

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

Bản án số: 230/2024/DS-PT
Ngày 23 – 5 – 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: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 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: 79/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 03 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1947 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Bà Nguyễn Thị Thuý, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1949 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Q: Anh Đặng Chí Ng, sinh năm 1993; địa chỉ cư trú: Ấp Ng, thị trấn C, huyện C tỉnh C (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trương Thị L, sinh năm 1951 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà L: Anh Đặng Chí Ng, sinh năm 1993; địa chỉ cư trú: Ấp Ng, thị trấn C, huyện C tỉnh C (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Q, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Nguyễn Minh C trình bày:*

Vào ngày 08/5/1999 âm lịch, ông Q có chuyển nhượng cho ông C phần đất diện tích là 03 công tầm lớn, với giá bằng 27 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp Đông Mỹ, xã Trần Thới, huyện Cái Nước. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có lập tờ nhượng đất và có ký tên, có những người bà con hàng xóm ký tên chứng kiến. Do phía ông Q có thiếu nợ ông Trịnh Văn Lưới 27 chỉ vàng 24K, nên Quang kêu ông C giao toàn bộ số vàng 27 chỉ vàng 24K cho ông Trịnh Văn Lưới để trả nợ thay cho ông Q, việc ông Lưới nhận vàng có viết biên nhận.

Sau khi chuyển nhượng, ông Q giao 03 công đất sang nhượng cho ông C quản lý sử dụng và canh tác từ năm 1999 cho đến nay. Tuy nhiên, ông C yêu cầu ông Q lập thủ tục chuyển tên phần đất chuyển nhượng cho ông C, khi lập thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện Cái Nước gần xong, đã đo đạc xác minh thì ông Q không đồng ý ký tên. Nay ông Nguyễn Minh C khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông C.

- *Theo ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Do ông Q có nợ Trịnh Văn Lưới 27 chỉ vàng 24K, nên ông Q có thỏa thuận với ông C để có 03 công đất tầm lớn với giá là 27 chỉ vàng 24K để lấy vàng trả nợ cho ông Lưới, việc có đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập giấy tờ gì, số vàng có đất ông C đã trả trực tiếp cho ông Trịnh Văn Lưới đầy đủ là 27 chỉ vàng 24k. Sau khi có đất, ông Q giao 03 đất cho ông C quản lý, sử dụng và canh tác cho đến nay.

Đối với việc ông C trình bày về hợp đồng chuyển nhượng 03 công đất là không có, ông Q không biết là có tờ nhượng đất mà ông C cung cấp, chữ viết “Quan” trong tờ nhượng đất không phải của ông Q viết ra. Việc giao dịch giữa ông Q và ông C chỉ là cầm cố đất chứ không phải chuyển nhượng. Hiện nay ông Q chưa có khả năng chuộc lại đất thì phần đất ông C tiếp tục quản lý và canh tác, đến khi nào có điều kiện thì ông Q sẽ chuộc lại đất. Ông Q không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, cũng không yêu cầu giám định chữ viết “Quan” trong tờ nhượng đất.

- *Theo bà Trương Thị L trình bày:*

Bà L thống nhất với ý kiến trình bày của ông Q, bà L không có ký tên vào tờ chuyển nhượng đất, bà L không có yêu cầu giám định chữ ký của bà. Bà L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/1999 giữa ông Nguyễn Minh C với ông Nguyễn Văn Q.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Trương Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/1999, chuyển từ tên ông Nguyễn Văn Q sang tên ông Nguyễn Minh C đứng tên phần đất theo vị trí tranh chấp M1M2M3M4M5, với diện tích đo đạc thực tế 3.888m², thửa đất số 907, tờ bản đồ số 5 (bản đồ năm 2017), phần đất tọa lạc tại ấp Đông Mỹ, xã Trần Thới, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Vị trí tứ cận cụ thể:

- Hướng đông giáp với phần đất Nguyễn Minh C và Nguyễn Văn Trung.
- Hướng tây giáp với phần đất Nguyễn Minh C.
- Hướng nam giáp với phần đất Nguyễn Văn Trung.
- Hướng bắc giáp với phần đất Nguyễn Minh C.

Ông Nguyễn Minh C có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên theo quy định pháp luật.

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 05/02/2024, ông Nguyễn Văn Q có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Q giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Anh Ng không có ý kiến tranh luận.

Bà Thuý phát biểu: Ông C cho rằng ông Q sang nhượng đất cho ông C là có căn cứ. Ông C đã trả 27 chỉ vàng 24K cho ông Hai Lưới thay cho ông Q, ông Q đã giao đất cho ông C quản lý sử dụng từ năm 1999 đến nay, phần đất đã có bờ ranh riêng. Qua xác minh những người hiểu biết sự việc cũng xác định ông Q sang nhượng đất cho ông C chứ không phải cầm cố. Tại các lời trình bày của ông Q tại các biên bản làm việc của xã Trần Thới cũng thừa nhận sang nhượng đất cho ông C. Ông Q cho rằng cầm cố đất cho ông C nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông C phát biểu: Thông nhất với ý kiến phát biểu tranh luận của bà Thuý.

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 ông Nguyễn Văn Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông C cho rằng ngày 08/5/1999 al, ông Q có chuyển nhượng cho ông C phần đất diện tích 03 tầm lớn (diện tích theo đo đạc thực tế 3.888 m²) đất tọa lạc tại ấp Đông Mỹ, xã Trần Thới, huyện Cái Nước, giá chuyển nhượng 27 chỉ vàng 24K. Ông Q cho rằng ông chỉ cầm cố cho ông C bằng 27 chỉ vàng 24K chứ không phải chuyển nhượng.

[2] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có tại hồ sơ thể hiện:

[2.1] Tại biên bản xác minh ông Trịnh Việt Em ngày 08/01/2024 trình bày: Tờ nhượng đất ngày 08/5/1999al giữa ông C với ông Q là do ông viết. Ông Q sang cho ông C 03 công đất bằng 27 chỉ vàng 24K để lấy vàng trả cho ông Hai Lưới. Ông Q sang nhượng đất cho ông C chứ không phải cầm cố.

[2.2] Tại biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã Trần Thới với ông Q ngày 21/6/2022, ông Q trình bày: “Vào năm 1999 tôi có làm giấy (giấy tay) sang cho ông Nguyễn Minh C 03 công tầm lớn đất. Đồng thời phân ranh giữa tôi và ông C đã được xác định và cắm bằng cây gỗ địa phương theo hiện trạng như hiện tại và tôi xác nhận đây là phần ranh giữa tôi và ông C. Đồng thời sau này ông C đo đạc thì tôi sẽ thống nhất theo phần đất đã xác định trước đó và ký vào biên bản mô tả ranh giới, mốc giới để làm cơ sở cho ông C đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định”.

[2.3] Tại biên bản làm việc của ấp Đông Mỹ với ông Q ngày 28/5/2022, ông Q trình bày: “Tôi đồng ý ký tên phần đất đã sang 03 công, còn phần đất thổ cư không đồng ý”.

[2.4] Tại biên bản hoà giải của ấp Đông Mỹ ngày 19/5/2022, ông Q trình bày: “Tôi chấp nhận có sang cho ông C 03 công đất tầm lớn nhưng không có ký tên chuyển nhượng. Quyền sử dụng đất đang vay Ngân hàng, không hứa thời gian chuộc quyền sử dụng đất về cho ông C cắt phần đất trên”.

[2.5] Như vậy có đủ căn cứ xác định việc ông Q chuyển nhượng cho ông C 03 công đất tầm lớn theo tờ nhượng đất được xác lập giữa ông C với ông Q ngày 08/5/1999al là có thực tế.

[3] Đối với yêu cầu của người đại diện của ông Q và bà L yêu cầu giám định chữ ký của ông Q trong Tờ nhượng đất ngày 08/5/1999al, xét thấy: Việc ông Q chuyển nhượng cho ông C 03 công đất đã được ông Q thừa nhận tại biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã Trần Thới với ông Nguyễn Văn Q ngày 21/6/2022, biên bản làm việc của ấp Đông Mỹ với ông Q ngày 28/5/2022, biên bản hoà giải của ấp Đông Mỹ ngày 19/5/2022. Tại cấp sơ thẩm, ông Q và bà L cũng không yêu cầu việc giám định; tại cấp phúc thẩm, người đại diện của ông Q và bà L đặt ra yêu cầu giám định chữ ký của ông Q, xét thấy là không cần thiết mà chỉ làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án, nên không được chấp nhận.

[4] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Q, xét thấy: Mặc dù hình thức hợp đồng xác lập chưa đúng theo quy định pháp luật, không công chứng, chứng thực; nhưng việc chuyển nhượng giữa các bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng đã được thực hiện, ông C đã thanh toán xong số vàng chuyển nhượng 27 chỉ vàng 24k cho ông Q (trả cho ông Hai Lưới thay cho ông Q), phía ông Q cũng giao phần đất chuyển nhượng cho ông C quản lý sử dụng từ năm 1999 đến nay. Đối chiếu với quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với ông Q đủ điều kiện để pháp luật công nhận. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ.

[5] Tuy nhiên, xét về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của ông Q và bà L thấy rằng: Ông Q và bà L là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn chịu án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, nhưng bản án sơ thẩm buộc ông Q và bà L chịu án phí là chưa đúng. Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, không buộc ông Q và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Q được miễn chịu án phí (ông Q đã được miễn dự nộp).

[8] 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 2 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 Nguyễn Văn Q.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/1999 giữa ông Nguyễn Minh C với ông Nguyễn Văn Q.

Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Trương Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/1999, chuyển từ tên ông Nguyễn Văn Q sang tên ông Nguyễn Minh C đứng tên phần đất theo vị trí tranh

chấp M1M2M3M4M5, với diện tích đo đạc thực tế 3.888m², thửa đất số 907, tờ bản đồ số 5 (bản đồ năm 2017), phần đất tọa lạc tại ấp Đông Mỹ, xã Trần Thới, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Vị trí tứ cận cụ thể: Hướng đông giáp với phần đất Nguyễn Minh C và Nguyễn Văn Trung; Hướng tây giáp với phần đất Nguyễn Minh C; Hướng nam giáp với phần đất Nguyễn Văn Trung; Hướng bắc giáp với phần đất Nguyễn Minh C.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 03/8/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên – Môi trường Dân Phong).

Ông C có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng số tiền 15.959.280 đồng: Ông Nguyễn Văn Q và bà Trương Thị L phải chịu. Do ông Nguyễn Minh C đã dự nộp xong số tiền chi phí tố tụng 15.959.280 đồng, nên buộc ông Q và bà L phải trả lại cho ông C số tiền là 15.959.280 đồng.

Kể từ ngày ông C có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Q và bà L còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Q và bà Trương Thị L được miễn chịu án phí. Ông Nguyễn Minh C không phải chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Q được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

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 thoả 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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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

