

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

Bản án số: 79/2020/DS-PT
Ngày 06 – 5 – 2020
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 Huỳnh Văn Út

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Bạch – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1969 (Có mặt).

Nơi ĐKKHKT: Ấp T, xã N, huyện P, tỉnh C .

Chỗ ở hiện nay: xã Khánh A, huyện U, tỉnh C.

- Bị đơn: Ông Phạm Chí M, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện P, tỉnh C .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị U, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1930 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện P, tỉnh C .

3. Chị Trần Thanh P, sinh năm 1994 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện P, tỉnh C .

4. Chị Trần Thị Quyền L, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

5. Anh Trần Hưng D, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

6. Bà Trần Thị U, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Cùng ĐKKHKT: Ấp T, xã N, huyện P, tỉnh C .

Cùng địa chỉ: Ấp 10, Lô 02, xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Chí M, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Trần Văn K trình bày:*

Vào năm 2001, ông có chuyển nhượng cho ông Phạm Chí M phần đất tọa lạc tại ấp Tân Quảng A, xã Nguyễn Việt Khái, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, chiều ngang 8m, chiều dài khoảng 460m, diện tích khoảng 2,8 công tầm lớn, giá mỗi công bằng 33 chỉ vàng 24k, tổng cộng là 92,4 chỉ vàng 24k, nhưng tính tròn là 92 chỉ. Ông M trả trước 82 chỉ, ông có viết giấy biên nhận cho ông M; còn lại 10 chỉ hẹn đến khi nào làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thì ông M sẽ trả tiếp. Khi chuyển nhượng đất giữa ông và ông M chỉ trao đổi bằng lời nói, không có làm giấy tờ chuyển nhượng. Vào năm 2007, do làm vuông bờ bị lở nên xáng cuộc bỏ đất không được, ông M có bàn bạc với ông cho thêm ông M 01 mét ngang để xáng cuộc bỏ đất, ông đồng ý cho thêm 01 mét, như vậy tổng cộng là 09 mét. Sau đó, ông có nhắc nhở ông M giao tiếp 10 chỉ vàng 24k còn lại nhưng ông M cứ hẹn và kéo dài thời gian không trả. Đối với giấy thỏa thuận sang đất lập lúc 13 giờ ngày 10/02/2001 ông K không thừa nhận. Ông K yêu cầu ông Phạm Chí M, bà Trần Thị U phải trả tiếp cho ông 10 chỉ vàng 24k.

- *Theo ông Phạm Chí M trình bày:*

Năm 2001, ông có thỏa thuận sang của ông K phần đất ngang 9m, dài khoảng 14 công (sau đó có đo đạc lại là 504m), diện tích bằng 3,5 công tầm lớn, giá 01 công tầm lớn bằng 23 chỉ vàng 24k, tổng cộng bằng 80,5 chỉ vàng 24k. Do ông K yêu cầu đào mương và đắp 11 đầu líp cho ông K nên ông phải trả thêm cho ông K 1,5 chỉ vàng 24k. Như vậy, tổng cộng ông phải trả cho ông K là 82 chỉ vàng 24k; ông đã trả đủ 82 chỉ vàng 24k cho ông K. Việc sang bán có làm Giấy thỏa thuận sang đất lập ngày 10/02/2001 tại nhà ông K, khi đó có mặt ông Trần Văn Kinh, ông Trần Văn Đây, ông Trần Trung Hậu, ông (Mười), vợ ông M (bà U) và ông K, bà U vợ ông K, người viết giấy thỏa thuận sang đất là ông Trần Văn Kinh. Khi làm giấy tờ chưa giao vàng, đến khoảng 15 ngày sau ông có trả cho ông K 77 chỉ vàng 24k; đến ngày 25/10/2001, ông trả tiếp cho ông K số vàng còn lại là 05 chỉ vàng 24k và lập Tờ sang nhượng ngày 25/10/2001. Ông M xác định đã trả đủ số vàng sang đất cho ông K nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K.

- Bà Trần Thị U Em thống nhất lời trình bày của ông M.

- Bà Trần Thị U thống nhất lời trình bày của ông K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn K. Buộc ông Phạm Chí M và bà Trần Thị U trả lại cho ông Trần Văn K 10 chỉ vàng 24k.

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

Ngày 28/11/2019, ông Phạm Chí M có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét xác minh những người chứng kiến và đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông K, buộc ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng và có trách nhiệm ký các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông M đứng tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Chí M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông M không có ý kiến tranh luận.

Ông K phát biểu: Giấy sang nhượng ông M cung cấp là giấy giả. Yêu cầu buộc ông M trả 10 chỉ vàng 24k, tính lãi suất và tính giá vàng theo thời điểm hiện nay.

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 Phạm Chí M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Phạm Chí M, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Việc ông K sang nhượng một phần đất cho ông M vào năm 2001 là có thực tế, được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, giữa ông K và ông M trình bày không thống nhất nhau đối với phần đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và thanh toán. Ông K cho rằng chuyển nhượng cho ông M phần đất ngang 08m, dài 460m tương đương 2,83 công tầm lớn; đến năm 2007 cho thêm 01m, tổng cộng 09m; giá chuyển nhượng mỗi công tầm lớn là 33 chỉ vàng 24k, tổng cộng bằng 92 chỉ vàng 24k; việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ; ông M đã trả được 82 chỉ vàng 24k, ông có làm giấy biên nhận; ông M còn nợ lại ông 10 chỉ vàng 24k. Ông M cho rằng phần đất chuyển nhượng của ông K ngang 09m, dài 504m, tương đương 3,5 công tầm lớn; giá chuyển nhượng mỗi công là 23 chỉ vàng 24k x 3,5 công = 80,5 chỉ vàng 24k; do ông K yêu cầu đào trả 01 mương và đắp lại 11 đầu liếp nên phải trả thêm cho ông K 1,5 chỉ vàng 24k; tổng cộng là 82 chỉ vàng 24 k, ông đã trả đủ cho ông K. Việc chuyển nhượng có anh em trong gia đình chứng kiến ký tên.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, ông K không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh về phần đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và số vàng ông M còn nợ như ông trình bày. Về phía ông M có cung cấp giấy thỏa thuận sang nhượng đất lập ngày 10/02/2001 có ông K, ông M và những người chứng

kiến như ông Trần Văn Kinh, Trần Văn Đây, Trần Văn Tòng, Trần Trung Hậu là anh của ông K đồng thời cũng là anh vợ của ông M ký tên; tờ sang nhượng ngày 25/10/2001 có ông K ký tên. Tuy nhiên, ông K không thừa nhận các giấy tờ do ông M cung cấp, cho rằng không có ký tên trong các giấy tờ này và có yêu cầu giám định chữ ký trong các giấy tờ do ông M cung cấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định trưng cầu giám định nhưng cơ quan giám định có công văn từ chối giám định vì không đủ cơ sở kết luận và đề nghị chuyển hồ sơ giám định đến Phân viện khoa học hình sự - Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh để giám định, nhưng sau đó ông K không tiếp tục yêu cầu giám định nên không thực hiện được việc giám định.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh đối với ông Trần Văn Tòng, Trần Văn Đây; ông Tòng và ông Đây trình bày biết việc sang nhượng đất giữa ông K với ông M, nhưng không chứng kiến, không ký tên, không biết giá đất chuyển nhượng tại địa phương vào năm 2001 mỗi công là bao nhiêu. Đồng thời cấp sơ thẩm cũng tiến hành xác minh đối với ông Trần Văn Kinh nhưng không gặp được ông Kinh nên không làm việc được.

[4] Tại cấp phúc thẩm, ông M có cung cấp giấy xác nhận của ông Trần Văn Kinh (ông Kinh là anh ruột thứ ba của ông K, là anh vợ của ông M), nội dung xác nhận của ông Kinh thể hiện: Vào ngày 10/02/2001, ông có đứng ra thỏa thuận việc sang nhượng cho 02 đứa em: Trần Văn K (em ruột) bán đất cho Phạm Chí M (em rể), tự tay ông viết giấy thỏa thuận, phần đất ngang 09m, dài từ hậu đến tiền 504m, giá 23 chỉ vàng 24k/công tầm cây. Xét nội dung xác nhận của ông Kinh phù hợp với trình bày của ông M và nội dung của giấy thỏa thuận sang nhượng đất lập ngày 10/02/2001.

[5] Tại cấp phúc thẩm, ông K cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh phần đất chuyển nhượng cho ông M giá 33 chỉ vàng 24k/công và ông M còn nợ 10 chỉ vàng 24k như ông K trình bày; phía ông M cũng không thừa nhận còn nợ số vàng sang nhượng đất của ông K. Do đó, chưa đủ căn cứ để chứng minh ông M còn nợ ông K số vàng sang nhượng đất 10 chỉ vàng 24k.

[6] Việc cấp sơ thẩm xác định giá đất chuyển nhượng bằng cách lấy giá trung bình của giá đất các bên trình bày $(33 \text{ chỉ} + 23 \text{ chỉ}) : 2 = 28 \text{ chỉ}$ để xác định giá đất chuyển nhượng $28 \text{ chỉ/công} \times \text{diện tích } 3,296 \text{ công} = 92,288 \text{ chỉ}$ (lấy tròn 92 chỉ) để kết luận ông M còn nợ ông K 10 chỉ vàng 24k, buộc ông M và bà U Em trả cho ông K 10 chỉ vàng 24k là không phù hợp. Do đó, kháng cáo của ông M không đồng ý trả cho ông K 10 chỉ vàng 24k là có căn cứ, được chấp nhận.

[7] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xác minh những người chứng kiến, làm thủ tục chuyển nhượng giữa ông K với ông M, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã xác minh nên cấp phúc thẩm không cần phải xác minh lại.

[8] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu buộc ông K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ký các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, xét thấy tại cấp sơ thẩm ông M không có yêu cầu, cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[9] Đối với đề nghị của Đại diện diện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông M, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là có căn cứ.

[11] Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm ông K phải chịu.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm ông M không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[13] 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, Điều 309 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Chí M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K về việc kiện đòi ông Phạm Chí M và bà Trần Thị U trả cho ông K 10 chỉ vàng 24k.

- Chi phí tố tụng (đo đạc) ông Trần Văn K phải chịu 1.500.000 đồng (đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn K phải chịu 2.065.000 đồng. Ông K đã dự nộp 750.000 đồng theo biên lai thu số 08805 ngày 21/7/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, đối trừ ông K còn phải nộp tiếp 1.315.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Chí M không phải chịu. Ông M đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019614 ngày 28/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân được nhận lại.

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 Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- 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