

Bản án số: 20/2022/DS-PT

Ngày 14/01/2022

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 TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Hoàng

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2021/TLPT- DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Kha L1, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Bà Cao Thị H1, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Số 40 H, khóm 6, phường 5, thành phố C, tỉnh C.

2. Bị đơn: Ông Thị K, sinh năm 1965

Địa chỉ: khóm 3, phường 6, thành phố C., tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Ngọc G, sinh năm 1970 (Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2019, Có mặt)

Địa chỉ cư trú: 5/526B L, khóm 3, phường 6, thành phố C., tỉnh C

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị T1 – Là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

Luật sư Nguyễn Văn N – Văn phòng Luật sư Ánh Sáng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Thị M, sinh năm 1969 (Xin vắng mặt)

- Ông Thị L2, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

- Bà Thị B, sinh năm 1971 (Có mặt)

- Bà Thị U, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Anh Nguyễn Gia T2, sinh năm 2000

Địa chỉ cư trú: Số 35/13 L, khóm 1, Phường 4, thành phố C, tỉnh C

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Gia T2: Ông Võ Ngọc G, sinh năm 1970 (Văn bản ủy quyền ngày 28/01/2021, có mặt)

Địa chỉ cư trú: 5/526B L, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh C.

- Bà Trương Diệu T3, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 90 T, khóm 7, phường 5, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của bà T3: ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1975 (Văn bản ủy quyền 17/9/2020, có mặt)

Địa chỉ: khóm 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh C.

4. Người kháng cáo: Ông Thị K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 trình bày:

Vào tháng 07 năm 2018, các ông bà Thị L2, Thị K, Thị M, Thị B và bà Thị U thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 19m, tổng diện tích 114m² tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố C., tỉnh Cà Mau với giá 420.000.000đ. Do phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L2, ông K, ông M, bà B và bà U có ủy quyền cho vợ chồng ông bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Thị K. Đến ngày 07/01/2019, ông Thị K được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 875354 đối với phần đất diện tích 199,0m² tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

Đến ngày 10/01/2019, ông Thị K cùng với vợ chồng ông L1 và bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương phần đất diện tích 199,0m² tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố C., tỉnh Cà Mau và được phòng công chứng chứng thực hợp đồng số 000367. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 420.000.000 đồng. Ông L1 và bà H1 đã thanh toán cho ông K tổng số tiền 323.000.000 đồng. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận sẽ thanh toán trước tháng 10/2019, do phát sinh tranh chấp nên đến nay ông bà chưa thanh toán tiếp cho ông K số tiền 97.000.000 đồng.

Đến ngày 14/01/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh thông tin chuyển quyền sử dụng đất từ ông Thị K sang cho Đặng Kha L1 và Cao Thị H1 phần đất diện tích 199,00m².

Ngày 22/01/2019, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy phép xây dựng nhà ở số 49/GPXD, diện tích xây dựng là 114,0m² cho ông L1 và bà H1. Ông L1 và bà H1 đã tiến hành xây dựng nhà trên đất. Đến ngày 12/3/2019, ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 chuyển nhượng cho bà Trương Diệu T3 phần đất diện

tích 199,00m², thửa đất số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố C., tỉnh Cà Mau theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2019, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương số 002241. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Đến ngày 09/5/2019, các bên có làm Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo số công chứng 004310, tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương. Nội dung sửa đổi, bổ sung như sau: Sửa đổi, bổ sung Điều 1: Diện tích đất chuyển nhượng là 114m², thuộc thửa đất 60, tờ bản đồ số 32, khóm 3, phường 6, thành phố C., tỉnh Cà Mau (ngang 6m x dài 19m) và toàn bộ tài sản đã và đang hình thành trên đất này theo Giấy phép xây dựng số 49/GPXD do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 22/01/2019. Hiện nay, bà Trương Diệu T3 đang quản lý, sử dụng diện tích đất 114m² và nhà cất trên đất.

Tại đơn khởi kiện, ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 yêu cầu ông Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000367, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương.

Ông L1, bà H1 sẽ thanh toán cho ông K số tiền chuyển nhượng phần đất diện tích 114m² còn lại là 97.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L1 và bà H1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Và không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Thị K. Ông L1 và bà H1 đồng ý trả tiếp số tiền sang nhượng đất còn thiếu, làm tròn là 100.000.000đ và đồng ý hỗ trợ cho ông Thị K số tiền 500.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ, đồng thời giao lại cho ông Thị K phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 84m² mà ông Thị K đang quản lý, sử dụng.

Ông Thị K và người đại diện hợp pháp cho ông K là ông Võ Ngọc G trình bày:

Vào tháng 07 năm 2018, các ông bà Thị L2, Thị K, Thị M, Thị B và bà Thị U có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 phần đất chiều ngang 6m, chiều dài 19m, diện tích 114m² tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố C., tỉnh Cà Mau với giá 850.000.000 đồng. Do nguồn gốc phần đất là của cụ Thị Ri - mẹ ruột của 05 anh em ông K để lại và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ có làm giấy nhận tiền cọc ngày 16/07/2018 và ngày 18/07/2018, bản cam kết ngày 18/07/2018. Đồng thời ông K, ông L2, ông M, bà B và bà U ủy quyền cho ông L1, bà H1 đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, sau khi ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất 199,00m² thì ngày 10/01/2019, ông Thị K với vợ chồng ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 199,00m², thửa đất số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố C., tỉnh Cà Mau được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương với

giá 420.000.000đ là không đúng thực tế đã thỏa thuận giữa các anh chị em. Ông K chỉ chuyển nhượng phần đất diện tích 114m² với giá là 850.000.000đ. Hiện ông K, ông L2, ông M, bà B và bà U đã nhận của ông L1, bà H1 tổng số tiền là 217.000.000đ.

Sau khi bà H1 và ông L1 được ông K điều chỉnh sang tên thì ông L1 và bà H1 đã sang nhượng phần đất 114m² cho bà Trương Diệu T3 với giá 1.500.000.000đ, hiện nay phần nhà đất này vẫn còn đang bỏ trống, chưa sử dụng. Phần đất 84m² còn lại ông Thị K vẫn đang quản lý, sử dụng.

Vì đất này là của mẹ để lại không có di chúc nên ông K không có toàn quyền quyết định đối với phần đất này. Và do lợi dụng ông K không biết chữ, tin tưởng vào thỏa thuận ban đầu nên ký vào hợp đồng chuyển nhượng 199m² đất nêu trên tại phòng công chứng nên ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông K có Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 26/11/2019 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000367, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương giữa ông Thị K với bà Cao Thị H1 và ông Đặng Kha L1 với diện tích chuyển nhượng là 199m² tọa lạc tại khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau và hủy việc điều chỉnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau từ ông Thị K sang cho bà Cao Thị H1 và ông Đặng Kha L1. Ông yêu cầu nhận lại đất, và giao lại số tiền đã nhận và giá trị của căn nhà trên đất theo giá đã được cơ quan chuyên môn thẩm định cho bà H1 và ông L1.

Theo trình bày của Người đại diện hợp pháp của bà Trương Diệu T3 trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 12/3/2019, ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 chuyển nhượng cho bà Trương Diệu T3 phần đất có diện tích 199,00m², thửa đất số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố C ., tỉnh Cà Mau theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002241, ngày 12/3/2019, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Đến ngày 09/5/2019, các bên có làm Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo số công chứng 004310, tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương, có nội dung là sửa đổi, bổ sung Điều 1: Diện tích đất chuyển nhượng là 114m², thuộc thửa đất 60, tờ bản đồ số 32, khóm 3, phường 6, thành phố Cá Mau, tỉnh Cà Mau (ngang 6m x dài 19m) và toàn bộ tài sản đã và đang hình thành trên đất này theo Giấy phép xây dựng số 49/GPXD do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 22/01/2019. Đến ngày 29/5/2020, Chi nhánh văn phòng đất ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Kha L1, bà Cao Thị H1 sang bà Trương Diệu T3.

Ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang nhượng đất là xuất phát từ sự thống nhất của các anh em ông K, việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 với ông L1 và bà H1 là hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục quy

định, bà T3 đã được điều chỉnh sang tên phần đất vì vậy diện tích 114m² nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T3. Bà T3 không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K. Do phần đất 114m² đã sang nhượng và phần nhà trên đất hiện nay do bà T3 đang quản lý, còn ông K đang quản lý, sử dụng phần đất nói tiếp phía sau có diện tích theo đo đạc thực tế là 84m², nên bà T3 đồng ý trả lại và điều chỉnh diện tích 84m² sang tên cho ông Thị K.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

1/ Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1. Ông Thị K trở thành nguyên đơn, ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 trở thành bị đơn.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Thị K.

Hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000367, ngày 10/01/2019 giữa ông Thị K với ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 84m² tại thửa số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Thị K về việc Hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000367, ngày 10/01/2019 giữa ông Thị K với ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 đối với phần đất diện tích 114m² tại thửa số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Và hủy một phần việc điều chỉnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau từ ông Thị K cho bà Cao Thị H1 và ông Đặng Kha L1 đối với phần đất diện tích 114m² tại thửa số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 16/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

4/ Buộc ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 có trách nhiệm giao cho ông Thị K tổng số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng chẵn).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất do chậm thi hành, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/5/2021, ông Thị K có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Thị K là hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thị K và bà H1, ông L1.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã được tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, không chấp nhận kháng cáo của ông Thị K.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền.

Tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía ông Thị K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông với các lý do:

Phần đất chuyển nhượng là của các anh em ông Thị K có nguồn gốc do mẹ ruột là cụ Thị Ri chết để lại nên ông Thị K không có toàn quyền quyết định đối với phần đất. Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng là 114m² chứ không chuyển nhượng hết phần đất là 199m². Trong quan hệ chuyển nhượng có yếu tố lừa dối vì ông Thị K không biết chữ nên tin tưởng diện tích chuyển nhượng 114m² giá 850.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng công chứng lại ghi 199m² giá 420.000.000 đồng. Về giá trị đất hiện tại đã tăng hơn nhiều so với thời điểm chuyển nhượng nhưng án sơ thẩm chỉ buộc bà H1 trả thêm cho ông Thị K số tiền 600.000.000 đồng là không hợp lý.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thị K trình bày ý kiến tranh luận cho rằng án sơ thẩm không buộc bà H1 bồi thường là chưa phù hợp, chưa xác định lỗi của ai trong khi phía ông L1, bà H1 đã chuyển nhượng cho bà T3 và đã hưởng lợi trên phần đất này. Các anh em của ông Thị K có thống nhất giao cho ông K đứng tên nhưng đất vẫn là của cha mẹ để lại mà các anh em ông K chưa làm thủ tục nhận thừa kế, hồ sơ chưa thể hiện trên phần đất 84m² có nhà tình nghĩa của ông K, giao dịch giữa các đương sự thực tế là giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Thị K sửa án sơ thẩm tuyên hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Thị K.

[2] Xét nội dung yêu cầu theo đơn kháng cáo cũng như trình bày của phía ông Thị K tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ông Thị K kháng cáo cho rằng phần đất chuyển nhượng là của chung anh em Thị K có nguồn gốc do mẹ là cụ Thị Ri chết để lại nên ông Thị K không có toàn quyền quyết định trong việc chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Theo các lời khai của các ông bà Thị K, Thị M, Thị L2, Thị B, Thị U tại cơ quan Công an thành phố Cà Mau (bút lục số 311, từ số 324 đến số 356) cho thấy, các anh em của ông Thị K đã ủy quyền cho ông Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế căn cứ theo sổ mục kê và sơ đồ địa chính (bút lục từ số 384 đến số 387) thì đứng tên nguồn gốc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 32 ở khóm 3, phường 6,

thành phố C., tỉnh Cà Mau là ông Thị K, vì vậy cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thị K đứng tên phần đất này vào ngày 07/01/2019 là phù hợp. Do đó, ông K được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, tại bản tự khai ngày 15/9/2019 và đơn phản tố ngày 26/11/2019 của ông Thị K cũng thừa nhận việc sang bán phần đất cho bà H1 và ông L1 là hoàn toàn tự nguyện của ông và các anh chị em ông. Ngoài ra, căn cứ vào Tờ giấy nhận tiền cọc, Bản cam kết và Giấy ủy quyền cùng đề ngày 18/7/2018 (Bút lục từ số 281 đến số 284) và các lời khai của các ông bà Thị K, Thị L2, Thị M, Thị B, Thị U, Cao Thị H1 và Đặng Kha L1 tại cơ quan Công an thành phố Cà Mau (bút lục từ số 315 đến số 358) và các bản tự khai, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án (Bút lục từ số 43 đến số 45, số 47 và số 175A) cho thấy thực tế giữa bà Cao Thị H1 và ông Đặng Kha L1 với các ông bà Thị K, Thị L2, Thị M, Thị B, Thị U đã tự nguyện thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích $114m^2$ có chiều ngang là 06m, chiều dài là 19m tại thửa số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thị K với ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương số 000367, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2019 được ký kết trên tinh thần tự nguyện và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục về công chứng nên có hiệu lực thực hiện.

Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng thể hiện ông K chuyển nhượng hết diện tích đất cho bà H1 và ông L1 là $199m^2$ là nhiều hơn so với diện tích chuyển nhượng thực tế các bên đã tự nguyện thỏa thuận là $114m^2$. Như vậy, diện tích đất theo đo đạc thực tế các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng là $84m^2$ và trên đất này có nhà ông K đang ở và quản lý, diện tích này được ghi nhận trong hợp đồng là không phù hợp với nguyện vọng ý chí tự nguyện của các bên, ông L1 và bà H1 cũng chưa thanh toán tiền cho ông K đối với phần đất $84m^2$ này nên án sơ thẩm chỉ tuyên bố hủy bỏ một phần Hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích là $84m^2$ mà không buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của ông Thị K cho rằng về giá chuyển nhượng thực tế diện tích $114m^2$ là 850.000.000 đồng mà không phải là 420.000.000 đồng như đã ghi tại hợp đồng công chứng. Hồ sơ thể hiện tại đơn tố giác gửi cơ quan Công an, các anh em bà Thị B thể hiện giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía ông Thị K không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh, đồng thời trình bày của phía ông Thị K về giá chuyển nhượng đất cũng không thống nhất. Do vậy, có căn cứ chấp nhận giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng có công chứng ngày 10/01/2019 số tiền là 420.000.000 đồng như trình bày của ông L1 và bà H1.

[4] Đối với kháng cáo của ông Thị K cho rằng giá trị đất hiện tại đã tăng hơn nhiều so với thời điểm chuyển nhượng nhưng án sơ thẩm chỉ buộc bà H1 trả thêm cho Thị K số tiền 600.000.000 đồng là không hợp lý yêu cầu xem xét lại. Thấy rằng: Do hợp đồng chuyển nhượng được công nhận nên giá chuyển nhượng phải xem xét tại thời điểm ký kết giao dịch chuyển nhượng, hợp đồng ghi nhận giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng, hơn nữa phía bà H1 đã tự nguyện hỗ trợ thêm số tiền 500.000.000 đồng là có lợi cho phía ông Thị K nên kháng cáo này là không có căn cứ.

Từ nhận định trên nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Thị K về việc tuyên hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thị K và ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thị K, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau là phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, ông Thị K được miễn. Ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 phải chịu theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm, ông Thị K được miễn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thị K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2021/DS-ST ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1. Ông Thị K trở thành nguyên đơn, ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 trở thành bị đơn.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Thị K.

Hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000367, ngày 10/01/2019 giữa ông Thị K với ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 84m² tại thửa số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Thị K về việc Hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000367, ngày 10/01/2019 giữa ông Thị K với ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 đối với phần đất diện tích

114m² tại thửa số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Và hủy một phần việc điều chỉnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau từ ông Thị K cho bà Cao Thị H1 và ông Đặng Kha L1 đối với phần đất diện tích 114m² tại thửa số 60, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 16/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

4/ Buộc ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 có trách nhiệm giao cho ông Thị K tổng số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng chẵn).

5/ Buộc ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 có trách nhiệm hoàn lại cho ông Thị K chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tổng số tiền 17.398.765đ.

Kể từ ngày ông K có đơn yêu cầu thi hành án, ông L1 và bà H1 không tự nguyện thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Kha L1 và bà Cao Thị H1 phải chịu 28.000.000 đồng. Ông Đặng Kha L1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000807, ngày 23/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ, ông L1 và bà H1 còn phải nộp tiếp 27.700.000đ khi án có hiệu lực.

Ông Thị K được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 27/11/2019, ông K có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000986 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại khi án có hiệu lực.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 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;

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

(Đã ký)

- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

Châu Minh Hoàng