

Bản án số: 293/2024/DS-PT
Ngày 01 – 8 – 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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Công Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 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: 139/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: **Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phan Hoàng B**, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú: **Đường H, khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau** (văn bản uỷ quyền ngày 23 tháng 8 năm 2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn T** - Văn phòng L3 thuộc **Đoàn luật sư tỉnh C** (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Phan Văn T1**, sinh năm 1954 (có mặt).

2. Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1956 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: **Số C, đường L, khóm E, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Huỳnh N** -

Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thái T2, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ngân hàng TMCP Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị L, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số B, đường N, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Bà Lê Thị Bích L1, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Trần Văn V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phan Hoàng B trình bày:

Ông Trần Văn V và ông Vũ Quốc T3 có quan hệ họ hàng. Năm 2017, ông V nhờ ông T3 làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng, do ông T3 làm việc tại Ngân hàng B1. Ngày 23/10/2017, ông V mang giấy tờ gốc cho ông T3 làm thủ tục. Ông T3 có đưa một số giấy tờ đánh máy sẵn cho ông ký tên. Ông V giao lại bản chính giấy tờ cho ông T3 và chưa nhận tiền. Ông V cho rằng các hợp đồng ông V ký là hợp đồng vay tiền nhưng sau này ông V mới biết ông V ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn T1 và bà Trần Thị D. Ông V không biết ông T1 và bà D là ai. Đến tháng 7/2018, ông V mới liên hệ được với ông T1, bà D và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Nếu không đồng ý hủy hợp đồng thì trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông V nhưng ông T1, bà D không đồng ý.

Ông V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông T1 và bà D được ký ngày 23/10/2017, buộc ông T1, bà D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH519799, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 07/8/2017 do ông V đứng tên. Hiện nay, ông T1 và bà D đã chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Thái T2, ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà D với ông Nguyễn Thái T2 ngày 12/4/2019. Trường hợp không hủy hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất theo định giá 1.652.120.000 đồng.

Bị đơn, bà Trần Thị D trình bày:

Ngày 23/10/2017, bà và ông T1 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn V tại khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng C, Cà Mau. Khi ký hợp đồng ông V đi cùng với ông Vũ Quốc T3, vì ông T3 là người giới thiệu cho ông V chuyển nhượng đất cho bà. Bà đã giao

đủ tiền, nhận giấy tờ, sang tên quyền sử dụng đất xong. Việc giao tiền không có làm biên nhận nhận tiền. Khi bà xuống thực địa để nhận đất là đất trống.

Tháng 4/2019, bà và ông T1 tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Thái T2. Hiện nay ông T2 đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý đất. Bà và ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thái T2 trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V. Hiện nay quyền sử dụng đất của ông đứng tên diện tích 297,4m² (trong đó có 50m² đất ở, 247,4m² đất vườn) thửa số 210, tờ bản đồ số 12 ông đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ để vay vốn.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP Đ là bà Lê Thị L1 trình bày:

Ngày 23/6/2021, ông Nguyễn Thái T2 và bà Lê Thị Bích L1 ký hợp đồng với Ngân hàng TMCP Đ vay vốn số tiền 3.200.000.000 đồng. Tài sản thế chấp 04 quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng đất đang tranh chấp diện tích 297,4m² thửa số 210, tờ bản đồ số 12 tại khóm E, thị trấn T, tỉnh Cà Mau (giá trị bảo đảm là 1.132.800.000 đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T2 và bà L1 chưa thực hiện đúng nghĩa vụ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án. Ngày 23/02/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã xét xử phúc thẩm tại Bản án số 83/2024/DS-PT buộc ông Nguyễn Thái T2, bà Lê Thị Bích Liên thanh t cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 5.941.657.385 đồng và xử lý tài sản thế chấp phần đất trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, trong đó có phần đất ông V kiện ông T1, bà D yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, Ngân hàng đang làm thủ tục yêu cầu Cơ quan thi hành án đối với bản án phúc thẩm nên yêu cầu Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V. Buộc bị đơn ông Phan Văn T1 và bà Trần Thị D phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.641.300.000 đồng.

Số tiền chênh lệch nguyên đơn không được chấp nhận là 10.820.000 đồng.

Buộc ông Trần Văn V phải có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D phần đất diện tích 297,4m² thửa số 210, tờ bản đồ số 12 (theo đo đạc diện tích 301,2m²), tại khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 06/5/2024, ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/5/2024, ông Nguyễn Thái T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D, ông Nguyễn Thái T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V với ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D có hiệu lực. Ông T1, bà D đã thanh toán giá trị hợp đồng 600.000.000 đồng. Do đó, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà D.

Ông Phan Văn T1 tranh luận: Không tranh luận.

Bà Trần Thị D tranh luận: Không tranh luận.

Ông Nguyễn Thái T2 tranh luận: Yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Ông Trần Văn V chưa nhận giá trị hợp đồng 600.000.000 đồng. Ông T1, bà D không có chứng cứ đã thanh toán tiền cho ông V. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tranh luận: Ông T1, bà D, ông T2 trình bày có liên hệ với ông V để chỉ phần đất chuyển nhượng là không có. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà D, ông T2.

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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D, ông Nguyễn Thái T2. Sửa bản án sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D, ông Nguyễn Thái T2, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 10 năm 2017 giữa ông Trần Văn V với ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Việc chuyển nhượng đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và ông T1, bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 9 năm 2018 là tuân thủ quy định về hình thức. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất

chuyển nhượng do ông **Trần Văn V** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do được thừa kế riêng nên ông **V** được chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông **V** đứng tên theo quy định. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Văn V** với ông **Phan Văn T1**, bà **Trần Thị D** có hiệu lực nên các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, ông **T1**, bà **D** đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Thái T2**; ông **Nguyễn Thái T2** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 267376 ngày 03/5/2019. Ngày 23 tháng 6 năm 2021, ông **T2**, bà **L1** đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để vay tiền của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ** và quyền sử dụng đất này đã được đảm bảo thi hành án bản án có hiệu lực pháp luật số: 83/2024/DS-PT ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau nên không thể huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả lại quyền sử dụng phần đất diện tích diện tích 301,2m² cho nguyên đơn.

[2] Xét trình bày của bà **D**, ông **T1** về việc chưa nhận tiền chuyển nhượng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 2 của hợp đồng các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, thanh toán đủ khi ký công chứng, việc thanh toán, việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm. Như vậy, việc thanh toán hợp đồng phải thực hiện ngay khi ký hợp đồng. Nên khi ký hợp đồng xong, nếu bà **D**, ông **T1** không thanh toán hợp đồng vì sao ông **V** không đòi ngay tiền ông **T1**, bà **D** mà cho đến năm 2019 mới khởi kiện. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 10 năm 2017 đến ngày 22 tháng 8 năm 2018, ông **Trần Văn V** vẫn còn ký Đơn đăng ký biến động đất đai để ông **T1**, bà **D** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 67). Điều này thể hiện việc ông **V** đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **T1**, bà **D**. Trong vụ án này, nguyên đơn cho rằng đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để vay tiền Ngân hàng nhưng bị ông **Vũ Quốc T3** lừa ký hợp đồng chuyển nhượng đất còn ông **T1**, bà **D** thừa nhận ông **Vũ Quốc T3** là người môi giới chuyển nhượng đất. Tại Giấy xác nhận ngày 23 tháng 8 năm 2019, bà **Võ Tuyết L2** là chị vợ của ông **T3** và ông **Nguyễn Văn K** là anh em bạn rể với ông **T3** xác nhận: Tháng 10 năm 2007, do quan hệ gia đình với nhau nên tôi biết ông **Trần Văn V** có đưa sổ đỏ cho ông **T3** để ông **T3** vay tiền Ngân hàng dùm 50.000.000 đồng và hẹn ra công chứng để ký hồ sơ (do ông **Tiến công t1** ở Ngân hàng), ông **V** không xem hết hồ sơ nên ký trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác; khoảng một tuần sau ông **Trần Văn V** phát hiện ông **T3** gạt ông **V** để bán đất cho người khác trừ nợ 600.000.000 đồng và ông **V** có báo gia đình ông **T3**, bên vợ ông **T3** thì ông **T3** năn nỉ ông **V** để khi nào ông **T3** làm có tiền chuộc sổ lại cho ông **V** (bút lục số 74-77). Điều này, phù hợp với việc khi ông **T3** không thực hiện lời hứa chuộc đất và bỏ trốn thì hai năm sau ông **V** mới kiện ông **T1**, bà **D**. Từ cơ sở trên thể hiện, ông **T1**, bà **D** đã thanh toán xong giá trị hợp đồng. Án sơ thẩm buộc ông **T1**, bà **D** thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông **V** là không phù hợp nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất của nguyên đơn số tiền 1.652.120.000 đồng.

[3] Tại phiên toà, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **D**, ông **T1**, ông **T2**, giữ y án sơ

thậm là không có cơ sở như nhận định trên nên không được chấp nhận. Kháng cáo của ông T1, bà D, ông T2 có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D, ông Nguyễn Thái T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn V phải chịu 300.000 đồng; ông V có nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, được chuyển thu án phí. Ông T1, bà D không phải nộp án phí.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D, ông Nguyễn Thái T2 không phải nộp. Ngày 15/5/2024, ông T2 có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008639 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

[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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D, ông Nguyễn Thái T2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V với ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D ngày 23 tháng 10 năm 2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D với ông Nguyễn Thái T2 ngày 12 tháng 4 năm 2019 hoặc ông Phan Văn T1 và bà Trần Thị D phải thanh toán cho nguyên đơn, ông Trần Văn V số tiền 1.652.120.000 đồng.

2. Buộc ông Trần Văn V phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1, bà Trần Thị D phần đất (M1M2M3M4) diện tích 301,2m² thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Công ty TNHH P).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn V phải chịu chi phí đo đạc và thẩm định giá số tiền 17.245.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Trần Văn V** phải chịu 300.000 đồng. Ngày 14/8/2019, ông **V** có nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000606 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu án phí. Ông **Phan Văn T1**, bà **Trần Thị D** không phải nộp án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Phan Văn T1**, bà **Trần Thị D**, ông **Nguyễn Thái T2** không phải nộp án phí. Ngày 15/5/2024, ông **Nguyễn Thái T2** có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008639 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

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, 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**

Đặng Minh Trung