

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2022/DS-PT

Ngày: 12/5/2022

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Bích Hải

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Trang – Thư
ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 và 12 tháng 05 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 36/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng
02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án
nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 57/2022/QĐ-PT ngày 20
tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số 385/3, tổ 3, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần
Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần
Đình K - Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư thành phố cần Thơ. Địa chỉ:
Số 38/2A1, đường M, phường A, quận N, TP. Cần Thơ.

* *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1974.

Ông Nguyễn Duy Tr, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số 30, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bà Đoàn Thị M ủy quyền cho ông Nguyễn Duy Tr tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 16/8/2017.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Võ Thanh T - Văn phòng luật sư Võ Thanh T thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số 20, đường 8C2, khu dân cư H, quận C, thành phố Cần Thơ.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty C;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc D – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nhân H – Cán bộ phòng Dự án. Được Tổng giám đốc công ty ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 13/2020/GUQ-CL ngày 19/5/2020. Thời hạn ủy quyền đến khi giải quyết xong vụ việc.

2. Văn phòng công chứng H;

Địa chỉ: Số 383B, đường NVC, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Xin vắng mặt theo đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 14/12/2016 - BL 42.

3. Trung tâm Phát triển C.

Địa chỉ: Số 48-50, đường Nguyễn An Ninh, phường Tân An, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày: Ngày 19/7/2012, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr phần đất ruộng có diện tích 1.012,8m² với giá thỏa thuận là 380.000.000 đồng, nhưng bà M yêu cầu ghi trên hợp đồng là 150.000.000đồng. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng H, bà T giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H432513, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00929 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/11/2004 do bà T đứng tên cho bà M, ông Tr để sau đó bà M, ông Tr trả tiền chuyển nhượng cho bà. Nhưng cho đến nay bà M, ông Tr chưa giao tiền cho bà. Phần đất trên hiện nay vẫn do bà quản lý sử dụng. Bà đã nhiều lần gặp bà M, ông Tr yêu cầu bà M, ông Tr thanh toán đủ tiền chuyển nhượng nhưng bà M, ông Tr không thanh toán cho bà. Nay bà yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà với bà M, ông Tr và yêu cầu bà M, ông Tr trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Bị đơn bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr trình bày: Ngày 19/7/2012, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T phần đất với giá thỏa thuận là 385.000.000đồng, nhưng bà M yêu cầu ghi trên hợp đồng là 150.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà M có nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của bà T. Ngày 17 tháng 9 năm 2012, ông Tr và bà M đã giao cho bà Trần Thị T số tiền là 385.000.000đồng. Tại đây bà M viết biên nhận giao tiền, bà Trần Thị T đã nhận tiền và tự ký và ghi tên mình vào biên nhận. Ngoài ra, lúc giao tiền có bà Trần Thị N đứng ra ký tên Trần Thị S và bà D là người môi giới bán đất giữa bà T và bà M ký tên với tư cách là người làm chứng. Mặc dù ông bà và bà T đã ký hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng do đất chuyển nhượng nằm trong dự án của Công ty C đang triển khai nên ông bà không thể làm thủ tục sang tên. Do không có nhu cầu canh tác nên ông bà để phần đất trên cho bà T canh tác. Bà T cũng hứa khi nào chủ đầu tư tiến hành bồi hoàn thì bà T sẽ thông báo và ký giấy tờ cho ông bà nhận tiền bồi hoàn theo quy định. Thế nhưng đến năm 2016, khi Công ty C thông báo bồi hoàn thì bà T đứng ra ngăn cản, đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng với lý do ông bà chưa thanh toán tiền chuyển nhượng. Nay bà T đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, ông bà không đồng ý.

Phía bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và yêu cầu bà T giao diện tích 1.012,8m² đã chuyển nhượng cho ông bà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Văn phòng công chứng H trình bày:* Ngày 19/7/2012, Văn phòng công chứng H có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T với bà Đoàn Thị M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T với bà Đoàn Thị M phù hợp và tuân thủ theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng H giữ nguyên nội dung đã trình bày ở trên, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và xin vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử tại Tòa án.

- *Đại diện Công ty C trình bày:* Căn cứ Quyết định 3408/QĐ-UBND ngày 21/9/2015 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án Khu tái định cư C tại phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Theo bản xác nhận ngày 14/01/2020, phía Công ty C xác nhận tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ của bà Trần Thị T là 742.298.152đồng với diện tích 2.029,50m².

Trong đó, công ty đã chi tạm ứng số tiền 427.177.000 đồng, số tiền còn lại là 315.121.152 đồng. Ngoài ra, phía Công ty không có ý kiến gì thêm.

- *Tại công văn số 18/TTPTQĐ-KT&TTĐĐ ngày 06/01/2020 Trung tâm Phát triển C trình bày:* Hộ bà Trần Thị T có tổng diện tích ảnh hưởng dự án khu đô thị tái định cư C Là 2.029,50m² với tổng tiền bồi thường, hỗ trợ là 742.298.152đồng. Mặc khác, nội dung khởi kiện không thuộc thẩm quyền giải quyết của Trung tâm do đó đề nghị không tham gia phiên xét xử tại Tòa án nhân dân quận B. Sau khi nhận được kết quả giải quyết của Tòa án, Trung tâm Phát triển C sẽ phối hợp cùng các ngành có liên quan triển khai thực hiện theo quy định.

Tại bản án sơ thẩm số 62/2021/DSST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân quận B tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 19/7/2012 giữa bà Trần Thị T với bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr được Văn phòng công chứng H công chứng số 213, quyển số 01/2012 CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2012 đối với thửa đất 660, tờ bản đồ số 17, diện tích 1012,8m² tọa lạc tại khu vực Bình Nhựt A (nay là khu vực B), phường L, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00929 do Ủy ban nhân dân quận B, TP. Cần Thơ cấp ngày 16/11/2004 do bà Trần Thị T đứng tên sử dụng.

Buộc bà Đoàn Thị M và ông Nguyễn Duy Tr trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00929 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/11/2004 do bà Trần Thị T đứng tên sử dụng cho bà Trần Thị T khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/01/2022, bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Tr, bà M đã ký với bà T là hợp pháp và đã thực hiện xong. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông Tr, bà M đối với phần đất 1.012,8m² loại đất ruộng, thửa đất 660, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại KV Bình Nhựt A, phường L (nay là KV Bình An, phường L), quận B, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Luật sư Trần Đình K - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Theo kết quả giám định, bị đơn thống nhất toàn bộ nội dung biên nhận ngày 17/9/2012 là do bị đơn viết và sửa ngày, tháng, nội dung giao nhận tiền được viết thêm nên không đủ cơ sở cho rằng bị đơn đã giao tiền cho nguyên đơn. Do vậy, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày: Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2012, thì bà M, ông Tr có đưa cho bà T ký giấy xác nhận nội dung đất chuyển nhượng không có tranh chấp để bị đơn làm giấy tờ nên bà có ký vào giấy xác nhận. Bà T không ký vào biên nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Việc giao giấy chứng nhận cho ông Tr là ngay sau khi ký hợp đồng công chứng và thỏa thuận trả tiền là 2-3 ngày sau, ông Tr nói sẽ đem vô nhà trả tiền nhưng không thực hiện. Năm 2016, bà T thưa đến cơ quan có thẩm quyền nhưng vì đây là vụ án dân sự nên bà T khởi đến Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà với bà M, ông Tr và yêu cầu bà M, ông Tr trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật sư Võ Thanh T – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Xuất phát từ việc bà D giới thiệu cho ông Tr mua đất để hưởng suất nền tái định cư khi bị thu hồi đất. Nên vào ngày 19/7/2012, giữa bà Trần Thị T với ông Nguyễn Duy Tr, bà Đoàn Thị M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 công đất với giá là 380.000.000 đồng, nhưng vì diện tích đất nhiều hơn 01 công nên ông Tr cho thêm 5.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng thì các bên đều biết đất bị quy hoạch làm dự án Khu tái định cư C. Sau khi ký chuyển nhượng, ông Tr làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B cho biết đất bị quy hoạch nên không làm được giấy nên ông Tr quay lại gặp bà T làm giấy biên nhận. Khi phát sinh quy hoạch được nhận tiền bồi thường thu hồi đất, các bên phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ kiện, bà T cho rằng không ký giấy tờ cho ông Tr lần nào, lúc này mới phát hiện người ký trong biên nhận tư cách người làm chứng là Nguyễn Thị S nhưng bà S không ký mà bà Trần Thị N là người ký tên.

Đến ngày 19/10/2012, bà T là người ký biên nhận sau hai tháng khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T khai báo gian dối cho rằng ký biên nhận trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Kể từ khi ký hợp đồng cho đến trước khi đất bị thu hồi được nhận tiền bồi thường, bà T không có bất kỳ yêu cầu nào về việc trả tiền trong suốt 05 năm, đến khi có bồi thường quy hoạch thì bà T mới yêu cầu trả tiền đất.

Tại phòng công chứng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đưa giấy chứng nhận bản chính cho ông Tr nhưng lại cho rằng không nhận tiền chuyển nhượng đất là vô lý không đúng sự thật khách quan. Đề nghị xem xét sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Duy Tr trình bày: Thống nhất với trình bày của luật sư và không có ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa hôm nay thể hiện vào ngày 19/7/2012 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.012,8m² thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu vực Bình Nhựt A, phường L, quận B, Thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng thực tế là 380.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng. Phía nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng bị đơn chưa thanh toán tiền nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Căn cứ theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thì “Việc thanh toán tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Bà T cho rằng do tin tưởng bà M, ông Tr nên đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng vẫn chưa nhận được tiền chuyển nhượng do bị đơn hứa sẽ giao sau khi ký hợp đồng. Sau đó, nguyên đơn đã nhiều lần gặp bị đơn để yêu cầu thanh toán nhưng bị đơn không thực hiện. Vợ chồng bị đơn cho rằng vào ngày 17/9/2012, bị đơn đã giao trả đủ số tiền 385.000.000 đồng cho nguyên đơn, được thể hiện bằng Giấy biên nhận ngày 17/9/2012, nguyên đơn có ký tên vào biên nhận. Tuy nhiên, Tại Kết luận giám định số 1409/C09B ngày 27/5/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, xác định: Chữ ký và chữ viết họ tên Trần Thị T trong Giấy biên nhận ngày 17/9/2012 so với chữ ký và chữ viết Trần Thị T ở 03 mẫu so sánh là cùng một người viết ra; Chữ viết nội dung “Giấy biên nhận ngày 17/9/2012”, “Với số tiền là 385.000.000 triệu (ba trăm tám mươi lăm triệu đồng”, “đã giao tiền đầy đủ, có người làm chứng” so với nội dung chữ viết còn lại trên giấy biên nhận ngày 17/9/2012 có màu mực khác nhau và được viết thêm. Như vậy, không có căn cứ nào chứng minh việc bị đơn đã trả

tiền cho nguyên đơn, hơn nữa cả hai người làm chứng bà N và bà D không ai thừa nhận việc mình đã ký tên trên giấy biên nhận giao tiền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ giao tiền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết vào ngày 19/7/2012 là có căn cứ. Hậu quả của việc hủy hợp đồng là trao trả cho nhau những gì đã nhận, phía bà T giao giấy chứng nhận bản chính cho ông Tr bà M nên cần buộc ông bà có trách nhiệm trả lại. Vợ chồng ông Tr và bà M chưa giao tiền và chưa nhận đất cho nên bà T không có nghĩa vụ hoàn trả.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân quận B. Theo hướng không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Đoàn Thị M và Nguyễn Duy Tr.

Phản án phí và chi phí thẩm định: Các đương sự chưa phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo đầy đủ nên được xem xét theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Văn phòng công chứng H được triệu tập nhưng không có mặt, Trung tâm phát triển quỹ đất – Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ vắng mặt nhưng có đơn xin được vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt Trung Tâm phát triển quỹ đất.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn nhận thấy: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2012 và lời thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn, xác định bà Trần Thị T và bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr có giao kết ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện nội dung bà Trần Thị T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy Tr, bà Đoàn Thị M diện tích đất 1.012,8m², tại thửa 660, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khu vực Bình Nhựt A, phường Long Tuyền, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00929 do Ủy ban nhân dân quận B, TP. Cần Thơ cấp ngày 16/11/2004 cho bà Trần Thị T, giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 150.000.000 đồng. Xét về hình thức hợp đồng được xác lập bằng văn bản, có

công chứng chứng thực, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận thể hiện ý chí của các bên phù hợp với quy định tại Điều 389, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005.

Theo nguyên đơn giá chuyển nhượng thực tế là 380.000.000 đồng, bị đơn xác định là 385.000.000 đồng là do đất chuyển nhượng nhiều hơn nên bị đơn cho thêm 5.000.000 đồng.

Quá trình giao dịch, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ giao kết theo hợp đồng theo thỏa thuận tại khoản 1 điều 3 của Hợp đồng ngày 19/7/2012, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bị đơn để tiến hành đăng ký thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn được các bên thừa nhận. Đến năm 2016 giữa hai bên phát sinh tranh chấp, nguyên đơn cho rằng do tin tưởng bị đơn hứa sẽ giao tiền sau khi ký hợp đồng nên đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng bị đơn không thực hiện việc trả tiền như thỏa thuận. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà T với bà M, ông Tr và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2012 và giao diện tích 1.012,8 m² đã chuyển nhượng cho bị đơn. Bị đơn cung cấp chứng cứ là biên nhận ngày 17/9/2012, thể hiện nội dung “*Bà Trần Thị T có bán đất cho bà Đoàn Thị M diện tích đất là 1012.8m² số tờ bản đồ 17, số thửa 660 với số tiền là 385.000.000 đồng đã giao tiền đầy đủ*”, trong biên nhận có chữ ký của nguyên đơn để chứng minh đã trả đủ số tiền 385.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại Kết luận giám định số 1409/C09B ngày 27/5/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, xác định: Chữ ký và chữ viết họ tên Trần Thị T trong Giấy biên nhận ngày 17/9/2012 so với chữ ký và chữ viết Trần Thị T ở 03 mẫu so sánh là cùng một người viết ra; Chữ viết nội dung “*Giấy biên nhận ngày 17/9/2012*”, “*Với số tiền là 385,000 triệu (ba trăm tám mươi lăm triệu đồng)*”, “*đã giao tiền đầy đủ - có người làm chứng*” so với nội dung chữ viết còn lại trên giấy biên nhận ngày 17/9/2012 có màu mực khác nhau và được viết thêm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cho rằng trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2012 thì bà M, ông Tr có đưa cho bà ký giấy xác nhận nội dung về đất chuyển nhượng không có tranh chấp để bị đơn làm giấy tờ nên bà có ký vào giấy xác nhận, trong giấy không có ghi nội dung đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Việc trả tiền chuyển nhượng đất, hai bên thỏa thuận 2-3 ngày sau khi ký hợp đồng thì bị đơn trả tiền cho nguyên đơn nhưng bị đơn không thực hiện. Phía bị đơn xác định đã trả đủ tiền cho nguyên

đơn tại phòng công chứng vào ngày 19/7/2012, sau khi ký kết hợp đồng và nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận cho bị đơn.

Những người làm chứng đã ký tên trong Giấy biên nhận ngày 17/9/2012, bị đơn cho rằng dòng chữ “Trần Thị S” là do bà Trần Thị N viết. Nhưng khi được cho tiến hành đối chất giữa nguyên đơn, bị đơn và bà Trần Thị N (BL 199-201), bà N xác định bà không chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giao tiền giữa bà T và bà M, đối với dòng chữ Trần Thị S trên giấy biên nhận ngày 17/9/2012, không phải do bà ký và viết ra. Riêng bà Phan Thị D, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2017, bà Phan Thị D xác nhận bà không ký bất cứ biên nhận nào của bị đơn.

Từ các chứng cứ trên cho thấy, Giấy biên nhận tiền ngày 17/9/2012 không có cơ sở chứng minh bị đơn bà M, ông Tr đã thực hiện giao trả số tiền 385.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T.

Theo khoản 3 điều 2 trong hợp đồng ngày 17/9/2012, về phương thức thanh toán tiền được các bên thỏa thuận cụ thể như sau: *“Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Tuy trong hợp đồng không ghi nhận thời hạn thanh toán tiền giữa các bên, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận đúng theo thỏa thuận tại khoản 1 điều 3 của Hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng đã nhiều lần đòi tiền nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và đã khiếu nại đến chính quyền địa phương. Xét thấy, tại biên bản hòa giải ngày 09/2/2016 đã ghi nhận ý kiến tranh chấp của các bên trong đó lời trình bày của nguyên đơn về việc bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng, bị đơn xác định đã trả đủ tiền. Từ ngày hòa giải cho đến khi xét xử sơ thẩm, ngoài biên nhận ngày 17/9/2012, bị đơn không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc đã trả cho nguyên đơn số tiền 385.000.000 đồng. Do vậy, cấp sơ thẩm nhận định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định pháp luật tại Điều 701 Bộ luật dân sự 2005 quy định về nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: *“Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”*, là có căn cứ.

Ngoài ra, hợp đồng ngày 19/7/2012 về mặt hình thức phù hợp với quy định pháp luật và được công chứng chứng thực. Tuy nhiên về nội dung, giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng và giá trị chuyển nhượng trên thực tế có sự gian dối để nộp thuế ít hơn giá trị chuyển nhượng vi phạm quy định của pháp luật.

Căn cứ vào quy định tại điều 412 Bộ luật dân sự 2005, nguyên tắc thực hiện hợp đồng dân sự: “1. Thực hiện đúng hợp đồng, đúng đối tượng, chất lượng, số lượng, chủng loại, thời hạn, phương thức và các thỏa thuận khác 2. Thực hiện một cách trung thực, theo tinh thần hợp tác và có lợi nhất cho các bên, bảo đảm tin cậy lẫn nhau 3. Không được xâm phạm đến lợi ích của nhà nước; lợi ích công cộng; quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.”

Vì điều kiện của giao dịch dân sự phải đảm bảo người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nhận thấy, ngay tại thời điểm ký kết Hợp đồng ngày 19/7/2012 các bên đã có mục đích giao kết và nội dung vi phạm nguyên tắc thực hiện hợp đồng.

Từ các cơ sở trên xét yêu cầu của bà T về việc hủy hợp đồng ngày 19/7/2012 là có căn cứ nên cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Do đó, bị đơn có trách nhiệm giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận

[3] Về chi phí tố tụng: chi phí trưng cầu giám định tại Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ và phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh là 10.000.000 đồng. Bị đơn phải nộp theo quy định.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 296, khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 19/7/2012 giữa bà Trần Thị T với bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr được Văn phòng công chứng H công chứng số 213, quyền số 01/2012 CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2012 đối với thửa đất 660, tờ bản đồ số 17, diện tích 1012,8m² tọa lạc tại khu vực Bình Nhứt A (nay là khu vực B), phường L, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00929 do Ủy ban nhân dân quận B, TP. Cần Thơ cấp ngày 16/11/2004 do bà Trần Thị T đứng tên sử dụng.

Buộc bà Đoàn Thị M và ông Nguyễn Duy Tr trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00929 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/11/2004 do bà Trần Thị T đứng tên sử dụng cho bà Trần Thị T khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr phải nộp chi phí giám định là 10.000.000đồng. Bà M, ông Tr đã nộp đủ và chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đoàn Thị M, ông Nguyễn Duy Tr phải nộp 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.750.000đồng bà M đã nộp theo biên lai thu số 006989 ngày 29/11/2016. Bà M được nhận lại 3.550.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà Trần Thị T được nhận lại 3.750.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 006839 ngày 17/10/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy Tr, bà Đoàn Thị M phải nộp 300.000 đồng, số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002276 ngày 15/2/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân TP. Cần Thơ;
- TAND quận B;
- Chi cục THADS quận B;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Bích Hải