

Bản án số: 302/2024/DS-PT

Ngày 07 – 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 Hồ Minh Tấn

Ông Ninh Quang Thế

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Công Tấn 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 Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 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: 155/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Quách Thị Út M (tên gọi khác: L), sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số C, đường L, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Ngô Đình C - Văn phòng Luật sư Ngô Đình C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kiều P, sinh năm 1982 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Nhà nghỉ Đ, đường V, thuộc ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông **Trần Như B**, sinh năm 1985.
2. Bà **Đỗ Thị Mai L1**, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ cư trú: Nhà không số, **đường H, khu dân cư L, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.**

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B, bà L1: Bà **Quách Ngọc L2**, sinh năm 1988; Địa chỉ cư trú: **Số A, đường N, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau** (văn bản uỷ quyền ngày 11 tháng 7 năm 2024, có mặt).

3. Ông **Lê Thanh P1**, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: **Số C, Lý Văn L3, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.**

- *Người kháng cáo:* Bà **Quách Thị Út M** (tên gọi khác: **L1**) là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn, bà Quách Thị Út M trình bày:*

Vào ngày 09/4/2021, bà **M** có cho bà **Nguyễn Thị Kiều P** và ông **Nguyễn Văn M1** mượn số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn trả là 30 ngày, việc mượn tiền có làm biên nhận do ông **M1** và bà **P** ký tên. Tuy nhiên sau khi mượn tiền thì ông **M1** và bà **P** không trả đúng hạn nên ngày 26/01/2022 (nhằm ngày 24 tháng 12 âm lịch) các bên thống nhất thỏa thuận là ông **M1** và bà **P** chuyển nhượng cho bà **Út M** phần đất ngang 05m x dài 50m tọa lạc tại **đường V, thuộc ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau** với giá 1.500.000.000 đồng để trừ nợ, việc thỏa thuận trên chỉ nói miệng với nhau, thỏa thuận qua tết âm lịch sẽ soạn thảo hợp đồng để ký về mặt giấy tờ và giao đất cho bà nhưng đến nay chưa thực hiện được.

Nay bà **Út M** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông **M** và bà **P** giao phần đất theo đo đạc thực tế 305,7m² trừ lộ giới 72m² tọa lạc tại **đường V, thuộc ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau** do ông **Nguyễn Văn M1** đứng tên quyền sử dụng đất.

- Ông **Trần Như B** và bà **Đỗ Thị Mai L1** thống nhất trình bày:

Vào ngày 09 tháng 02 năm 2023, vợ chồng tôi và ông **Nguyễn Văn M1** có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau. Theo thỏa thuận, ông **M1** bán cho vợ chồng tôi phần đất với diện tích 2.902,2m², thửa đất số 1915 (thửa 2123), tờ bản đồ số 13 với giá là 6.750.000.000 đồng (Sáu tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Chúng tôi ứng trước cho ông **M1** 1.650.000.000 đồng. Vào thời điểm này, quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại **Ngân hàng N chi nhánh thành phố C** để đảm bảo cho khoản vay 4.100.000.000 đồng của vợ chồng ông **M1** tại Ngân hàng, cho nên hai bên thống nhất vợ chồng tôi tiếp tục bỏ ra 4.100.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **M1** ra, thực hiện xóa đăng ký thế chấp để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Vào ngày 23/02/2023, tôi đưa tiền cho ông **M1** nộp vào tài khoản ngân hàng tổng số tiền là 4.100.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng.

Đến ngày 02/03/2023 quyền sử dụng đất đã thực hiện xóa thế chấp xong, vợ chồng tôi và ông M1 đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng với giá là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, chúng tôi đã đưa đủ cho ông M1 1.000.000 đồng còn lại.

Như vậy, ông M1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 6.750.000.000 đồng (Sáu tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Đến ngày 08/3/2023, vợ chồng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Út M chúng tôi không đồng ý bởi quyền sử dụng đất trên chúng tôi nhận chuyển nhượng là hợp pháp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quách Thị Út M với bà Nguyễn Thị Kiều P và ông Nguyễn Văn M1, buộc ông M1 và bà P giao phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 305,7m² tọa lạc tại đường V, thuộc ấp T, xã H, 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 22/4/2024, bà Quách Thị Út M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Quách Thị Út M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận: Yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để làm rõ ông M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất không, phần đất trong hợp đồng có nằm trong diện tích đất chuyển nhượng cho ông Trần Như B, làm rõ giọng nói trong đoạn ghi âm có phải của ông M không nếu không làm rõ được thì yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Quách Thị Út M tranh luận: Không tranh luận.

Ông Lê Thanh P1 tranh luận: Không tranh luận.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Như B, bà Đỗ Thị Mai L1 tranh luận: Yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

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 bà Quách Thị Út M (L1).

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà **Quách Thị Út M**, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn trình bày, nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận chuyển nhượng phần đất ngang 5m, dài 50m, theo đo đạc thực tế có diện tích 305,7m², tọa lạc tại **đường V, ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau**.

[2] Tại đơn khởi kiện và tại phiên toà, nguyên đơn cũng thừa nhận việc thoả thuận không lập thành văn bản, chỉ thoả thuận bằng lời nói. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, thể hiện rõ vị trí, diện tích phần đất chuyển nhượng, giá trị hợp đồng, cách thức thanh toán được công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Trong khi, nguyên đơn chỉ cung cấp đoạn hội thoại trao đổi qua điện thoại, chưa thống nhất giá trị hợp đồng, chưa có giao nhận đất và chưa thống nhất diện tích chuyển nhượng nên hợp đồng không tuân thủ hình thức và nội dung theo quy định pháp luật. Ngoài ra, tại Biên bản làm việc ngày 24/5/2023 của **Phòng Cảnh sát kinh tế Công an tỉnh C** với ông **Nguyễn Văn M1** trình bày: Ông **M1** chỉ có vay tiền của bà **Quách Thị Út M** số tiền 1.500.000.000 đồng, đã trả lãi từ tháng 5/2021 đến tháng 12/2021, mỗi tháng 45.000.000 đồng. Ông không có chuyển nhượng đất cho bà **Quách Thị Út M**. Như vậy, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bị đơn đã chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

[3] Nguyên đơn có cung cấp Vi Bằng số 12/2024/VB-TPL ngày 07 tháng 3 năm 2024 của **Văn phòng T** cho rằng đây là đoạn ghi âm về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Thanh P1** với ông **Nguyễn Văn M1**. Hội đồng xét xử xét thấy, kết thúc đoạn hội thoại được ghi âm do nguyên đơn cung cấp thể hiện:

“

M1 nói: Tức nhiên em bán nhà nghỉ . chặt chữ L là 6 tỷ

M1 nói: Bên kia là của anh rồi ,là không tin đi.

P1 nói: Uh.

M1 nói: Hiện nay dính ngân hàng 4 anh gửi em thêm 2 tỷ nữa thôi, để mua cái nhà ở ngoài này ở.

P1 nói: Dạ

Mười nói: Nghiên cứu đi giá đó quá mềm

P1 nói: Dạ

Mười nói: là kẹt trong tết, qua tết lên lên chút nữa

P1 nói: Dạ

Mười nói: Rồi tin lại đi

P1 nói: Dạ”.

Kết thúc đoạn hội thoại là lời đề nghị giao kết hợp đồng của ông M1 cho ông P1 nhưng ông P1 chưa đồng ý giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 393 Bộ luật dân sự. Như vậy, đoạn hội thoại chỉ là lời đề nghị giao kết hợp đồng chứ không phải là hợp đồng. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Quách Thị Út M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị Út M (tên gọi khác: L1) phải nộp 300.000 đồng án phí; bà M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, được chuyển thu án phí.

[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 bà Quách Thị Út M (tên gọi khác: L1).

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quách Thị Út M với bà Nguyễn Thị Kiều P, ông Nguyễn Văn M1 và yêu cầu buộc ông M1, bà P giao phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 305,7 m², tọa lạc tại đường V, ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH P2)

2. Về chi phí đo đạc: Bà Quách Thị Út M phải chịu số tiền 5.423.760 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Quách Thị Út M phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Ngày 17/3/2023, bà Út M có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003467 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được chuyển thu án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị Út M phải nộp 300.000 đồng. Ngày 26/4/2024, bà M có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai

thu số 0016161 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được chuyển thu án phí.

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 Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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