

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

Bản án số:70/2025/DS-PT
Ngày 20 – 02– 2025
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 Từ Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 543/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 414/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Thanh T: Ông Trần Văn N, sinh năm 1995; địa chỉ cư trú: Số F, đường T, khu L, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Cao Thị B, sinh năm 1930 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Cao Thị B: Bà Trần Ngọc B1, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1951 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Phan Thị Nguyễn P, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm E, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Huỳnh Khánh D, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

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

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Phan Thị Nguyễn P và ông Huỳnh Khánh D: Ông Phan Văn P1, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Số E, Đoàn Thị Đ, khóm E, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Thanh T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Trần Thanh T trình bày:*

Trước đây (không nhớ ngày tháng năm) ông T có nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị B phần đất chiều ngang 43m, chiều dài 58m, tổng diện tích là 2.494 m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng; khi chuyển nhượng còn là đất lá chưa có mặt bằng, hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông T đã thanh toán đủ tiền cho bà B hai lần: Lần đầu không nhớ ngày, trả tại quán cà phê ngay Ngân hàng Agribank huyện T, không có làm biên nhận, bà B và ông T1 là người trực tiếp nhận số tiền 70.000.000 đồng; lần sau tại nhà bà B trả 60.000.000 đồng, ông T là người trực tiếp trả tiền và bà B là người trực tiếp nhận tiền, không có làm biên nhận. Khoảng hơn 01 tháng sau mới làm hợp đồng và biên nhận do ông T là người trực tiếp viết hợp đồng chuyển nhượng đất và biên nhận tiền đem đến nhà cho bà B ký tên và ông T mang hợp đồng và biên nhận tiền đến nhà ông T1 tại huyện U đưa cho ông T1 (con bà B) ký tên; hợp đồng không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có các hộ giáp ranh không có ký. Ông đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho bà B nhưng bà B2 không giao phần đất chuyển nhượng cho ông, mà tiếp tục chuyển nhượng phần đất cho bà Phan Thị Nguyễn P và ông Huỳnh Khánh D. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Ba tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích là 2.356,8 m² tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau cho ông T quản lý sử dụng; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà P và ông D vô hiệu. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà B trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định.

- *Theo bà Trần Ngọc B1 trình bày:*

Trước đây, bà Cao Thị B có phần đất chiều ngang 43m, chiều dài 54m đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Do cần tiền trả nợ Ngân hàng nên bà B thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho ông Thạch V (bà không nhớ rõ thời gian) và bà B có nhận của ông Thạch V số tiền 70.000.000 đồng. Sau đó ông V không chuyển nhượng do phần đất ít hơn thỏa thuận ban đầu và ông V yêu cầu bà B trả lại số tiền 70.000.000 đồng và bà B đã trả xong cho ông V vào ngày 13/3/2023. Bà B không có hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T và cũng không có nhận số tiền 130.000.000 đồng của ông T như ông T đã trình bày; chữ ký và chữ viết tên Cao Thị B trong hợp đồng mua bán đất và biên nhận tiền không phải của bà B, vì bà B lớn tuổi, mắt đã mờ nên mọi giao dịch về chuyển nhượng đất này đều có sự giúp đỡ của người khác (là bà B1). Do đó, bà B1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Theo ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông T1 là con của bà Cao Thị B, ông không sống cùng với bà B mà ở riêng đã lâu tại huyện U. Ông có biết việc chuyển nhượng đất giữa bà Cao Thị B với ông Thạch V, nhưng sau đó ông V cho rằng diện tích đất không đúng như thỏa thuận ban đầu nên chấm dứt việc chuyển nhượng, thời điểm đó ông T chỉ là người bom đất thuê cho ông V đối với phần đất ông Vũ định chuyển nhượng của bà B. Ông T có đến nhà ông ở ấp A, xã N, huyện U nhờ ông ký tên vào giấy để ông T khởi kiện, khi ký ông không có xem nội dung tờ giấy ghi gì, vì nghĩ ông T là cháu nhờ ký nên ông ký. Ông xác định không có việc bà B và ông nhận số tiền 70.000.000 đồng của ông T tại quán cà phê ngay Ngân hàng A như ông T trình bày.

- Theo ông Phan Văn P1 trình bày:

Trước đây, giữa ông P1 và ông T quen biết nhau từ việc ông T bom đất thuê cho ông P1, nên ông T có giới thiệu cho ông P1 để chuyển nhượng phần đất của bà B (thông qua bà B1 là cháu nội bà B) cho con của ông là Phan Thị Nguyễn P và Huỳnh Khánh D, phần đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà Phan Thị Nguyễn P và ông Huỳnh Khánh D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.642,3 m² là đúng quy định pháp luật. Việc ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B với bà P và ông D vô hiệu là không có căn cứ; do đó, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh T đối với bà Cao Thị B về việc: Yêu cầu bà Cao Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà Cao Thị B giao phần đất có tổng diện tích là 2.356,8 m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau cho ông T quản lý sử dụng; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị B với bà Phan Thị Nguyễn P và ông Huỳnh Khánh D.

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

Ngày 29/10/2024, ông Trần Thanh T có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn N là người đại diện của nguyên đơn ông Trần Thanh T thay đổi yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. Căn cứ yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm: Cấp sơ thẩm không định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp; quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông có yêu cầu triệu tập người làm chứng là ông Chung Văn B3, ông Nguyễn Văn V1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập; về chi phí giám định, phía nguyên đơn chỉ yêu cầu giám định chữ ký của bà B, không có yêu cầu giám định đối với chữ viết của ông T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định thêm cả chữ viết của ông T và buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định (cả phần chữ viết của ông T) là không đúng; tại phiên tòa, nguyên đơn có yêu cầu trưng hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì buộc bà B trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận

và bồi thường thiệt hại, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không xem xét là chưa đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông N phát biểu: Bảo lưu yêu cầu kháng cáo và căn cứ kháng cáo như đã trình bày; không có ý kiến tranh luận thêm.

Bà B1, ông P1 không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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 ông Trần Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại đơn kháng cáo của ông Trần Thanh T cho rằng Bản án sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, nên kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T; trường hợp không khắc phục được sai sót thì yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T xác định thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chỉ yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Căn cứ kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T cho rằng: Cấp sơ thẩm không định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp; quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông có yêu cầu triệu tập người làm chứng là ông Chung Văn B3, ông Nguyễn Văn V1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập; về chi phí giám định, phía nguyên đơn chỉ yêu cầu giám định chữ ký của bà B, không có yêu cầu giám định đối với chữ viết của ông T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định thêm cả chữ viết của ông T và buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định là không đúng; tại phiên tòa, nguyên đơn có yêu cầu trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì buộc bà B trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận và bồi thường thiệt hại, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không xem xét là chưa đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[2] Xét kháng cáo của ông T, Hội đồng xét xử xét thấy: Về phần nội dung bản án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, ông T không kháng cáo về phần nội dung nên không đặt ra xem xét, mà chỉ xem xét đối với kháng cáo của ông T yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. Xét về các căn cứ kháng cáo do người đại diện hợp pháp của ông T đặt ra để yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm, thấy rằng:

[2.1] Việc Tòa án cấp sơ thẩm không định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông N là người đại diện hợp pháp của ông T chỉ có đơn yêu cầu đo đạc đối với phần đất tranh chấp (đơn yêu cầu ngày 03/01/2024), các đương sự không ai có yêu cầu định giá tài sản đối

với phần đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp là có cơ sở.

[2.2] Về triệu tập người làm chứng: Tại đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng ngày 14/5/2024 của ông N, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập ông Chung Văn B3, ông Nguyễn Văn V1; nhưng trong đơn yêu cầu cũng không nêu rõ ông B3, ông V1 có hiểu biết gì về các tình tiết có liên quan đến vụ việc tranh chấp hay không (theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật Tố tụng Dân sự), không nêu rõ lý do để yêu cầu triệu tập ông B3, ông V1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông B3, ông V1 theo yêu cầu của ông N là có căn cứ.

[2.3] Về nghĩa vụ chịu chi phí giám định: Mặc dù phía nguyên đơn chỉ yêu cầu giám định đối với chữ ký của bà B, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy cần thiết phải giám định đối với chữ viết của ông T để làm rõ tình tiết vụ án, nên trung cầu giám định thêm chữ viết của ông T là không trái với quy định tại Điều 102 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu toàn bộ chi phí giám định là đúng theo quy định tại Điều 161 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì buộc bà B trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận và bồi thường thiệt hại, xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện buộc bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 2.356,8m² tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T cho nguyên đơn quản lý sử dụng; đồng thời, yêu cầu của nguyên đơn phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không xem xét là chưa chính xác. Tuy nhiên, do không có căn cứ xác định có việc chuyển nhượng giữa ông T với bà B, nên không có căn cứ tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên không có cơ sở để hủy bản án sơ thẩm do thiếu sót này.

[3] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Trần Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm ông T phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[5] 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 ông Trần Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh T đối với bà Cao Thị B, về việc: Yêu cầu bà Cao Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà Cao Thị B giao phần đất có tổng diện tích là 2.356,8 m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau cho ông T quản lý sử dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị B với bà Phan Thị Nguyễn P và ông Huỳnh Khánh D là vô hiệu.

- Chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh T phải chịu chi phí đo đạc số tiền 7.159.000 đồng (bảy triệu một trăm năm mươi chín nghìn đồng) và chi phí giám định số tiền 5.870.000 đồng (năm triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng), ông T đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000 đồng. Ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003927 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được đối trừ chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000 đồng. Ngày 05/11/2024 ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016581 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được đối trừ chuyển thu án phí.

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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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**

Nguyễn Thành Lập