

Bản án số: 93/2025/DS-PT

Ngày: 21-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng;

Bà Hoàng Thị Thúy Lành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 397/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 412/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn M, sinh năm: 1974, địa chỉ: ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973, địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 16/9/2024 (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Võ Minh T1, sinh năm: 1973, địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Châu Minh T2, sinh năm: 1994, địa chỉ: Số B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2022 (có mặt).

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

1. Bà Châu Thị B, sinh năm: 1981, địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: Số A, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Văn S, sinh năm: 1992, địa chỉ thường trú: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: Số A, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, 06/6/2022 (có đơn xin vắng).

2. Bà Trần Thị N, sinh năm: 1983, địa chỉ: ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn M trình bày:

Ngày 13/5/2015 âm lịch (AL), ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Minh T1 (tên gọi khác là R) hai thửa đất gồm: thửa đất số 2895, tờ bản đồ số 5, diện tích 144m², loại đất ONT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK806077 và thửa đất số 2519, tờ bản đồ số 5, diện tích 90m² theo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK806076 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Võ Minh T1 và bà Châu Thị B cùng ngày 12/7/2012. Hai thửa đất cùng tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) do ông lập giấy tay, vì chỗ quen biết nên ông có lấy hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú (do ông làm chủ) để ghi nội dung mua bán đất giữa hai bên cụ thể: “*Ru bán 01 miếng đất ngang 9m dài 27m cấp ngoi quán H1 - đất thổ cư giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu) tới tháng 12 AL 2016 trả dứt điểm*” và ông T1 ký tên là R. Trong giấy chuyển nhượng không thể hiện số thửa đất nhưng ông T1 đã giao cho ông sử dụng 02 thửa đất này từ khi làm giấy tay cho đến nay, còn tiền chuyển nhượng do ông không có khả năng thanh toán 01 lần nên ông T1 tính lãi với lãi suất 0,8% tháng. Do ông không đủ tiền thanh toán nên hai bên có thỏa thuận bằng lời nói sẽ trả thêm sau 01 năm 2016. Ông đã trả tiền chuyển nhượng cũng như trả lãi đầy đủ cho ông T1 cụ thể: trả 10 tháng lãi (tháng 3/2016) là 32.000.000 đồng, ngày 29/6/2016 trả lãi là 6.400.000 đồng. Tháng 12/2016 âm lịch (25/01/2017 dương lịch) trả cho ông T1 tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng và trả lãi là 25.600.000 đồng. Đến ngày 19/02/2018 trả cho ông T1 109.600.000 đồng (trong đó gồm tiền chuyển nhượng còn lại là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 9.600.000 đồng). Việc trả tiền chuyển nhượng và lãi thì vợ của ông T1 là bà Châu Thị B đều biết vì mỗi lần trả tiền ông giao tại nhà ông T1 và đều có mặt bà B, bà B là người đếm tiền còn ông T1 là người ký nhận. Vì tin tưởng nhau nên mỗi lần giao tiền ông không yêu cầu bà B ký nhận tiền. Khi ông nhận chuyển nhượng đất đã có ranh giới rõ ràng nên khi ông T1 giao đất khoảng 2-3 ngày sau ông xây nhà cấp 4 để ở và mua bán vật liệu xây dựng đến nay ông T1 và bà B đều biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Do vợ chồng ông T1, bà B xác định đang giữ bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên ông không yêu cầu đưa xem, ông nghĩ khi nào đưa đủ tiền thì hai bên sẽ tiến hành làm thủ tục. Từ năm 2018 cho đến nay ông đã nhiều lần yêu cầu ông T1 và bà B thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sử dụng đất để ông được đứng

tên nhưng ông T1 và bà B hứa hẹn mà không thực hiện. Đến năm 2021 ông tiếp tục yêu cầu ông T1 và bà B thực hiện việc chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 đề nghị ông đưa 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên ông không đồng ý và khởi kiện đến Tòa án.

Nay ông yêu cầu ông T1 và bà B phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thửa đất số 2895, tờ bản đồ số 5, diện tích 144m² (diện tích đo đạc thực tế 107m²), loại đất ONT và thửa đất 2519, tờ bản đồ số 05, diện tích 90m², đất ONT để ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2023 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30/6/2023.

Ông không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông Võ Minh T1 và yêu cầu độc lập của bà Châu Thị B về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và buộc ông M tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả nguyên hiện trạng đất ban đầu cho ông T1, bà B vì thực tế không có việc thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất. Nếu hợp đồng bị hủy thì ông cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Trường hợp yêu cầu khởi kiện ông không được chấp nhận thì ông đồng ý tự nguyện tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình vật kiến trúc có trên đất để trả lại hiện trạng ban đầu cho ông T1, bà B.

Ông không yêu cầu gì đối với số tiền lãi ông đã giao ông T1, bà B vì đây là sự thỏa thuận tự nguyện của ông. Diện tích thửa đất số 2895 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thực tế có chênh lệch nhau nhưng ông không yêu cầu gì đối với phần diện tích bị thiếu và đề nghị Tòa án công nhận theo diện tích thực tế để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng ông đang sử dụng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Minh T1, anh Châu Minh T2 trình bày:

Ông Võ Minh T1 (tên gọi khác là R) và bà Châu Thị B là vợ chồng hợp pháp. Quá trình chung sống, bà B và ông T1 có tạo lập khối tài sản chung trong đó có thửa đất số 2895, tờ bản đồ số 5, diện tích 144m², loại đất ONT và thửa đất 2519, tờ bản đồ số 05, diện tích 90m², đất ONT, cùng tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Khoảng năm 2015, ông T1 có cho ông M thuê 02 thửa đất nêu trên nhưng không có làm hợp đồng thuê mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, giá thuê đất khoảng 4.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng/tháng, có khi 02-03 tháng ông M mới trả tiền thuê đất 01 lần và trả không đầy đủ. Việc ông M cung cấp chứng cứ là hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em thể hiện nội dung ông T1 bán đất cho ông M nhưng qua trao đổi với ông T1 thì ông T1 xác định chỉ có mua vật liệu xây dựng ở cửa hàng ông M, có ký tên nhiều tờ hóa đơn không nhớ rõ nội dung, đối với hóa đơn do ông M cung cấp ông T1 có ký tên hay không thì ông không biết. Nay ông đại diện cho ông T1 không chấp nhận việc ông M yêu cầu ông T1 phải tiếp tục thực hiện việc chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên. Đồng thời ông T1 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thỏa thuận miệng vào năm 2015 giữa ông T1 với ông M. Buộc ông M tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả nguyên hiện trạng đất ban đầu cho ông T1.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B, ông Nguyễn Văn S trình bày:

Bà Châu Thị B với ông Võ Minh T1 là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn năm 2002. Quá trình chung sống, bà B và ông T1 có tạo lập khối tài sản chung trong đó có thửa đất số 2895 và thửa đất 2519 nêu trên, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Minh T1 và bà Châu Thị B cùng ngày 12/7/2012.

Việc ông M yêu cầu vợ chồng bà B thực hiện việc chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M đối với thửa đất 2895 và 2519 là không có cơ sở và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền định đoạt tài sản của bà B. Bà B hoàn toàn không biết việc ông T1 và ông M có giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên. Qua tìm hiểu ở ông T1 thì bà B được biết giữa ông T1 và ông M chỉ có thỏa thuận miệng thuê hai thửa đất nêu trên nhưng không thỏa thuận thời gian cụ thể và không có giấy tờ chứng minh. Qua chứng cứ ông M cung cấp thì nội dung không thể hiện ông T1 có bán cho ông M thửa đất số 2895 và 2519, việc ký tên Ru bán đất và ký tên T1 nhận tiền chưa đủ cơ sở để chứng minh đó là ông Võ Minh T1. Mặt phía sau tờ giấy hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em có ghi những khoản tiền nhưng không thể hiện là tiền gì. Việc ông T1 cho ông M thuê đất không có sự đồng ý của bà B là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật, hoàn toàn không có việc ông M đến nhà trả tiền chuyển nhượng, tiền lãi và bà B là người đếm tiền, ông T1 ký nhận tiền vì trong thời gian cho thuê đất vợ chồng bà B vẫn chung sống với nhau.

Bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M. Vợ chồng ông T1 và bà B không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không yêu cầu hủy hợp đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thật ra, giữa hai bên chỉ có hợp đồng thỏa thuận miệng thuê quyền sử dụng hai thửa đất số 2895, 2519, hiện ông M vẫn còn thiếu tiền thuê đất nhưng hiện tại bà B không yêu cầu trả. Bà B yêu cầu chấm dứt việc cho thuê thửa đất số 2895 và 2519 giữa các bên, buộc ông M tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và trả lại nguyên hiện trạng ban đầu. Đối với chữ ký của ông T1 trong giấy tờ mà ông M cho rằng có việc mua bán đất giữa hai bên (thể hiện trên tờ Hóa đơn) thì bà B không yêu cầu giám định chữ ký. Bà B không có ý kiến gì về kết quả đo đạc và định giá đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:

Bà với ông Trần Văn M là vợ chồng và có đăng ký kết hôn. Bà biết ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Minh T1, ông T1 đã giao 02 thửa đất số 2895 và 2519 cho ông M sử dụng từ ngày 13/5/2015 đến nay. Ông M cũng đã thanh toán xong cho ông T1 tiền chuyển nhượng, tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng bà, vợ chồng bà đã xây nhà trên 02 thửa đất để ở và mua bán vật liệu xây dựng từ năm 2015 đến nay không ai tranh chấp. Hiện tại bà đồng ý để chồng bà đứng ra khởi kiện ông T1, bà B. Bà không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này. Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Võ Minh T1 và yêu cầu độc lập của bà Châu Thị B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Võ Minh T1.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M và ông Võ Minh T1. Ông Trần Văn M được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất tại vị trí khu A: 107m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, thuộc thửa đất số 2895 và khu B: 90m²,

loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, thuộc thửa đất số 2519, cùng toạ lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Minh T1 và bà Châu Thị B cùng ngày 12/7/2012 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 30/6/2023.

1.2. Buộc ông Võ Minh T1 và bà Châu Thị B có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 2895 và 2519 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp bên có nghĩa vụ không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ông Trần Văn M được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu A: 107m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, thuộc thửa đất số 2895 và khu B: 90m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 05, thuộc thửa đất số 2519, cùng toạ lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai và kết quả giải quyết của bản án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Minh T1 về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa số 2895 và 2519 thỏa thuận miệng vào năm 2015 giữa ông Trần Văn M với ông Võ Minh T1 và buộc ông M tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, trả nguyên hiện trạng đất ban đầu cho ông T1.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa số 2895 và 2519 thỏa thuận miệng vào năm 2015 giữa ông Trần Văn M với ông Võ Minh T1 và buộc ông M tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, trả nguyên hiện trạng đất ban đầu cho vợ chồng ông T1, bà B.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

4.1. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định: Buộc ông Võ Minh T1 và bà Châu Thị B liên đới chịu 21.744.800 đồng. Ông Trần Văn M đã tạm ứng và nộp xong, ông T1 và bà B nộp để hoàn trả lại cho ông M.

4.2. Về án phí:

4.2.1. Ông Võ Minh T1 và bà Châu Thị B phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được chấp nhận. Ông Võ Minh T1 và bà Châu Thị B mỗi người còn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Ông T1 được khấu trừ 300.000 đồng

tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005992 ngày 11/9/2023 và 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005203 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức. H lại ông T1 150.000 đồng. Bà Châu Thị B được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005202 ngày 27/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, bà B còn phải nộp tiếp 150.000đồng.

4.2.2. Hoàn trả cho ông Trần Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0005879 ngày 24/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 08/8/2024, bị đơn ông Võ Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Minh T1, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn ông Trần Văn M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, anh Châu Minh T2 trình bày: Do là bạn bè làm ăn với nhau nên ngày 13/5/2015, ông Võ Minh T1 có thỏa thuận bằng lời nói cho ông Trần Văn M thuê hai thửa đất 2519 và thửa đất 2895 với giá từ 4.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng/tháng, không thỏa thuận thời gian thuê. Sau đó ông T1 giao đất cho ông M quản lý sử dụng và xây dựng nhà, mái che kinh doanh vật liệu xây dựng, ông M có thỏa thuận khi nào ông T1 cần sử dụng đất thì ông M trả lại. Ông M có trả được cho ông T1 hai tháng tiền thuê thì không trả nữa. Do ông M khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 nên ông T1 yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê giữa hai bên và buộc ông M di dời tài sản, giao trả hai thửa đất trên cho ông T1, trường hợp không di dời được tài sản thì ông T1 đồng ý nhận tài sản và hoàn lại giá trị bằng tiền.

Riêng đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M với ông T1, ông T1 không thừa nhận chữ ký và chữ viết tên “Ru” trên mặt trước tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em có nội dung “*Ru bán 01 miếng đất ngang 9m dài 27m cặp ngòi quán H1 - đất thổ cư giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu,) tới tháng 12 Âm 2016 trả dứt điểm*” là do ông T1 ký và viết ra. Theo quy định thì ông M có trách nhiệm chứng minh ông T1 có ký tên xác nhận trên tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út do ông M cung cấp. Tuy nhiên, hiện tại ông M không cung cấp được bản chính tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em và cũng không chứng minh được chữ ký và chữ viết tên “Ru” trên mặt trước tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em là do ông T1 có ký và viết ra nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ông T1 thừa nhận có ký và viết tên Võ Minh T1 tại mặt sau tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú do ông M cung cấp. Tuy nhiên, ông T1 chỉ nhận của ông M tổng số tiền là 109.600.000 đồng, đây là số tiền cân trừ giữa hai bên, cụ thể: ông T1 có mua vật liệu xây dựng từ ông M, ông M có mua xăng dầu và cát xây dựng từ ông T1 và số tiền mà hai bên mượn qua lại với nhau, không phải là số tiền chuyển nhượng đất như ông M trình bày. Riêng đối với dòng chữ “*Trả tiền đất thêm*” là do ông M tự ý ghi chèn vào.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Huỳnh Văn T trình bày: Ngày 13/5/2015, ông Võ Minh T1 có ký giấy tay chuyển nhượng cho ông M hai thửa đất số 2519 và thửa đất 2895 với giá 400.000.000 đồng. Sau khi ký giấy tay ông T1 đã giao đất cho ông M trực tiếp quản lý sử dụng, xây dựng nhà, mái che để kinh doanh vật liệu xây dựng từ năm 2015 cho đến nay. Ông M cũng đã giao cho ông T1 đủ số tiền 400.000.000 đồng tiền đất và 73.600.000 đồng tiền lãi chậm trả theo thỏa thuận. Như vậy, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ (*giao đất và giao tiền xong*) nên việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là có căn cứ. Mặt khác, theo đại diện của ủy quyền bị đơn anh T2 thì số tiền thuê thỏa thuận là 4.000.000 đồng/tháng nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 25/01/2022 ông T1 khai giá cho thuê là 10.000.000 đồng/tháng là mâu thuẫn. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Võ Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Trần Văn M khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có cung cấp cho Tòa án giấy tờ chuyển nhượng là Hóa đơn bán vật liệu xây dựng của cửa hàng Út E có nội dung: “*Ru bán 01 miếng đất ngang 9m dài 27m cấp ngoi quán H2 - đất thổ cư giá 400.000.000 đồng tới tháng 12 ÁL 2016 trả dứt điểm*” có viết tên và chữ ký R. Phía sau tờ hóa đơn có thể hiện trả 10 tháng lãi 32.000.000 đồng, ngày 29/6/2016 trả lãi là 6.400.000 đồng, trả lãi là 25.600.000 đồng, 25/01/2017 trả cho ông T1 tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng, ngày 19/02/2018 trả cho ông T1 109.600.000 đồng, có chữ ký và chữ viết tên của ông T1. Ông T1 cho rằng vì là chỗ quen biết không chuẩn bị giấy tờ nên ông có lấy tờ hóa đơn bán vật liệu xây dựng của cửa hàng ông để viết nội dung chuyển nhượng nhưng do không có tiền trả một lần nên hai bên mới thỏa thuận là ông T1 sẽ trả thêm tiền lãi 0,8%/tháng và sau đó ông M đã trả xong tiền chuyển nhượng cũng như tiền lãi cho ông T1 và ông T1 có ký tên nhận tiền ở mặt sau hóa đơn. Sau khi ký chuyển nhượng, ông M đã nhận đất sử dụng xây nhà cấp 4 để ở và mua bán vật liệu xây dựng từ năm 2015 cho đến nay ông T1 và bà B đều biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Minh T1 và người liên quan là bà Châu Thị B cũng đều thừa nhận ông T1 có tên gọi khác là R nhưng xác định không có việc ông T1 chuyển nhượng đất mà chỉ

giao đất cho ông M thuê đất, còn đối với hóa đơn do ông M cung cấp ông T1 có ký tên hay không thì không biết, cũng không yêu cầu giám định chữ ký.

Xét thấy, ông Trần Văn M có cung cấp cho Tòa án chứng cứ là Hóa đơn bán vật liệu xây dựng của cửa hàng Út E có nội dung “Ru bán 01 miếng đất ngang 9m dài 27m cấp ngoi quán H2 - đất thổ cư giá 400.000.000 đồng tới tháng 12 ÁL 2016 trả dứt điểm” có viết tên và chữ ký R. Phía sau tờ hóa đơn có thể hiện trả 10 tháng lãi 32.000.000 đồng, ngày 29/6/2016 trả lãi là 6.400.000 đồng, trả lãi là 25.600.000 đồng, 25/01/2017 trả cho ông T1 tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng, ngày 19/02/2018 trả cho ông T1 109.600.000 đồng, có chữ ký và chữ viết tên của ông T1. Phía bị đơn ông T1 và người liên quan bà B cũng thừa nhận ông T1 còn có tên gọi khác là R nhưng cho rằng ông T1 chỉ nói miệng cho ông M thuê hai thửa đất 2895 và 2519, không có việc chuyển nhượng đất nhưng phía ông T1, bà B không đưa ra được chứng cứ chứng minh và ông M cũng không thừa nhận có việc thuê đất; còn đối với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp thì người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà B cũng không yêu cầu giám định chữ ký để xác định đây không phải là chữ ký của ông T1. Do đó, có cơ sở để xác định ông T1 là người ký nhận đối với hóa đơn do nguyên đơn cung cấp và có việc ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông M.

Xét về hình thức, thì giấy tờ chuyển nhượng là Hóa đơn bán vật liệu xây dựng của cửa hàng Út E do ông M cung cấp không đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng cũng không có ghi cụ thể thửa đất nào nhưng các bên đều thừa nhận rằng giữa ông M và vợ chồng ông T1 bà B không có giao dịch nào khác nên có đủ cơ sở xác định giao dịch giữa các bên là thửa đất số 2895 và 2519 mà hiện vợ chồng ông M đang quản lý sử dụng. Trên thực tế, ông T1 cũng đã giao thửa đất 2895 và 2519 cho ông M sử dụng từ khi chuyển nhượng vào năm 2015 và ông M đã nhận đất xây nhà cấp 4 để ở và mua bán vật liệu xây dựng từ đó đến nay mà ông T1 và bà B hoàn toàn không có tranh chấp, sau đó ông M cũng đã hoàn tất việc thanh toán cho ông T1 được thể hiện tại mặt sau của hóa đơn do ông M cung cấp có ký nhận của ông T1 nên việc bà B cho rằng không biết việc ông T1 và ông M có giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là không có cơ sở. Mặc dù bà B không có ký tên bán đất nhưng bà B vẫn biết và cũng không có phản đối nên cần công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 2895 và 2519 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết đối với tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 2895 và 2519:

Như đã phân tích trên, thì người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và người đại diện theo ủy quyền của bà B xác định ông T1 có cho ông M thuê quyền sử dụng đất đối với 02 thửa 2895 và 2519, việc thuê đất chỉ thỏa thuận miệng nhưng không có chứng cứ chứng minh ngoài lời trình bày và cũng không được ông M thừa nhận. Ngoài ra, ông T1, bà B cho rằng cho thuê đất nhưng không xác định được thời gian thuê, giá thuê đất là bao nhiêu, thanh toán như thế nào, nhận bao nhiêu tiền cho thuê đất. Nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông T1, bà B về việc cho thuê quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 và yêu cầu độc lập của bà B là có căn cứ.

Ông T1, bà B kháng có nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà B. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Minh T1 và bà Châu Thị B. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Võ Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Tại phiên tòa xét xử vụ kiện, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2023 ngày 30/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C và thống nhất với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 03.160622.1.VPDD001/CT-VFI ngày 20/7/2023 của Công ty Cổ phần T3. Các bên đương sự không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại nên Tòa án căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính và các Chứng thư thẩm định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B:

[3.1] Xét thấy, bị đơn ông Võ Minh T1 trình bày cho rằng ngày 13/5/2015 ông có thỏa thuận bằng lời nói cho ông Trần Văn M thuê hai thửa đất 2519 và thửa đất 2895 với giá từ 4.000.000 đồng/tháng đến 5.000.000 đồng/tháng, không thỏa thuận thời gian thuê. Ông T1 đã giao đất cho ông M quản lý sử dụng, xây dựng nhà, mái che để kinh doanh vật liệu xây dựng. Hai bên thỏa thuận khi nào ông T1 cần sử dụng đất thì ông M trả lại. Ông M có trả được cho ông T1 hai tháng tiền thuê thì ngưng không trả nữa. Tuy nhiên, ông T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngược lại, nguyên đơn ông M trình bày cho rằng: Ngày 13/5/2015, ông Võ Minh T1 có ký giấy tay chuyển nhượng cho ông M hai thửa đất 2519 và thửa đất 2895 với giá 400.000.000 đồng. Sau khi ký giấy tay ông T1 đã giao đất cho ông M trực tiếp quản lý sử dụng, xây dựng nhà, mái che để kinh doanh vật liệu xây dựng từ năm 2015 cho đến nay. Ông M cũng đã giao cho ông T1 đủ số tiền 400.000.000 đồng cùng tiền lãi theo thỏa thuận. Ông M cung cấp bản phô tô tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú (có đối chiếu bản chính của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An) mặt trước thể hiện nội dung viết tay như sau: “Ru bán 01 miếng đất ngang 9m dài 27m cặp ngòi quán H1 - đất thổ cư giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu,) tới tháng 12 ÁL 2016 trả dứt điểm”. Phần cuối có chữ ký tên “Ru” và chữ viết tên “Ru”. Nguyên đơn ông M xác định phần nội dung viết tay “Ru bán 01 miếng đất ngang 9m dài 27m cặp ngòi quán H1 - đất thổ cư giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu,) tới tháng 12 ÁL 2016 trả dứt điểm” là do ông viết. Phần cuối có chữ ký tên “Ru” và chữ viết tên “Ru” là do ông Võ Minh T1 (tên gọi khác là R) ký và viết tên R. Tuy nhiên, ông T1 lại không thừa nhận chữ ký tên “Ru” và chữ viết tên “Ru” là do ông Võ Minh T1 ký, viết ra và có yêu cầu giám định chữ ký Ru nêu trên. Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2024 và Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 01/2025/QĐ-CCTLCC ngày 02/01/2025, Tòa án đã ấn định thời hạn để ông

M cung cấp bản chính (gốc) tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em nhưng tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn T người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn M xác định bản chính (gốc) tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú đã bị ông M làm thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án. Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định những tình tiết không phải chứng minh như sau: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Do ông T1 không thừa nhận chữ viết và chữ ký tên “Ru” trên tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em do ông M cung cấp nên ông M phải có nghĩa vụ chứng minh chữ ký và chữ viết tên “Ru” trên tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em là do ông T1 viết và ký ra.

Ngoài ra, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”* và khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”*. Lẽ ra trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm phải thu bản chính tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em từ ông M để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do Tòa án cấp sơ thẩm không thu bản chính và hiện tại ông M không cung cấp được bản chính (gốc) của tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú để làm căn cứ giám định nên chưa có căn cứ xác định chữ ký, chữ viết tên “Ru” trên mặt trước tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em do ông M cung cấp có phải là do ông Võ Minh T1 ký, viết ra hay không và cũng chưa có căn cứ xác định các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản phô tô tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú do ông M cung cấp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M với ông Võ Minh T1 là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[3.2] Xét, đối với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng: nguyên đơn ông M trình bày đã giao cho ông T1 số tiền 400.000.000 đồng theo hợp đồng và 73.600.000 đồng tiền lãi chậm trả được thể hiện tại mặt sau tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú do ông M cung cấp. Thấy rằng, mặt sau tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Út Em thể hiện nội dung viết tay: *“Trả lãi 10 tháng = 32.000.000đ”, “Út Em”, “29/6 đưa lãi 6.400.000”,* có chữ ký xác nhận; *“25/1/2017 trả tiền đất thêm 300.000.000 (ba trăm triệu)”* có chữ viết và ký tên Võ Minh T1 xác nhận; *“19/2/2018 đưa 109.600.000đ (một trăm lẻ chín triệu sáu trăm ngàn)”* có chữ viết và ký tên Võ Minh T1 xác nhận. Ông M xác định phần nội dung là do ông viết, còn 03 chữ ký xác nhận là do ông T1 ký và viết. Ngược lại, ông T1 chỉ thừa nhận có ký, viết tên dưới các dòng chữ *“25/1/2017 300.000.000 (ba trăm triệu)”*, dòng chữ *“19/2/2018 đưa 109.600.000đ (một trăm lẻ chín triệu sáu trăm ngàn)”* và chỉ nhận số tiền 109.600.000 đồng từ ông M. Riêng chữ ký đầu và các dòng chữ *“Trả lãi 10 tháng = 32.000.000đ”, “Út Em”, “29/6 đưa lãi 6.400.000”, “25/1/2017 trả tiền đất thêm 300.000.000 (ba trăm triệu)”* là do ông M ghi sau khi ông ký và viết tên.

Xét thấy, theo đại diện ủy quyền của ông M trình bày số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, do ông không có tiền nên trả chậm và chịu lãi 0,8%/tháng,

ngoài trả tiền lãi thì ngày 25/01/2017 trả 300.000.000 đồng tiền đất và đến ngày 19/02/2018 trả 100.000.000 đồng tiền đất còn lại. Tuy nhiên, ngày 25/01/2017 khi giao số tiền 300.000.000 đồng lại ghi là “*Trả tiền đất thêm*” là không phù hợp, mâu thuẫn với lời trình bày của nguyên đơn ông M vì lần trả tiền này là lần trả tiền đất đầu tiên. Mặt khác, bị đơn ông T1 lại cho rằng mặc dù ông có ký, viết tên trên mặt sau tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú nhưng chỉ nhận số tiền 109.600.000 đồng từ ông M và ông cho rằng số tiền trên là sau khi cân trừ số tiền ông M mua xăng dầu, cát xây dựng từ ông, ông mua vật liệu xây dựng từ ông M, cùng số tiền hai bên vay mượn của nhau. Ông T1 cho rằng dòng chữ “*Trả tiền đất thêm*” là do nguyên đơn tự ý chèn vào và ông cũng không thừa nhận có ký, viết tại mặt trước tờ Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, lấy lời khai các bên để làm rõ số tiền mà ông T1 nhận từ ông M được thể hiện tại mặt sau Hóa đơn bán vật liệu xây dựng cửa hàng Ú là 473.600.000 đồng (400.000.000 tiền đất và 73.600.000 đồng tiền lãi) hay chỉ là số tiền 109.600.000 đồng. Đồng thời, số tiền đã nhận trên có phải là tiền thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay là tiền sau khi cân trừ số tiền ông M mua xăng dầu, cát xây dựng từ ông T1, ông T1 mua vật liệu xây dựng từ ông M, cùng số tiền hai bên vay mượn của nhau như lời ông T1 trình bày.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được, do đó cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo vụ án được giải quyết, khách quan, toàn diện và đúng quy định của pháp luật. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chưa được chấp nhận.

[5] Về tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông T1 và bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Võ Minh T1, bà Châu Thị B mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0012209 và 0012210 cùng ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân