

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 190/2017/DS-PT  
Ngày: 17/11/2017  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Xuân Trúc

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Lập  
Ông Huỳnh Văn Yên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Kim Yên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 17 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 190/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 9 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2017/DSST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐD bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 248/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Thành B, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1966

Địa chỉ: Xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1979 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Văn Đ (văn bản ủy quyền được Công chứng viên chứng thực ngày 12/6/2017) (có mặt)

Địa chỉ công tác: Trung tâm tư vấn pháp luật số 7 Cà Mau, đường Huyền Trân Công Chúa, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Trần Hoàng Phương – Cộng tác viên của Trung tâm tư vấn pháp luật Cà Mau (có mặt)

Người kháng cáo: Ông Lâm Văn Đ – Bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lâm Thành B trình bày:**

- Vào ngày 07/10/2015 (âl), ông có nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn Đ một phần đất nền nhà (03 nền), với diện tích ngang 15m, chiều dài chạy hết phần

đất của Ông Đ, với số tiền là 375.000.000đ, nhưng Ông Đ giảm cho ông 5.000.000đ, còn lại 370.000.000đ. Ông Đ đồng ý cho ông trả trước số tiền là 140.000.000đ, còn lại 230.000.000đ ông và Ông Đ thỏa thuận, cứ 10 tháng ông trả cho Ông Đ 40.000.000đ, trả đến khi nào hết số tiền còn lại thì ngưng.

- Hai bên đã thống nhất làm giấy tay chuyển nhượng, sau đó ông với Ông Đ đã cắm cột mốc xong. Nhưng đến khoảng tháng 7 năm 2016, ông phát hiện Ông Đ đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho người khác. Ông có đến gặp và trao đổi với Ông Đ thì Ông Đ trả lời “*đất đã sang cho người khác hết rồi*”, nhưng Ông Đ không chịu trả lại cho ông số tiền 140.000.000 đồng mà ông đã đưa trước cho Ông Đ. Do chưa hết thời hạn 10 tháng, Ông Đ không giao phần đất chuyển nhượng, nên ông không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết.

- Giấy chuyển nhượng nền nhà theo ông biết là do Ông Đ nhờ anh Lâm Phương Toàn viết, sau đó Ông Đ mang lại nhà ông cho ông ký tên, rồi ông giao tiền cho Ông Đ. Sau khi ký tên và giao tiền, ông mang Giấy chuyển nhượng nền nhà lại cho mẹ Ông Đ là cụ Nguyễn Thị Cúc ký tên, đồng thời yêu cầu Chính quyền địa phương xác nhận. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì chỉ có ông với Ông Đ.

- Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng sang nền nhà ngày 07/10/2015 (âl) giữa ông và Ông Đ, yêu cầu Ông Đ trả lại cho ông số tiền 140.000.000đ. Ngoài ra, ông yêu cầu Ông Đ phải bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng bị hủy theo mức chênh lệch của giá trị chuyển nhượng và giá trị nền nhà theo định giá.

**Theo đơn trình bày của ông Lâm Văn Đ, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền anh Nguyễn Văn K trình bày:**

- Vào ngày 07/10/2015 (âl), Ông Đ có chuyển nhượng cho ông Lâm Thành B một phần đất có chiều ngang 15m, chiều dài 36m, với giá 240.000.000đ, Ông B đưa trước cho Ông Đ 10.000.000đ. Khi viết giấy sang nhượng Ông B yêu cầu Ông Đ nâng giá trị chuyển nhượng lên thành 370.000.000đ, Ông B đưa trước Ông Đ 140.000.000đ, nhưng thực tế Ông B chỉ đưa trước cho Ông Đ 10.000.000đ. Lý do Ông B yêu cầu nâng giá như vậy là để sau này sang lại kiếm lời. Do nghĩ là anh em chú bác ruột với nhau, nên Ông Đ đã làm giấy sang nền nhà theo yêu cầu của Ông B. Theo giấy sang nhượng thì trong thời hạn 10 tháng, Ông B phải giao cho Ông Đ 40.000.000đ, nhưng Ông B cũng không thực hiện.

- Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà là do anh Lâm Phương Toàn viết tại nhà Ông Đ, có sự chứng kiến của anh Út. Khi chuyển nhượng nền nhà cho Ông B, phần đất chuyển nhượng vẫn còn do cụ Lâm Văn Năm là cha ruột của Ông Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, Ông Đ làm các thủ tục chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cụ Năm sang Ông Đ đứng tên. Hiện nay phần đất chuyển nhượng cho Ông B, Ông Đ vẫn chưa chuyển nhượng cho ai khác.

- Sự việc làm giấy sang nền có nhiều người chứng kiến và có nghe rõ lời yêu cầu của Ông B. Đồng thời, những người này xác nhận việc Ông Đ chỉ có nhận trước của Ông B 10.000.000đ.

- Nay Ông Đ đồng ý hủy hợp đồng sang nền nhà ngày 07/10/2015 (âl), không đồng ý trả cho Ông B 140.000.000đ và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với

hợp đồng bị hủy. Ông Đ đồng ý trả cho Ông B 10.000.000đ mà lúc trước đã nhận của Ông B.

*Tại phiên tòa:*

- Ông B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc Ông Đ trả lại cho ông 140.000.000đ, yêu cầu Ông Đ bồi thường do hợp đồng vô hiệu. Ông B rút lại yêu cầu tính lãi để bồi thường thiệt hại.

- Anh Khải đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông B và Ông Đ. Ông Đ chỉ đồng ý trả lại cho Ông B 10.000.000đ. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên nên không ai phải bồi thường cho ai.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐĐ đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 134; Điều 137, khoản 2 Điều 689 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Thành B đối với ông Lâm Văn Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Thành B và ông Lâm Văn Đ được ký kết ngày 07/10/2015 *âl (nhằm ngày 18/11/2015 dl)*.

Buộc ông Lâm Văn Đ phải có nghĩa vụ trả và bồi thường thiệt hại cho ông Lâm Thành B với tổng số tiền là 144.625.000đ (*một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng*).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Thành B, về việc buộc ông Lâm Văn Đ phải tính lãi đối với số tiền 140.000.000đ kể từ thời điểm ông Lâm Văn Đ nhận tiền đến thời điểm xét xử sơ thẩm để bồi thường thiệt hại cho ông.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, lãi suất chậm trả, chi phí đo đạc, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 01 tháng 9 năm 2017, ông Lâm Văn Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông trả lại số tiền 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của Ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích của bị đơn là ông Lâm Văn Đ có ý kiến tranh luận cho rằng khi ký kết hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 240.000.000đ, Ông B đưa trước cho Ông Đ 10.000.000đ, việc này có nhiều người chứng kiến và có ông Thái - Trưởng ấp xác nhận. Ông B vi phạm hợp đồng do không giao tiền đúng như

thỏa thuận, nhiều người xác nhận giá đất chuyển nhượng giữa Ông B và Ông Đ là không có thực. Mặt khác, khi chuyển nhượng phần đất vẫn do cụ Năm đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu thì cả hai bên đều có lỗi. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ông B là không có căn cứ. Kiến nghị Hội đồng xét xử xem xét chỉ buộc Ông Đ giao trả lại cho Ông B 10.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lâm Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của Ông Đ vẫn thừa nhận vào ngày 07/10/2015 (âl) ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lâm Thành B phần đất chiều ngang 15m, dài hết hậu đúng như Ông B trình bày và cho rằng giao dịch không thể thực hiện được nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông B tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông B và Ông Đ là hoàn toàn phù hợp nên thống nhất không kháng cáo. Hiện Luật sư của Ông Đ và đại diện của Ông Đ chỉ không thống nhất án sơ thẩm đã tuyên buộc Ông Đ phải có nghĩa vụ trả và bồi thường thiệt hại số tiền là 144.625.000 đồng với các lý do sau: đại diện Ông Đ cho rằng số tiền chuyển nhượng thực tế chỉ là 240.000.000đ và số tiền đã nhận trước chỉ có 10.000.000 đồng, hoàn toàn không đúng với “Giấy sang nền” giá là 370.000.000đ, xác định đã nhận trước 140.000.000đ. Do đó, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm. Qua xem xét Hội đồng xét xử thấy rằng.

[1] Luật sư của Ông Đ và đại diện của Ông Đ chứng minh việc Ông Đ đã thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Bé giá là 240.000.000 đồng và chỉ nhận trước số tiền 10.000.000 đồng, dựa trên các chứng cứ như những người đã nhận chuyển nhượng đất của Ông Đ xác nhận, Ông Đ chuyển nhượng đất một nền nhà ngang 05m, dài 40m khoảng từ 80.000.000 đồng đến 90.000.000 đồng và sau khi thỏa thuận chuyển nhượng Ông Đ chỉ nhận trước số tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng trên một nền nhà. Xét thấy, chứng cứ này là chưa có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ việc thỏa thuận giá tiền, nhận tiền mỗi trường hợp không thể giống nhau, nó phụ thuộc vào điều kiện, thỏa thuận của mỗi giao dịch. Ngoài ra, thì Ông B cho rằng khi ông nhận chuyển nhượng đất của Ông Đ là do ông có nhu cầu sử dụng đất nên thấy Ông Đ chuyển nhượng 03 nền giá là 370.000.000đ nhưng tạo điều kiện cho ông thanh toán trước là 140.000.000đ số tiền còn lại được chia ra trả nhiều lần là thuận lợi nên chấp nhận chuyển nhượng.

[2] Tại phiên Tòa có mặt những người Ông Đ yêu cầu triệu tập làm chứng như anh Lâm Phương Toàn, Tiêu Văn Út, Trần Lệ Hằng và bà Nguyễn Kim Anh. Tuy nhiên, lời khai của những người làm chứng này không thể khách quan, do anh Toàn, chị Hằng là cháu ruột Ông Đ, anh Út là chồng chị Hằng, bà Kim Anh là chị dâu của Ông Đ. Ngoài ra đại diện cho Ông Đ còn yêu cầu triệu tập thêm ông Võ Hoàng Thái là Trưởng ấp Tân Long A là người đã xác nhận “Giấy sang nền” trong quá trình giao dịch chuyển nhượng đất của Ông Đ và Ông B. Tuy nhiên, hiện ông Thái đã xác nhận vào ngày 19/11/2015 có ký giấy sang nền do Ông B mang đến và sau đó có nghe Ông Đ, bà Kim Anh, chị Hằng và anh Út kể lại sự việc chứ không trực tiếp nhìn thấy giao dịch giữa Ông B và Ông Đ. Như vậy đã thể hiện ông Thái cũng không thể xác định được số tiền Ông Đ đã nhận của Ông B là bao nhiêu.

[3] Đối với yêu cầu của Luật sư và người đại diện của Ông Đ về việc thu thập chứng cứ là thẻ nhớ 4GB của Ông B cung cấp nhưng sau đó nhận lại. Hiện tại phiên tòa Ông B trình bày lý do ông lấy lại thẻ nhớ đã nộp là do thẻ nhớ ghi âm không rõ ràng nên ông thấy không cần thiết phải nộp. Nhưng theo yêu cầu của bị đơn Ông B giao nộp và tại phiên Tòa phúc thẩm Hội đồng đã mở công khai nội dung thẻ nhớ, sau khi nghe thì Luật sư và đại diện bị đơn đã xác định đúng là cuộc đối thoại của Ông B và Ông Đ. Ông Đ thừa nhận đúng giọng nói của ông và tại cuộc đối thoại chỉ có việc Ông B xin gia hạn thời gian thanh toán tiền, hoàn toàn không có việc Ông Đ xác định chỉ nhận 10.000.000đ và cũng không có việc Ông B ép buộc Ông Đ thừa nhận 140.000.000 đồng.

Do đó, án sơ thẩm căn cứ vào giấy sang nền ngày 07/10/2015 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông B buộc Ông Đ trả lại số tiền 140.000.000đ là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, tại phiên tòa Ông B tự nguyện rút không yêu cầu Ông Đ phải bồi thường xét thấy tự nguyện của Ông B là phù hợp nên được chấp nhận, sửa án sơ thẩm, đình yêu cầu bồi thường của Ông B. Về án phí không có giá ngạch, do các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Ông Đ không phải chịu.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn Đ, chấp nhận tự nguyện của Ông B không yêu cầu số tiền lãi.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn Đ. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Lâm Thành B không yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 4.625.000đ.

Sửa bản án sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐD.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Thành B đối với ông Lâm Văn Đ. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Thành B và ông Lâm Văn Đ được ký kết ngày 07/10/2015 *âl (nhằm ngày 18/11/2015 dl)*. Buộc ông Lâm Văn Đ phải có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Thành B với tổng số tiền là 140.000.000đ (*một trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Thành B về việc buộc ông Lâm Văn Đ phải tính lãi đối với số tiền 140.000.000 đồng kể từ thời điểm ông Lâm Văn Đ nhận tiền đến thời điểm xét xử sơ thẩm để bồi thường thiệt hại cho ông.

*Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Ông Lâm Thành B không phải chịu, ngày 25/5/2017 Ông B có nộp tiền tạm ứng án phí 300.000đ, biên lai số 0008848 và 3.500.000đ, biên lai số 0008847 và ngày 06/6/2017 Ông B có nộp tiền tạm ứng án phí 588.000đ, biên lai số 0008889 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đam Dơi được nhận lại.

- Ông Lâm Văn Đ phải chịu án phí dân sự có giá ngạch với số tiền là 7.000.000 đồng (*chưa nộp*).

*Án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông Lâm Thành Đấu phải nộp. Ngày 01/9/2017, Ông Đ đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0009074 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu án phí.

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

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 huyện ĐD;
- Chi cục THADS huyện ĐD;
- 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**

**Trịnh Xuân Trúc**