

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

Bản án số: 53/2022/DS-PT
Ngày 03 – 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: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – 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 Lê Thị Màu– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 02 và ngày 03 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 161/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2021/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh B1, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thanh T1 sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Khóm 7, thị trấn N, huyện N, tỉnh C. (Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 5 năm 2021) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thu T1(chết năm 2019).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thu T1:

1. Ông Nguyễn Giải P1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 38/5C, Yên T, phường L, quận C, thành phố C ..

2. Bà Nguyễn Thu B2, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 06, đường Nguyễn Du, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Giải P1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 38/5C, Yên T, phường L, quận C, thành phố C ..

2. Bà Nguyễn Thu B2, sinh năm 1977 (vắng mặt).

3. Ông Hứa Thanh L1, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng địa cư trú: Số 06, đường Nguyễn Du, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

4. Liêu Hoàng T, sinh năm 1965 (vắng mặt).

5. Bà Hồ Thu H, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: đường L, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

6. Bà Huỳnh Kim L3, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C..

7. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C..

8. Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Tr; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N (vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 4, thị t, huyện Đ, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thanh B1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thanh B1 trình bày:

Vào năm 2015, ông Hứa Thanh L1 liên hệ bà nhận chuyển nhượng phần đất ngang 20 mét, dài 153 mét từ lộ xuống tới sông Gành Hào, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C .. Bà B1 đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho ông L1 với giá là 840.000.000 đồng. Ông L1 có hỏi mượn bà phần đất ngang 10m để có diện tích lớn vay Ngân hàng được nhiều tiền để kinh doanh. Bà đồng ý cho ông L1 mượn đất; ông L1 có viết giấy tay cho bà. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chuyển nhượng phần đất ngang 30 mét, làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong nhưng bà chưa nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông L1.

Khi bà nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà mới phát hiện ông L1 để cho em vợ của ông L1 là bà Nguyễn Thu T1 đứng tên.

Sau đó, bà phát hiện bà Nguyễn Thu T1 chuyển nhượng phần đất ngang 30 mét cho ông Liêu Hoàng T thì bà có ngăn cản nên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cái Nước mời giải quyết. Trong biên bản ngày 25/8/2017, bà đề nghị tạm dừng hồ sơ chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thu T1 cho ông Liêu Hoàng T.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì chỉ có bà và ông L1, không có mặt bà Thu T1, hợp đồng công chứng đã có hành vi gian dối, ông L1 và bà T1 muốn chiếm đất của bà. Tại phiên hòa giải ở địa phương, ông L1 thừa nhận ông làm môi giới cho bà T1 mua đất với giá là 1.260.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Tại đơn khởi kiện, bà B1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hứa Thanh L1 trả lại cho bà B1 phần đất ngang 10 mét, dài 135 mét, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Nguyễn Thu T1. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang số 260290 đối với phần đất 30 mét trả lại cho bà. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B1 rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông L1 trả phần đất ngang 10m, dài 135m, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C. và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B1 mang số 260290 đối với phần đất 30 mét trả lại cho bà B1.

Bị đơn, bà Nguyễn Thu T1 trình bày: Vào năm 2015, bà có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thanh B1 phần đất ngang 30 mét, dài hết đất đến giáp sông Gành Hào diện tích 4.349 m², tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C. với giá là 42.000.000 đồng/01 mét ngang, tổng cộng với giá là 1.260.000.000 đồng. Sau khi thống nhất giá cả mua bán thì bà giao cho ông Hứa Thanh L1 là anh rể của bà trực tiếp giao dịch với bà B1. Ông L1 và bà B1 trao đổi xong thì ngày 29/6/2015 bà và bà B1 đến Văn phòng công chứng Đất Mũi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, bà đi làm thủ tục chuyển tên phần đất ngang 30 mét sang tên của bà. Việc giao tiền cho bà B1 là do ông L1 thực hiện trực tiếp. Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/9/2016. Đến năm 2017, bà chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng của bà B1 diện tích là 4.349 m² cho ông Liêu Hoàng T và bà Hồ Thu H. Ông T và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/10/2017. Nay, bà không đồng ý theo yêu cầu của bà B1 vì đất bà chuyển nhượng hợp pháp; bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định, bà không có lừa dối để chiếm đoạt đất của bà B1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hứa Thanh L1 trình bày: Khoảng năm 2008, ông có chuyển nhượng của bà B1 phần đất ngang 06 mét, dài 72 mét, tọa lạc tại đường Ngô Quyền, Phường 9, thành phố Cà Mau với giá thỏa thuận là 80.000.000 đồng/01 mét ngang, hai bên chỉ làm hợp đồng tay nhưng sau đó, bà B1 không giao đất được vì phần đất có tranh chấp; trong khi, ông đã giao đủ tiền cho bà B1 với số tiền 480.000.000 đồng. Bà B1 mới thỏa thuận giao đất trong Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cho ông. Ông và bà B1 thỏa thuận giá đất ở đường Ngô Quyền, phường 9, thành phố Cà Mau là 1.200.000.000 đồng; phần đất của bà B1 30 mét ngang ở ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân là 1.260.000.000 đồng; ông mới kêu bà Nguyễn Thu T1 chuyển nhượng phần đất 30 mét ngang ở Hòa Trung của bà B1 với giá là 1.260.000.000 đồng thì bà Thu T1 đồng ý mua nên bà T1 đã đưa cho ông số tiền 1.260.000.000 đồng và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B1 do Nguyễn Thu T1 đứng tên. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Thu T1 đứng tên, ông đã giao cho bà B1 số tiền chênh

lệch giữa hai phần đất là 60.000.000 đồng. Việc ông giao số tiền 60.000.000 đồng cho bà B1 diễn ra vào tháng 9, tháng 10 năm 2016 (khi bà B1 đến giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông) nhưng không có làm biên nhận.

Đối với phần đất 10 mét ngang, bà B1 yêu cầu ông trả có nguồn gốc như sau: Sau khi, bà B1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tư, bà B1 đến gặp ông kêu chuyển nhượng tiếp 10 mét ngang đất giáp với đất của bà Thu T1, ông đồng ý mua nhưng bà B1 cần tiền gấp nên bà B1 viết biên nhận mượn của ông 400.000.000 đồng, đồng thời ông viết giấy mượn của bà B1 phần đất 10 mét ngang, dài 135 mét để ràng buộc nghĩa vụ với nhau. Ông cho bà B1 mượn tiền với lãi suất thỏa thuận là 1,5%/tháng để nhằm mục đích cho bà B1 giao đất sớm, sau khi mượn tiền bà B1 có trả cho ông được số tiền lãi là 32.000.000 đồng, sau đó bà B1 không trả lãi cho ông nữa, ông nhiều lần yêu cầu bà B1 giao đất hoặc trả tiền nhưng bà B1 trì hoãn muốn đòi nâng giá trị đất. Nay, ông đồng ý trả lại 10 mét ngang đất đã mượn cho bà B1, đồng thời ông yêu cầu bà B1 trả lại cho ông số tiền đã mượn là 400.000.000 đồng và trả lãi cho ông từ ngày mượn đến nay theo mức lãi suất thỏa thuận là 1.5%/tháng, đòi trừ số tiền lãi bà B1 đã trả cho ông là 32.000.000 đồng.

- Ngày 16/4/2020, ông Hứa Thanh L1 có đơn yêu cầu độc lập nội dung yêu cầu bà Nguyễn Thanh B1 trả cho ông số tiền vốn 400.000.000 đồng và lãi suất 1,5% từ ngày 06/10/2016 cho đến nay.

Ngày 27/10/2020, ông Hứa Thanh L1 có đơn xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập ngày 16/4/2020, không yêu cầu bà Nguyễn Thanh B1 trả cho ông số tiền vốn 400.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Liêu Hoàng T trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà T1 với bà B1 như thế nào thì ông không biết nhưng đến ngày 24/6/2017 thì ông và vợ ông là bà Hồ Thu H làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thu T1 đối với phần đất có diện tích là 4.349 m², tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C. với giá là 1.200.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi nhưng ghi trong hợp đồng 200.000.000 đồng. Sau khi công chứng hợp đồng xong thì ông đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nộp hồ sơ chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ, chồng ông. Ông và bà H đã giao đủ tiền mua đất cho bà T1 và đã chuyển tên quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thu T1 sang tên của ông và bà H vào ngày 18/10/2017. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà B1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thu T1 với bà B1 vì tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cái Nước ông có yêu cầu xác minh tính hợp lệ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà B1, nếu hợp pháp thì ông và bà H tiếp tục chuyển nhượng, còn không hợp pháp thì ông trả lại đất nhưng sau đó cơ quan chức năng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà H. Ông có vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp huyện Đầm Dơi nhưng ông đã trả xong

- Ngày 04/3/2020, ông Liêu Hoàng T làm đơn yêu cầu độc lập, nội dung yêu cầu bà Nguyễn Thanh B1 và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khôi phục

lại hiện trạng đất và chấm dứt hành vi chiếm phần đất ngang 10 mét chạy dài 30 mét.

- Tại phiên tòa, ông Liêu Hoàng T xin rút toàn bộ nội dung đơn yêu cầu độc lập ngày 04/3/2020 đối với bà Nguyễn Thanh B1 và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khôi phục lại hiện trạng đất và chấm dứt hành vi chiếm phần đất ngang 10 mét, dài 30 mét.

Bà Nguyễn Thu B2, ông Nguyễn Giải P1 trình bày: Bà Nguyễn Thu T1 không có chồng, con. Ông, bà là anh, chị của bà Tư. Công việc làm ăn của bà T1 không liên quan đến ông, bà. Ông, bà không tham gia tố tụng trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn L2 trình bày: Ông có một phần nhà trên đất của ông T. Ông và ông T tự thỏa thuận. Ông không yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2021/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh B1 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh B1 với bà Nguyễn Thu T1 ngày 26/9/2015 được Phòng Công chứng Đất Mũi ký về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0560, 0559 tờ bản đồ số 01, diện tích 4.349 m², đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C ..

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh B1 đối với ông Hứa Thanh L1 phải trả phần đất ngang 10 mét x dài 135 mét và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang số 260290 đối với phần đất 30 mét.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Thanh L1 đối với bà Nguyễn Thanh B1 trả cho ông số tiền vốn 400.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng từ ngày 06/10/2016.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Liêu Hoàng T đối với bà Nguyễn Thanh B1 và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khôi phục lại hiện trạng đất và chấm dứt hành vi chiếm trả lại phần đất ngang 10 mét chạy dài 30 mét.

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

Ngày 05/5/2021, bà Nguyễn Thanh B1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thanh B1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Trần Thanh T1 tranh luận: Bà B1 chỉ chuyển nhượng cho ông L1 phần đất ngang 20m, dài giáp sông Gành Hào và cho ông L1 mượn phần đất ngang 10m, dài giáp sông Gành Hào. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng ghi bà B1 chuyển nhượng cho bà T1 ngang 30m là không chính xác.

Bà B1 chưa nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông L1, bà T1 nhưng Tòa cấp sơ thẩm nhận định các đương sự đã thanh toán xong nghĩa vụ của hợp đồng là không đúng.

Tại cấp sơ thẩm, bà B1 không có rút yêu cầu đòi phần đất ngang 10, dài giáp sông Gành Hào.

Ông L1 trình bày, phần đất ông L1 đã mua ở đường Ngô quyền đã được giải quyết xong là không đúng vì hiện nay bà B1 vẫn còn đang kiện. Bà B1 và ông L1 không có thỏa thuận định giá phần đất ở Ngô Quyền là 1.200.000.000 đồng vì giá đất theo hợp đồng là 400.000.000 đồng. Bà B1 không có sang đất đối trừ nợ với ông L1. Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà B1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Ông Hứa Thanh L1 tranh luận: Ông là người đứng ra làm trung gian để bà B1 chuyển nhượng đất cho bà Tư. Bà T1 đã nhận chuyển nhượng của bà B1 ngang 30m và bà T1 đã đưa 1.260.000.000 đồng để ông trả nợ cho bà Tư. Ông và bà B1 thỏa thuận, phần đất bà B1 chuyển nhượng cho ông ở đường Ngô Quyền không giao được nên định giá 1.200.000.000 đồng đối trừ giá chuyển nhượng phần đất bà T1 nhận chuyển nhượng ở ấp Hòa Trung, ông đã giao cho bà B1 60.000.000 đồng, ông nhận 1.200.000.000 đồng.

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 bà Nguyễn Thanh B1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 42/2021/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thanh B1 kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B1 với bà Nguyễn Thu T1. Lý do: Bà B1 chuyển nhượng đất cho ông Hứa Thanh L1 phần đất ngang 20m giá 840.000.000 đồng và cho ông L1 mượn 10m ngang. Khi ký hợp đồng xong, ông L1 chưa trả cho bà B1 số tiền 840.000.000 đồng, cũng không trả cho bà B1 80.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét kháng cáo của bà B1, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Bà B1 kháng cáo ngày 05 tháng 5 năm 2021 là quá hạn luật định. Tuy nhiên, xét thấy bà B1 kháng cáo quá hạn là có lý do chính đáng nên Hội đồng xét kháng cáo quá hạn đã chấp nhận việc kháng cáo quá hạn tại Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số: 10/2021/QĐ – PT ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

[3] Bà B1 cho rằng bà B1 chuyển nhượng cho ông L1 quyền sử dụng phần đất có diện tích ngang 20m và cho ông L1 mượn phần đất ngang 10m nhưng thực tế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 26 tháng 9

năm 2015 tại Văn phòng công chứng Đất Mũi thể hiện: Bà Nguyễn Thanh B1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu T1 phần đất diện tích 4.349 m² (chiều ngang 30m, chiều dài giáp sông Gành Hào). Bà B1 thừa nhận có ký tên với tư cách là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên; khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Cái Nước, bà biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên là Nguyễn Thu T1 nhưng bà không có khiếu nại vì bà nghĩ ông L1 cho em vợ đứng tên dùm. Như vậy, bà B1 đã biết phần đất bà B1 chuyển nhượng đứng tên Nguyễn Thu T1 nhưng bà B1 không có phản đối, cũng không có yêu cầu gì đối với ông L1, bà Tư. Tại hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà B1 cũng thừa nhận bà B1 là người chỉ ranh giới để cán bộ chuyên môn đo đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng với kích thước ngang 30m; dài một bên 135m, một bên 153m và từ việc đo đạc này mà cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tư. Do đó, bà B1 cho rằng bà B1 chỉ chuyển nhượng phần đất ngang 20m ngang dài giáp sông Gành Hào là không có cơ sở.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B1 với bà T1 đã được chứng thực, có đo đạc diện tích đất cụ thể, có ranh giới rõ ràng và có tư cận ký tên. Bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích đất đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất không có tranh chấp. Bà B1 tự nguyện ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B1 với bà Thu T1. Hơn nữa, vào ngày 24/6/2017, bà T1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Liêu Hoàng T và bà Hồ Thu Hương; đồng thời, ông T, bà Hương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà Hương. Ông T, bà Hương cũng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lâm Chí Nguyễn và quyền sử dụng đất này đã được điều chỉnh sang tên ông Lâm Chí Nguyễn tại trang 4. Như vậy, phần đất tranh chấp đã được chuyển nhượng cho nhiều người khác bằng các giao dịch có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, bà T1 đã chết, bà T1 không có chồng con. Do đó, bà B1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B1 với bà T1 là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B1 với bà Tư. Bà B1 đã chuyển nhượng đất cho bà T1 theo như nhận định tại các đoạn [2], [3]. Bà T1 thừa nhận bà nhận chuyển nhượng đất của bà B1 là thông qua ông L1 từ việc ký hợp đồng, giao tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời thừa nhận này phù hợp với lời trình bày của ông L1, phù hợp với tình tiết vụ án là bà B1 khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Cái Nước thì không trực tiếp đưa cho bà T1 mà đưa cho ông L1; sau đó ông L1 mới giao lại cho bà Tư. Cũng chính bà B1 trình bày, khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà B1 và ông L1 tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Điều này, đã chứng minh, bà B1 và bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thông qua ông L1 làm trung gian. Bà T1 trình bày, bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.349 m² với số tiền 1.260.000.000 đồng, bà T1 đã giao đủ 1.260.000.000 đồng cho ông L1. Ông L1 thừa nhận đã nhận đủ 1.260.000.000

đồng do bà T1 giao để trả cho bà B1, nhưng do trừ cần khoản nợ 1.200.000.0000 đồng bà B1 thiếu ông L1 nên ông L1 chỉ trả cho bà B1 60.000.000 đồng. Bà B1 không thừa nhận có trừ cần nợ với ông L1 và bà vẫn chưa nhận số tiền chuyển nhượng đất từ bà T1. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B1 trình bày yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà B1 với bà T1 và bà B1 không yêu cầu ông L1 trả nợ nên cấp sơ thẩm không buộc ông L1 trả nợ. Do hiện nay ông L1 đang quản lý số tiền bà T1 giao cho ông L1 trả cho bà B1 nên bà B1 và ông L1 tự thỏa thuận số tiền này, nếu không thỏa thuận được thì kiện thành vụ án dân sự khác.

[6] Bà B1 cho rằng: Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B1 không có rút yêu cầu ông L1 trả cho bà B1 phần đất ngang 10m, dài 135m và yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang số 260290 đối với phần đất 30 mét trả lại cho bà. Tuy nhiên, Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 16/4/2021 (BL 237), bà B1 trình bày: Tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu ông L1 phải trả phần đất ngang 10m, dài 135m và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà số 260290 đối với phần đất ngang 30m. Tôi rút một phần đơn yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không ai ép buộc. Tại phần tranh luận, bà B1 chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, bà B1 trình bày không có rút một phần yêu cầu khởi kiện tại cấp sơ thẩm là không đúng thực tế diễn biến tại phiên tòa.

[7] Tuy nhiên, Sau khi xét xử sơ thẩm, bà B1 có đơn xin miễn án phí và bà B1 hiện nay trên 60 tuổi nên Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm cho bà B1.

[8] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà B1. Sửa bản án sơ thẩm số: 42/2021/DS – ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước về phần án phí.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B1 trên 60 tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được miễn theo quy định.

[10] 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 02 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thanh B1

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau về phần án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh B1 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh B1 với bà

Nguyễn Thu T1 ngày 26/9/2015 được Phòng Công chứng Đất Mũi ký về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0560, 0559 tờ bản đồ số 01, diện tích 4.349 m², đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C ..

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh B1 đối với ông Hứa Thanh L1 phải trả trả phần đất ngang 10 mét x dài 135 mét và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang số 260290 đối với phần đất 30 mét.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Thanh L1 đối với bà Nguyễn Thanh B1 trả cho ông L1 số tiền vốn 400.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng từ ngày 06/10/2016.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Liêu Hoàng T đối với bà Nguyễn Thanh B1 và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khôi phục lại hiện trạng đất và chấm dứt hành vi chiếm trả lại phần đất ngang 10 mét chạy dài 30 mét.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thanh B1 phải chịu tiền chi phí, thẩm định tại chỗ với số tiền 7.475.000 đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thanh B1 được miễn nộp. Bà B1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0005011 ngày 17/12/2018 được hoàn lại.

Ông Hứa Thanh L1, ông Liêu Hoàng T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Hứa Thanh L1 số tiền 15.080.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005239 ngày 16/4/2020; hoàn trả cho ông Liêu Hoàng T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005218 ngày 05/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thanh B1 được miễn án phí theo quy định.

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 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**

Đặng Minh Trung

