

Bản án số: 136/2025/DS-PT

Ngày 28- 3- 2025

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:** Bà Châu Minh Hoàng

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 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: 559/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 407/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Minh P, sinh năm 1984.

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị Ú, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: Số C, đường T, khóm E, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 5 năm 2024, xin vắng mặt).**- Bị đơn:** 1. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1980 (có mặt).

2. Bà Phan Thị Cẩm B, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Người đại diện theo hợp pháp của bà B: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1980 (Theo văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 5 năm 2024, có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số D, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng N.

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

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Phạm Hoàng H – Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách A Chi nhánh huyện N (vắng mặt).**- Người kháng cáo:** Ông Võ Văn Đ, bà Phan Thị Cẩm B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Phan Minh P và người đại diện theo ủy quyền của ông P là bà Phan Thị Ú trình bày:

Vào ngày 03/01/2022, ông Phan Minh P có chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ và bà Phan Thị Cẩm B một phần đất kèm kiến trúc căn nhà, đất có diện tích 200m² thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 4.300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo quy định. Hai bên thỏa thuận: Khi có kết quả đo đạc thì ông Đ, bà B trả đủ tiền cho ông P. Đến khi có kết quả đo đạc, ông Đ, bà B trả làm nhiều đợt đến ngày 09/9/2022 được tổng số tiền 4.020.000.000 đồng. Ông Đ, bà B còn nợ số tiền 280.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành và được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên bà B vào ngày 21/3/2022, ông Đ, bà B đã nhận nhà, đất và quản lý, sử dụng. Nay ông Phan Minh P yêu cầu ông Võ Văn Đ, bà Phan Thị Cẩm B hoàn trả tổng số tiền 336.000.000 đồng. Trong đó, số tiền gốc 280.000.000 đồng, lãi 56.000.000 đồng.

Bị đơn, bà Phan Thị Cẩm B trình bày: Bà không có tên trên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 0001/HĐCN mà nguyên đơn cung cấp làm căn cứ khởi kiện. Bà chưa từng thiếu tiền của ông P và chưa từng cam kết trả nợ cho ông P như nội dung ông P khởi kiện. Bà và ông Đ đã ly hôn từ lâu, tại thời điểm ly hôn bà và ông Đ không có nợ chung cũng như không có tài sản chung nên việc ông Đ có thiếu tiền ông P hay không bà không biết và cũng không liên quan.

Bị đơn, ông Võ Văn Đ trình bày: Ông thừa nhận hiện còn giữ lại số tiền 280.000.000đ để chờ kết quả đo đạc đúng theo thỏa thuận tại bản cam kết. Do ông P chưa cung cấp được hồ sơ, bản vẽ thửa đất thể hiện chính xác kết quả đo đạc. Vì vậy, ông chưa thanh toán phần tiền giữ lại, số tiền ông giữ lại là để ông P thực hiện cam kết bàn giao kết quả đo đạc cho ông. Chỉ khi nào ông P bàn giao kết quả đo đạc đúng theo thỏa thuận mà ông không thanh toán phần tiền giữ lại thì ông P cho rằng ông còn nợ và khởi kiện. Ngoài ra, ông P khởi kiện đòi tài sản đối với bà B là không cơ sở. Nội dung cam kết và thỏa thuận là do ông xác lập, không có tên bà B nên bà B không liên quan. Số tiền giữ lại 280.000.000 đồng là do ông quyết định, bà B không biết. Giữa ông và bà B đã ly hôn, tại quyết định ly hôn về tài sản chung và nợ chung không có. Vì vậy, ông P kiện ông và bà B là không có sở đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng N (A): Đối với hợp đồng thế chấp số 7509-LCL-202200279/HĐTC ngày 04/4/2022, do ông Đ và bà B thế chấp tài sản là nhà và đất để vay tiền Ngân hàng có đăng ký giao dịch đảm bảo QSDĐ số AC 916587 do UBND thành phố C cấp ngày 15/8/2005 được điều chỉnh thông tin ngày 21/3/2022). Trường hợp ông Đ, bà B không trả nợ cho ông P bị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên tài sản thi hành án có liên quan đến tài sản thế chấp tại Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện ông Đ, bà B sau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 407/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Võ Văn Đ, bà Phan Thị Cẩm B có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phan Minh P tổng số tiền 336.000.000 đồng.

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

Ngày 28 và 29 tháng 10 năm 2024, bà Phan Thị Cẩm B và ông Võ Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì lý do sai chủ thể trong việc khởi kiện hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Văn Đ là bị đơn và là người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Thị Cẩm B bổ sung yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm hoặc tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P với ông Đ và giữa ông P với bà B do giải tạo về giá hoặc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc ông P trả lại cho ông Đ và bà B 220 triệu đồng và chịu lãi 20%/tháng do đã trả thừa tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, 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. Về nội dung vụ án, 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 Võ Văn Đ, bà Phan Thị Cẩm B. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 407/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Võ Văn Đ, bà Phan Thị Cẩm B được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Võ Văn Đ, bà Phan Thị Cẩm B, Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 03/01/2022, ông Phan Minh P có thoả thuận chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ một phần đất, có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có công chứng theo quy định. Theo nội dung hợp đồng, ông P chuyển nhượng cho ông Đ phần đất diện tích 200m² và căn nhà gắn liền đất thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá 4.300.000.000 đồng. Đến ngày 18/3/2022, ông Phan Minh P với bà Phan Thị Cẩm B có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích 200m² thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AC 916587 do UBND thành phố C cấp ngày 15/8/2005 cho ông Phan Minh P. Hợp đồng chuyển nhượng trên đã đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và điều chỉnh sang tên bà Phan Thị Cẩm B tại trang 4 ngày 21 tháng 3 năm 2022 (BL 67). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên, ông Đ đã trả tiền cho ông P làm nhiều lần và lần cuối cùng trả vào ngày 09/9/2022 với tổng số tiền đã trả 4.020.000.000 đồng; còn nợ số

tiền 280.000.000 đồng. Ông Đ, bà B đã nhận đất canh tác. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực từ ngày đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 21 tháng 3 năm 2022. Ngoài ra, tại tờ “Cam kết” thể hiện: “Sau khi công chứng hồ sơ chuyển nhượng QSD đất của ông Phan Minh P tôi còn thiếu lại ông Phan Minh P số tiền: 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu đồng). Tôi cam kết sẽ chuyển thêm 500 triệu cho ông P vào ngày 21/3/2022. Phần còn lại tôi sẽ chuyển sau khi có kết quả đo đạc đúng theo thỏa thuận”. Nội dung cam kết của ông Đ trên là số tiền 600.000.000 đồng sẽ giữ lại khi có kết quả đo đạc nhưng sau đó, ông Đ đã nhiều lần trả tiền thêm tiền nên ông Đ, bà B chỉ còn thiếu giá trị hợp đồng số tiền 280.000.000 đồng. Điều này chứng tỏ, ông P đã thực hiện đầy đủ cam kết nên ông Đ, bà B mới tiếp tục thanh toán tiền cho ông P như ông P trình bày. Do đó, ông Đ cho rằng do ông P chưa giao kết quả đo đạc cho ông Đ nên ông Đ không trả 280.000.000 đồng cho ông P là không có cơ sở. Án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán khoản lãi chậm trả từ ngày 09 tháng 9 năm 2022 đến ngày 09 tháng 10 năm 2024 với số tiền 56.000.000 đồng và số tiền chậm trả 280.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Cẩm B không đồng ý thanh toán tiền cho ông P. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/3/2022 thể hiện: Ông P chuyển nhượng đất cho bà B phần đất diện tích 200m² thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận QSDĐ số AC 916587 do UBND thành phố C cấp ngày 15/8/2005 tên Phan Minh P đã được điều chỉnh thông tin sang tên Phan Thị Cẩm B vào ngày 21/3/2022 và bà Phan Thị Cẩm B đã đăng ký thế chấp tại A chi nhánh huyện N để vay tiền. Hơn nữa, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2022 thì ông Đ, bà B vẫn còn tồn tại mối quan hệ hôn nhân. Đến ngày 12/8/2022 ông Đ và bà B ly hôn theo Quyết định số: 142/2022/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, theo nội dung quyết định về tài sản và nợ các đương sự tự thỏa thuận không yêu cầu tòa án giải quyết. Bà B là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng là người thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản tiền vay của Ngân hàng. Do đó, bà B cho rằng không có liên quan đến số tiền ông P khởi kiện và không có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P là không có cơ sở để chấp nhận. Án sơ thẩm buộc bà B có trách nhiệm liên đới cùng ông Đ thanh toán nợ cho ông P là phù hợp nên kháng cáo cho rằng nguyên đơn kiện không đúng chủ thể và yêu cầu huỷ án sơ thẩm là không có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ, bà B cung cấp biên nhận có nội dung ngày 19 tháng 3 năm 2022, bà Phan Cẩm B có trả cho ông P 500.000.000 đồng để chứng minh đã thanh toán thừa cho ông Phan Minh P số tiền 220.000.000 đồng và yêu cầu ông P hoàn trả số tiền thừa trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, chỉ lần đầu trả tiền cọc số tiền 500.000.000 đồng, ông Đ thanh toán tiền mặt cho ông P; còn các lần sau thì đều thanh toán thông qua tài khoản ngân hàng. Mặc dù thanh toán tiền thông qua tài khoản ngân hàng nhưng ông P đều có ghi biên nhận nhận

tiền cho ông Đ. Tại Biên nhận do ông Đ, bà B cung cấp thể hiện: Ngày 14 tháng 3 năm 2022, bà B, ông Đ đã thanh toán cho ông P số tiền 2.700.000.000 đồng, còn thiếu số tiền 1.600.000.000 đồng. Ngày 19 tháng 3 năm 2022, bà B trả thêm số tiền 500.000.000 đồng; còn thiếu số tiền 1.100.000.000 đồng. Tại cam kết không ghi ngày tháng có nội dung ông Đ còn thiếu ông P số tiền 1.100.000.000 đồng đến ngày 21 tháng 3 năm 2022, thanh toán cho ông P 500.000.000 đồng (BL 138) nhưng ông Đ không thực hiện. Sau khi trả số tiền trên, ông Đ có thanh toán cho ông P thêm 3 lần tổng số tiền 820.000.000 đồng thông qua tài khoản Ngân hàng, cụ thể: Lần 1 ngày 06 tháng 4 năm 2022 số tiền 500.000.000 đồng; lần 2 ngày 08 tháng 4 năm 2022 số tiền 300.000.000 đồng; lần 3 ngày 09 tháng 9 năm 2022 số tiền 20.000.000 đồng. Như vậy, ông Đ, bà B đã thanh toán cho ông P 4.020.000.000 đồng; còn thiếu lại số tiền 280.000.000 đồng. Do đó, ông Đ cho rằng thanh toán thừa số tiền 220.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn Đ, bà Phan Thị Cẩm B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 407/2024/DS - ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà B không được chấp nhận nên ông Đ và bà B mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 Võ Văn Đ, bà Phan Thị Cẩm B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 407/2024/DS - ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Minh P.

Buộc ông Võ Văn Đ và bà Phan Thị Cẩm B có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phan Minh P tổng số tiền 336.000.000 đồng.

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

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Minh P không phải chịu án phí. Ngày 12/6/2024, ông P có nộp tạm ứng án phí số tiền 9.324.000 đồng theo biên lai thu số

0008824, được nhận lại. Ông Võ Văn Đ và bà Phan Thị Cẩm B phải nộp án phí số tiền 16.800.000 đồng (chưa nộp).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn Đ và bà Phan Thị Cẩm B mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Vào ngày 05/11/2024, ông Đ, bà B mỗi người có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại các Biên lai số 0009601, 0009602 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu án phí.

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