

Bản án số: 63/2022/DS-PT

Ngày 31/3/2022

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 Huỳnh Văn Út

Bà Hoàng Thị Hải Hà

**- 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:** Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 01 và ngày 31 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2021/TLPT- DS ngày 25/10/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do có kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 218/2021/QĐ-PT ngày 30/11/2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

- Ông Nguyễn Chí T1. Sinh năm: 1973 (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị P. Sinh năm: 1970.

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

- Bà Nguyễn Thị K. Sinh năm: 1966.

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

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà P và bà K: Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C . (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông nguyên đơn: Luật sư Trần Chí Thiện – Chi nhánh Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và cộng sự tại Cà Mau, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

*Bị đơn:*

- Ông Huỳnh Quốc D. Sinh năm: 1951.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D:* Ông Hồ Văn Kệ, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khóm 8, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Luật sư Lê Anh Tuấn – Văn phòng Luật sư Lê Anh Tuấn thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt)

- Bà Đinh Thị T2. Sinh năm: 1973 (Có mặt)

- Ông Nguyễn Chí T1. Sinh năm: 1972 (Có mặt)

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

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Tân (Không triệu tập)

Địa chỉ: Ấp C, thị t, huyện P, tỉnh C .

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Văn Kệ là đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Quốc D là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị P trình bày:* Vào năm 1991 ông Nguyễn Phước Thành (ông Nguyễn Phước Thành là cha của ông Nguyễn Chí T1 Tâm, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Phú Phương, ông Thành chết năm 2019) ông Nguyễn Phước Thành còn có tên gọi khác là (Hai Cười) có đổi đất với ông Huỳnh Quốc D. Ông Thành nhận của ông D 01 công đất trồng lúa, còn ông D nhận của ông Thành 01 công đất nền để xây dựng nhà máy xay xác lúa, với thỏa thuận khi nào ông D không hoạt động xay lúa nữa thì hoàn trả đất lại cho nhau, đất tọa lạc tại ấp Lung Môn, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Trong thời gian này ông Thành có vay của ông D 03 chỉ vàng 24k (không lãi suất). Ông Huỳnh Quốc D đã lấy đất của ông Thành chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T2 và ông Nguyễn Chí T1. Nay, ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết, hủy hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Nguyễn Phước Thành và ông Huỳnh Quốc D, buộc vợ chồng bà Đinh Thị T2 và ông Nguyễn Chí T1 di dời nhà trả đất cho ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị P. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đổi đất, buộc ông Huỳnh Văn Dũng trả lại giá trị đất.

-*Bị đơn ông Huỳnh Quốc D trình bày:* Năm 1991 ông Huỳnh Quốc D với ông Nguyễn Phước Thành có hợp đồng đổi đất, ông Thành giao cho ông D 01 công đất để làm nhà máy, ông D giao cho ông Thành 02 công đất ruộng. Sau đó, ông Thành thỏa thuận chuyển nhượng 01 công đất nêu trên cho ông D với giá 03 chỉ vàng 24k. Năm 2009 ông D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Chí T1 và bà Đinh Thị T2. Nay, ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

-*Bị đơn ông Nguyễn Chí T1 và bà Đinh Thị T2 trình bày:* Năm 2009 ông T1 và bà T2 có nhận chuyển nhượng của ông D một công đất giá 03 chỉ vàng 24k. Năm 2019 có xây dựng căn nhà cấp 4 thì ông T1 ngăn cản. Nay, ông T1 và bà T2

không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

*-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Phú Tân trình bày:* Ông Nguyễn Chí T1 có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Phú Tân 200.000.000 đồng, hợp đồng còn trong hạn. Nay, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Phú Tân không có yêu cầu độc lập hay ý kiến gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt đối với Ngân hàng.

*Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị K. Chấm dứt hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước Thành với ông Huỳnh Quốc D xác lập vào ngày 17/05/1991, buộc ông Huỳnh Quốc D có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị K giá trị đất bằng số tiền 414.730.000 đồng (Bốn trăm mười bốn triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

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

Ngày 15/6/2021, ông Hồ Văn Kệ là đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Quốc D có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Phía nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng 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 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Quốc D sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 huyện Phú Tân thụ lý và giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền.

[2] Xét nội dung yêu cầu theo đơn kháng cáo của bị đơn là ông Huỳnh Quốc D Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Chứng cứ tại hồ sơ có “Tờ nhận đổi đất” vào năm 1991 với nội dung ông Thành đổi đất với ông D, ông Thành nhận của ông D 01 công đất lúa, ông D nhận của ông Thành 01 công đất nền để xây dựng nhà máy xay xát lúa với thỏa thuận khi nào không sử dụng nữa thì hoàn trả cho nhau. Hiện nay ông Thành đã giao trả đất ruộng cho ông D nhưng ông D chưa giao trả đất cho ông Thành. Lý do theo ông D là ông Thành đã đồng ý chuyển nhượng cho ông với giá 03 chỉ vàng 24K, ông D có cung cấp Tờ biên nhận vàng ngày 25/12/1993 và Biên bản xác định và đo đất phạm vi nhà máy ngày 10/10/1995.

Tại tờ biên nhận có tẩy sửa số năm và số vàng hai bên giao nhận và kết quả giám định không đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông Thành hay không, chữ viết không phải của ông Thành nên Hội đồng xét xử không sử dụng tài liệu này làm chứng cứ để xem xét đánh giá. Tuy nhiên, thực tế hai bên nguyên và bị đơn đều thừa nhận thực tế có sự việc đổi đất và có việc giao nhận 03 chỉ vàng.

Đối với biên bản xác định đo đất và phạm vi nhà máy ngày 10/10/1995 mặc dù là bản photo nhưng những người có tên trong biên bản đều thừa nhận có viết và ký tên. Nguyên đơn cho rằng chỉ đo phạm vi ranh đất nhà máy không có chuyển nhượng nhưng cũng không lý giải được lý do tiến hành đo đất xác định ranh và mục đích đo để làm gì trong khi hai bên không có tranh chấp. Ông Tăng Trung Kiên là người trực tiếp viết và ghi biên bản cho rằng việc đo là để ông Thành và ông D đổi đất nhưng thực tế sự việc đổi đất đã thực hiện trước đó năm 1991 và hai bên đã sử dụng trước khi làm biên bản này. Ông Võ Phú Hộ cho rằng do nhà máy xay xát lúa làm trâu bay ảnh hưởng các hộ dân và ông Thành với ông D có tranh chấp ranh đất nên đo đạc và hòa giải.

Tại biên bản hòa giải và tờ tường thuật ông D có trình bày năm 1998 do nhà máy không còn hoạt động và đã di dời ông có mời ông Thành đến để trả đất (BL 50 và 54 ) nhưng vợ chồng ông Thành không nhận và nói đã bán cho ông D chú làm gì thì làm, cuối năm 2009 vợ chồng anh T1 chị T2 hỏi mua thì một lần nữa ông cùng hai vợ chồng anh T1 đến gặp ông Thành nhưng ông Thành vẫn từ chối không chuộc lại đất nên ông D đã bán cho vợ chồng anh T1. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía ông D xác định vào hai thời điểm trên do có khó khăn nên có đến gặp ông Thành đề nghị chuyển nhượng lại theo giá cũ là 03 chỉ vàng nhưng ông Thành không thống nhất vì cho rằng đã chuyển nhượng cho ông D.

[3] Về giá đất: Hai bên đều thừa nhận giá đất thời điểm đó khoảng 01 chỉ vàng/công, phía ông D cho rằng do thời điểm này Nhà máy hoạt động hiệu quả nên vẫn đưa 03 chỉ vàng, nguyên đơn thì cho rằng vàng mượn chứ không phải chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thừa nhận trong suốt thời gian ông D quản lý sử dụng hai bên không xảy ra tranh chấp gì, suốt thời gian trên ông Thành cũng không yêu cầu phía ông D trả đất. Như vậy từ năm 1991 đến khi ông Thành mất vào năm 2019 thì các con ông Thành mới tranh chấp và có yêu cầu khởi kiện. Hơn nữa, nguyên đơn cho rằng không chuyển nhượng đất mà chỉ hoán đổi để sử

dụng khi nào không có nhu cầu sử dụng thì trả lại nhưng phía ông D nhận đất làm nhà máy đến năm 1999 thì không còn nhu cầu sử dụng vì đã di dời nhà máy đi nơi khác nhưng phía ông Thành và gia đình cũng không yêu cầu ông D trả lại theo thỏa thuận. Mặc khác, năm 2009 ông D bán phần đất cho vợ chồng anh T1, chị T2 vào cải tạo mức đầm nuôi tôm, làm bờ kè kiên cố, cất nhà ở nhưng ông Thành và gia đình cũng không tranh chấp trong khi phần đất gia đình ông Thành liền ranh với phần đất này nên không thể không biết sự việc chuyển nhượng cho vợ chồng anh T1. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng khi anh T1 vào ở cải tạo làm đầm nuôi tôm, làm bờ kè, cất nhà ở thì bên nguyên đơn có ngăn cản nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

[4] Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là chưa chính xác vì thực tế đầu tiên giữa hai bên có thực hiện giao dịch hoán đổi đất là sự thật nhưng sau đó không lâu phía ông D đã trả đất cho ông Thành còn ông D sử dụng phần đất của ông Thành đến năm 1999 thì cũng đã di dời nhà máy đi nơi khác. Do đó, thực tế đến thời điểm ông D trả đất cho ông Thành thì giao dịch chuyển đổi đất đã chấm dứt tại thời điểm hoàn trả đất. Mặc khác, năm 1999 ông D không còn sử dụng làm nhà máy theo đúng mục đích như thỏa thuận tại giao dịch chuyển đổi đất giữa hai bên nhưng ông Thành vẫn không yêu cầu nhận lại đất. Thực tế ý chí của ông Thành là đã chuyển nhượng luôn phần đất này cho ông D nên hoàn toàn không yêu cầu ông D trả lại trong suốt thời gian gần ba mươi năm. Như vậy, phần đất này ông Thành đã chuyển nhượng cho ông D trước khi ông Thành mất nên phần đất này không còn là di sản thừa kế để nay các con ông Thành yêu cầu ông D trả lại, do vậy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, kháng cáo của ông D là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Từ cơ sở nhận định trên nên ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Quốc D, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, án phí phúc thẩm, chi phí thẩm định các đương sự phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Quốc D.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2021/DS - ST ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị K yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước Thành với ông Huỳnh Quốc D xác lập vào ngày 17/05/1991, đồng thời buộc ông Huỳnh Quốc D có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị K trả lại giá trị phần đất trên.

Chi phí xem xét thẩm định, chi phí giám định: ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị K phải chịu là 20.980.000 đồng (Hai mươi triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) các ông bà đã thanh toán xong.

Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Quốc D không phải chịu. Ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 20.589.000 đồng, các ông bà đã dự nộp 300.000 đồng theo lai số 0019877 ngày 21/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau được đối trừ còn phải nộp tiếp số tiền là 20.289.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Quốc D không phải chịu, ông Hồ Văn Kệ đại diện cho ông D đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0012453 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân được nhận lại.

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 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**

**(Đã ký)**

**Châu Minh Hoàng**