

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

Bản án số: 484/2024/DS-PT
Ngày 09 – 12– 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- 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 09 tháng 12 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:348/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 277/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Vũ Bảo S, sinh năm 1989;

Địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của anh Vũ Bảo S: Ông Trần Trọng T, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1945 (Vắng mặt);

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1950 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng N .

Địa chỉ: Số B, đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp của Ngân hàng N: Ông Phạm Hoàng H1, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng N – Chi nhánh huyện N (Vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau.

3. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H, là bị đơn; anh Nguyễn Văn V, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo anh Vũ Bảo S trình bày:*

Ngày 18/3/2022, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Đ đứng tên là 31.360m², đất tọa lạc tại ấp P (nay là ấp X), xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 2.280.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định. Anh S đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông Đ, bà H và đã đăng ký biến động chính lý sang tên cho anh S vào ngày 14/6/2022, nhưng đến nay ông Đ và bà H không giao đất cho anh S. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay anh S đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện N. Do đó, anh S khởi kiện yêu cầu buộc ông Đ, bà H di dời toàn bộ tài sản trên đất và giao lại phần đất chuyển nhượng cho anh S theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

- *Theo ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H trình bày:*

Trước đây anh V (là con ông Đ và bà H) công tác tại Ngân hàng S1 - Chi nhánh N có giao dịch vay, mượn tiền của anh S, nhưng ông bà không biết số tiền là bao nhiêu. Năm 2022, anh V có nhờ ông, bà ký giấy vay tiền của anh S nhưng số tiền bao nhiêu thì ông bà không biết và không nhận tiền. Đến đầu năm 2023, ông bà mới biết việc anh V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, vì trước đây anh V hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Ông Đ và bà H xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh S.

- *Đại diện Ngân hàng N trình bày:*

Vào ngày 27/02/2024, anh Vũ Bảo S có ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn số 7509-LAV-202400476 tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện N với số tiền vay tối đa là 2.280.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nói trên, Ngân hàng N – Chi nhánh huyện N và anh Vũ Bảo S có ký kết 03 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: KD -068/VBS/HĐTC ngày 02/8/2018, KD-36/20/HĐTC ngày 04/5/2020, 7509-LCL-202200544 ngày 27/6/2022. Trong đó hợp đồng thế chấp 7509-LCL-202200544 ngày 27/6/2022 xảy ra tranh chấp theo thông báo số: 224/2024/TB-TA ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn; giá trị quyền sử dụng đất đảm bảo khoản vay là 960.800.000 đồng và lãi suất phát sinh

tương ứng với giá trị bảo đảm. Do khoản vay vốn có thể chấp tài sản đảm bảo, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, khoản vay chưa đến hạn thanh toán, nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:74/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn quyết định:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh Vũ Bảo S với ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H được công chứng ngày 18/3/2022 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H giao cho anh V1 Bảo Sơn phần đất diện tích 31.360m² và tài sản, cây trồng gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh S với ông Đ và bà H ngày 18/3/2022; đất tọa lạc tại ấp P (nay là ấp X), xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Buộc anh S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ và bà H số tiền 210.000.000 đồng.

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

Ngày 18/9/2024, ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn V có đơn kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Ngày 18/9/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau có quyết định kháng nghị số: 05/QĐKNPT –VKS-DS, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Bảo S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H, anh Nguyễn Văn V vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau thay đổi kháng nghị, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Phản tranh luận tại phiên tòa: Ông T không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Vũ Bảo S cho rằng ngày 18/3/2022, ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông Đ đứng tên là 31.360m², đất tọa lạc tại ấp P (nay là ấp X), xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau; giá chuyển nhượng 2.280.000.000 đồng, anh S đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng 2.280.000.000 đồng cho ông Đ và bà H và đã đăng ký biến động chính lý sang tên cho anh S vào ngày 14/6/2022. Nhưng ông Đ và bà H không giao đất cho anh S, nên anh S khởi kiện yêu cầu buộc ông Đ và bà H di dời toàn bộ tài sản trên đất và giao lại phần đất chuyển nhượng cho anh S. Ông Đ và bà H xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, mà cho rằng năm 2022 anh Nguyễn Văn V (là con

ông Đ và bà H) có nhờ ông bà ký giấy vay tiền của anh S nhưng số tiền bao nhiêu thì ông bà không biết và không nhận tiền. Đến đầu năm 2023, ông bà mới biết việc anh V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, vì trước đây anh V hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Ông Đ và bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh S.

[2] Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có những thiếu sót:

[2.1] Ông Đ và bà H cho rằng trước đây anh V có giao dịch vay, mượn tiền của anh S; năm 2022 anh V nhờ ông, bà ký giấy vay tiền; nhưng quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm không ghi lời khai của anh V để làm rõ có việc anh V vay mượn tiền của anh S hay không, nếu có thì số tiền là bao nhiêu, có nhờ ông Đ và bà H ký giấy vay tiền dùm hay không.

[2.2] Trên phần đất tranh chấp mà anh S cho rằng ông Đ và bà H chuyển nhượng cho anh S, hiện có căn nhà của chị Nguyễn Thị X (là con của ông Đ và bà H) đã xây cất và đang ở trên đất, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không làm việc với chị X để xác định ghi ý kiến của chị X như thế nào đối với yêu cầu khởi kiện của ông S.

[2.3] Về tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng N: Cấp sơ thẩm xác định đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Phạm Hoàng H1 – Phó Giám đốc phụ trách A - Chi nhánh N. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa thu đầy đủ hồ sơ để xác định tư cách đại diện của ông Phạm Hoàng H1 (Quyết định bổ nhiệm, phân công phụ trách, văn bản uỷ quyền của Ngân hàng N ...).

[2.4] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp hiện nay anh S đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ anh S vay vốn Ngân hàng, chỉ thu thập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp. Tuy nhiên, việc thu thập các tài liệu nêu trên cũng chưa đầy đủ (phô tô không đầy đủ các trang của văn bản).

[2.5] Anh S cho rằng nhận chuyển nhượng của ông Đ và bà H diện tích đất 31.360m² với giá 2.280.000.000 đồng, anh S đã thanh toán đủ số tiền 2.280.000.000 đồng, cụ thể: Biên nhận ngày 14/3/2022 ông Đ và bà H nhận 260.000.000 đồng; Biên bản thoả thuận thêm ngày 14/3/2022 ông Đ và bà H2 nhận 260.000.000 đồng; Giấy mượn tiền ngày 15/3/2022 ông Đ và bà H2 nhận 560.000.000 đồng; khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2022 ông Đ và bà H nhận 1.200.000.000 đồng. Ông Đ và bà H xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, cũng không có nhận số tiền 1.200.000.000 đồng khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 18/3/2022; đối với biên nhận ngày 14/3/2022 số tiền 260.000.000 đồng và Biên bản thoả thuận thêm ngày 14/3/2022 số tiền 260.000.000 đồng chỉ là một khoản tiền 260.000.000 đồng. Xét thấy biên nhận ngày 14/3/2022 và biên bản thoả thuận thêm ngày 14/3/2022 có cùng thời gian, cùng số tiền 260.000.000 đồng và cùng nội dung mượn để trả nợ Ngân hàng. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ khoản nợ Ngân hàng do ai nợ, số tiền nợ tại thời điểm này là bao nhiêu, để có căn cứ xem xét đối với Biên nhận ngày 14/3/2022 ông Đ, bà H nhận 260.000.000 đồng và Biên bản thoả thuận thêm

ngày 14/3/2022 ông Đ, bà H nhận 260.000.000 đồng chỉ là cùng một khoản tiền hay hai khoản tiền khác nhau.

[3] Từ nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ nhưng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S là chưa có căn cứ vững chắc. Những thiếu sót nêu trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa. Do đó, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là phù hợp.

[4] Chi phí tố tụng và tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh S đã nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông, bà H, anh V không phải chịu. Ông Đ, bà H đã được miễn dự nộp; anh V đã dự nộp 300.000 đồng được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Vũ Bảo S với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Chi phí tố tụng và tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh S đã nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H, anh Nguyễn Văn V không phải chịu. Ông Đ, bà H đã được miễn dự nộp; anh V đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu 0014146 ngày 23/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại.

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 Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- 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