày:

Bà và ông Tô Văn K1 sống chung như vợ chồng khoảng 6 năm nay, có 01 người con chung 6 tuổi, đang sống chung trên phần đất mà ông K1 nhận chuyển nhượng của ông K2, bà L. Việc chuyển nhượng đất giữa ông K1 và ông K2, bà L bà hoàn toàn không biết, khi về sống chung với ông K1 thì đã có đất và cất nhà sẵn trước đó. Về tranh chấp giữa ông K1 và ông K2, bà L thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bà không có yêu cầu gì thêm trong vụ án này, xin không tham gia tố tụng và xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Theo anh Lê Hoàng V trình bày:

Anh là con ruột ông K2, bà L. Ông có ký tên vào biên nhận có nội dung “Tôi bán thêm hai mét nữa liền kề với tám mét bán ngày 13/8/2015 dài như tám mét trước. Cộng lại tổng số đất bán 10 (mười) mét” ngày 8/11/2015. Chữ ký và chữ viết họ tên Lê Hoàng V là của ông. Về nội dung thì ông không rõ do khi gặp mặt bà L đưa kêu ký thì ông ký, việc có nhận tiền hay không ông không biết. Phần đất 5m mà ông K1 xác định mua sau của bà L là phần đất ông K2, bà L đã cho ông nhưng chưa thực hiện thủ tục tặng cho và sang tên theo quy định. Do đó, ông

không có yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa ông K1 với bà L và ông K2. Chuồng heo trên thửa đất tranh chấp là do ông xây dựng, trường hợp buộc ông tháo dỡ thì ông cũng không có yêu cầu gì. Ông từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt các phiên xử.

- Đại diện Ngân hàng N trình bày:

Ông Lê Văn K2 có vay vốn tại Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố C, đang dư nợ tiền vay là 150.000.000 đồng, nợ trong hạn (thuộc nợ nhóm 1), ông K2 không có vi phạm cam kết trong hợp đồng đã ký với Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố C – PGD Trung Nhị. Nếu trễ quá hạn thì Ngân hàng xin khởi kiện trong vụ án khác. Trường hợp hủy quyền sử dụng đất hoặc một phần tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố C – PGD Trung Nhị thì phải ưu tiên thu nợ cho Ngân hàng trước. Vì vậy Ngân hàng không có yêu cầu trong việc tranh chấp này, Ngân hàng xin không tham gia tố tụng và vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 205/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn K1.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 655,3m², loại đất nông nghiệp, thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau giữa ông Tô Văn K1 với ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L (thửa số 2, 3 và 4 Bản vẽ hiện trạng). Ông K1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 655,3m², loại đất nông nghiệp, thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ông Tô Văn K1 có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L số tiền là 28.000.000 đồng.

Buộc bà Diệp Thị L thanh toán cho ông Tô Văn K1 số tiền vay tổng cộng là 126.500.000 đồng, trong đó vốn là 50.000.000 đồng và lãi là 76.000.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn K1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 541,6m² giữa ông Tô Văn K1 và bà Diệp Thị L vô hiệu (thửa số 6 và 7 Bản vẽ hiện trạng). Buộc bà Diệp Thị L trả lại cho ông Tô Văn K1 số tiền 531.280.000 đồng (trong đó có 196.000.000 đồng tiền bà L đã nhận và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá số tiền 335.280.000 đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Tô Văn K1 về việc buộc ông Lê Văn K2 cùng có trách nhiệm với bà Diệp Thị L thanh toán nợ vay.

- Ghi nhận sự tự nguyện tháo dỡ của ông Tô Văn K1 đối với một phần căn nhà có diện tích 7,8m².

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn K1 đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 295,1m² (thửa số 1 Bản vẽ hiện trạng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 13/9/2023, ông Tô Văn K1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý phần tuyên vô hiệu đối với diện tích đất thửa số 6,7 bản trích đo hiện trạng.

Ngày 15/9/2023, bà Diệp Thị L, ông Lê Văn K2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm:

Bà L yêu cầu xem xét tính giá đất bồi thường cho ông K1 theo giá đất trước đây sang nhượng 20.000.000 đồng /1m ngang chạy dài; Phần tiền vay, yêu cầu trả số tiền gốc 50.000.000 đồng;

Ông K2 yêu cầu xem xét lại phần chi phí tố tụng 15.421.500 đồng buộc ông K1 phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tô Văn K1, bà Diệp Thị L, ông Lê Văn K2 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông K1 phát biểu: Phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông K2 và bà L hiện nay chỉ còn phần ngang 05m ông K2 và bà L chưa giao.

Bà L không có ý kiến tranh luận.

Ông K2 phát biểu: Giấy tờ mua bán đất do ông K1 tự ghi và ký tên; về phần chi phí tố tụng số tiền 15.421.500 đồng, do ông K1 sai nên ông K1 phải chịu.

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 Tô Văn K1, bà Diệp Thị L và ông Lê Văn K2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Tô Văn K1, bà Diệp Thị L, ông Lê Văn K2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đối với kháng cáo của ông Tô Văn K1:

[1.1] Từ năm 2014 đến năm 2016, bà Diệp Thị L và ông Lê Văn K2 có chuyển nhượng đất cho ông K1 là có thực tế, được các đương sự thừa nhận. Việc chuyển nhượng giữa các bên thể hiện bằng các giấy viết tay và biên nhận. Tại các giấy chuyển nhượng cũng như biên nhận bán đất đều không xác định rõ diện tích chuyển nhượng, vị trí, ranh giới của phần đất chuyển nhượng.

[1.2] Đối với phần đất ông K2, bà L chuyển nhượng cho ông K1 với diện tích theo đo đạc thực tế thể hiện trên Bản vẽ hiện trạng ngày 18/6/2021 và ngày 13/7/2023 có tổng diện tích 655,3m² (gồm có các thửa số 2,3 và 4). Phần diện tích đất này cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định đã thực hiện chuyển nhượng gần

xong, phía ông K1 đã thanh toán cho ông K2, bà L tổng cộng là 300.000.000 đồng, còn nợ 28.000.000 đồng; ông K2, bà L đã bàn giao đất cho ông K1 quản lý sử dụng đất và cất nhà trên đất từ năm 2014 đến nay; ông K2, bà L thống nhất đồng ý chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này cho ông K1. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K1 với bà L, ông K2 đối với phần diện tích 655,3m² nêu trên; các đương sự không có kháng cáo nên không đặt ra xem xét.

[1.3] Đối với phần đất ông K1 cho rằng ông K2, bà L chuyển nhượng vào các lần còn lại, theo đo đạc thực tế là 541,6m² (thửa số 6 và 7), phần đất này ông K1 trình bày đã trả cho bà L tổng cộng là 196.000.000 đồng, tuy nhiên ông K2 không đồng ý chuyển nhượng, hiện phần đất vẫn do ông K2, bà L quản lý. Ông K1 cho rằng mặc dù ông K2 không có ký vào các biên nhận bán đất nhưng ông K2 đều biết việc chuyển nhượng. Đối với ông K2 cho rằng không biết và không ký tên vào các biên nhận. Bà L cho rằng việc chuyển nhượng đã lâu nên không nhớ có phải chữ ký của bà L hay không và bà L không có nhận tiền. Tại các biên nhận thể hiện bà L đều ký tên chỗ người bán nhận tiền và kết quả giám định chữ ký của Phân viện khoa học hình sự xác định là do bà L ký. Do đó, việc bà L cho rằng không có nhận tiền là không có cơ sở.

[1.4] Xét thấy, phần đất chuyển nhượng nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông K2 và bà L, nên việc chuyển nhượng phải có sự thống nhất của vợ chồng. Ông K1 cho rằng việc chuyển nhượng ông K2 biết nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh, trong khi đó các biên nhận đều chỉ do bà L ký và ông K2 không đồng ý việc chuyển nhượng đối với phần đất này. Hơn nữa, việc chuyển nhượng không thực hiện đúng quy định về hình thức và nội dung, phần đất chuyển nhượng cũng chưa được giao cho ông K1. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K1 với bà L và ông K2 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 541,6m² (thửa số 6 và 7 Bản vẽ hiện trạng) nêu trên vô hiệu là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông K1 là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Đối với kháng cáo của bà Diệp Thị L:

[2.1] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Đối với diện tích đất chuyển nhượng 541,6m² ông K2, bà L vẫn đang là người quản lý sử dụng, chưa giao cho ông K1, nhưng bà L đã nhận của ông K1 số tiền chuyển nhượng 196.000.000 đồng, nên bà L có trách nhiệm trả lại cho ông K1 số tiền này. Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, xét thấy cả ông K1 và bà L đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên các bên phải gánh chịu trách nhiệm ngang nhau đối với thiệt hại của hợp đồng vô hiệu. Về xác định thiệt hại để bồi thường thấy rằng, thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng vào năm 2014 – 2016, giá chuyển nhượng 20.000.000đồng/1m ngang; nhưng đến thời điểm xảy ra tranh chấp và Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã qua thời gian dài nhiều năm, giá đất trên thị trường cũng có biến động tăng lên, nên việc xem xét giá đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết để xác định thiệt hại buộc bồi thường là phù hợp và mới đảm bảo được quyền lợi

của đương sự. Theo chứng thư thẩm định giá, giá trị hiện tại của phần đất có diện tích $541,6m^2 \times 1.600.000\text{đồng}/m^2 = 866.560.000$ đồng. Như vậy phần chênh lệch giá là $866.560.000$ đồng - $196.000.000$ đồng = $670.560.000$ đồng; do bà L và ông K1 đều có lỗi ngang nhau, nên buộc bà L phải bồi thường cho ông K1 là $335.280.000$ đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải trả cho ông K1 số tiền đã nhận là $196.000.000$ đồng và bồi thường số tiền $335.280.000$ đồng, tổng cộng là $531.280.000$ đồng là phù hợp. Do đó, xét kháng cáo của bà L yêu cầu tính giá đất bồi thường cho ông K1 theo giá đất trước đây chuyển nhượng $20.000.000$ đồng/1m ngang là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với khoản tiền vay, bà L thừa nhận có vay của ông K1 số tiền $50.000.000$ đồng và hợp đồng vay có lãi. Do trong quá trình vay, bà L không thanh toán lãi cho ông K1, nên ông K1 yêu cầu bà L thanh toán nợ gốc và lãi. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L thanh toán nợ gốc và lãi cho ông K1 là đúng quy định pháp luật. Bà L kháng cáo yêu cầu trả phần nợ gốc $50.000.000$ đồng, xin không trả phần lãi, nhưng ông K1 không đồng ý cho bà L phần lãi; do đó, kháng cáo của bà L yêu cầu chỉ trả phần nợ gốc $50.000.000$ đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của ông Lê Văn K2:

Về chi phí tố tụng, tổng số tiền chi phí đo đạc, định giá là $30.843.080$ đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông K1 được chấp nhận một phần, nên cấp sơ thẩm buộc ông K2 và bà L phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc và định giá với số tiền là $15.421.500$ đồng là đúng theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo của ông K2 yêu cầu buộc ông K1 phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Văn K1, bà Diệp Thị L, ông Lê Văn K2, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lạc và ông K2 được miễn chịu án phí; ông Khởi phải chịu 300.000đ , đã dự nộp được chuyển thu.

[6] 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 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Văn K1, bà Diệp Thị L, ông Lê Văn K2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 205/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn K1.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 655,3m², loại đất nông nghiệp, thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau giữa ông Tô Văn K1 với ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L (thửa số 2, 3 và 4 Bản vẽ hiện trạng).

Ông K1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 655,3m² nêu trên theo quy định pháp luật.

Buộc ông Tô Văn K1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn K2, bà Diệp Thị L số tiền là 28.000.000 đồng.

Buộc bà Diệp Thị L thanh toán cho ông Tô Văn K1 số tiền vay tổng cộng là 126.500.000 đồng, trong đó vốn là 50.000.000 đồng và lãi là 76.500.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn K1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 541,6m² giữa ông Tô Văn K1 và bà Diệp Thị L vô hiệu (thửa số 6 và 7 Bản vẽ hiện trạng).

Buộc bà Diệp Thị L trả lại cho ông Tô Văn K1 số tiền 531.280.000 đồng (trong đó có 196.000.000 đồng tiền bà L đã nhận và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá số tiền 335.280.000 đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Tô Văn K1 về việc buộc ông Lê Văn K2 cùng có trách nhiệm với bà Diệp Thị L thanh toán nợ vay.

Ghi nhận sự tự nguyện tháo dỡ của ông Tô Văn K1 đối với một phần căn nhà có diện tích 7,8m².

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn K1 đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 295,1m² (thửa số 1 Bản vẽ hiện trạng).

(Kèm theo Bản vẽ hiện trạng của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan Trắc Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau ngày 17/7/2023)

- Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Diệp Thị L phải hoàn trả lại cho ông Tô Văn K1 chi phí giám định số tiền là 5.870.000 đồng.

Buộc ông Lê Văn K2 và bà Diệp Thị L phải trả lại cho ông Tô Văn K1 chi phí đo đạc và định giá số tiền là 15.421.500 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Văn K2 và bà Diệp Thị L được miễn chịu án phí. Ông Tô Văn K1 phải chịu là 300.000 đồng. Ông K1 đã dự nộp 300.000

đồng theo biên lai thu số 0000545 ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn K2 và bà Diệp Thị L được miễn chịu án phí. Ông K1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 13/9/2023, ông K1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003941 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, 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;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập