TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 187/2018/DS-PT
Ngày: 19-10-2018
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 TÂY NINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.
Các Thẩm phán: Ông Lâm Văn Be;
Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Huy Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông Trương Thái Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 19 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2018/QĐPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh P, sinh năm 1979 và chị H, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Số 112, đường BL, khu phố NP, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh - vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh A, sinh năm 1983; địa chỉ: Hẻm 7, Đường 793, ấp TH, xã TT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh - có mặt.

3. Người kháng cáo bị đơn anh A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn anh P và chị H trình bày:

Ngày 07-5-2015, anh P và chị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh A, phần đất có diện tích 240m^2, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh với số tiền 80.000.000 đồng, hai bên không đo đạc kiểm tra hiện trạng đất nhưng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã TT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh chứng thực số 05, quyển số 01.TP/CC-SCT/HĐGD. Đến ngày 27-5-2015, anh P và chị H được Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 613367.

Khi anh P và chị H tiến hành rào phần đất đã nhận chuyển nhượng của anh A thì có tranh chấp với bà TH và bà KM. Ngày 09-12-2016, bà TH và bà KM khởi kiện vợ chồng anh P chị H tại Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh thụ lý 02 vụ án, đến ngày 29-6-2017 Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đưa 02 vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 75/2017/DS-ST và Bản án số 76/2017/DS-ST. Anh P, chị H và anh A không chấp nhận và kháng cáo 02 bản án trên. Ngày 18-9-2017, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đưa 02 vụ án ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm và ban hành Bản án số 173/2017/DS-PT và Bản án số 174/2017/DS-PT với nội dụng buộc anh P và chị H trả lại phần đất nêu trên cho bà TH và bà KM.

Do đó, anh P và chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh P và chị H với anh A, yêu cầu anh A trả lại số tiền sang nhượng đất là 80.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 07-5-2015 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 20-6-2018 là 37 tháng 13 ngày làm tròn 37 tháng x lãi suất 0,75%/tháng = 22.200.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu anh A trả số tiền gốc và lãi là 102.200.000 đồng.

Bị đơn anh A trình bày:

Anh thống nhất lời trình bày của anh P và chị H về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh P và chị H. Tuy nhiên, anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh P và chị H bởi vì việc chuyển nhượng đất giữa anh với anh P và chị H là hợp pháp. Phần đất nêu trên anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P và chị H đã thực hiện đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định, có chứng thực tại UBND xã TT. Do đó, anh không có lỗi trong việc giao dịch sang nhượng đất nên không đồng ý trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng đất và tiền lãi cho anh P và chị H là 102.200.000 đồng. Ngoài ra, thời điểm anh P và chị H nhận chuyển nhượng phần đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng, nhưng do anh P và chị H sang nhượng phần đất nên anh mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với đất cho anh P và chị H. Nếu anh P và chị H yêu cầu anh trả lại tiền thì anh chỉ đồng khi anh P và chị H trả lại đúng phần đất anh đã sang nhượng cho anh P và chị H. Anh phải được đứng tên trên phần đất đó và ngân hàng phải đồng ý cho anh thế chấp phần đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 137, 163, 410, 425, 443, 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điểm a, b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147 BLTTDS;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của UBTVQH.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của anh P và chị H với anh A.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và chị H với anh A lập ngày 07 tháng 5 năm 2015 đối với phần đất có diện tích 240m^2 thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Buộc anh A phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh P, chị H tổng số tiền 102.200.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09-7-2018, bị đơn anh A có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý trả cho anh P và chị H số tiền 102.200.000 đồng; yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án số 52/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định về thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh A. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn anh P và chị H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh P thấy rằng:

Anh P, chị H và anh A đều thừa nhận việc tiến hành chuyển nhượng phần đất có diện tích 240m^2, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, với số tiền 80.000.000 đồng. Các bên đã hoàn thành việc giao

đất, giao nhận tiền, anh P và chị H cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc phần đất anh A chuyển nhượng cho anh P và chị H có diện tích thực tế 214,1m^2, theo kết quả đo đạc, định giá ngày 21-3-2017 (BL124) là vào năm 1982, ủy ban nhân dân xã vận động bà TH, bà KM và một số người dân khác giao đất cho ông R là thư ký của tập đoàn sản xuất số 11 và ông R có trách nhiệm thanh toán tiền lại cho bà TH và bà KM mỗi người 50.000 đồng. Sau đó ông R, bà TH và bà KM thống nhất, bà TH và bà KM chừa lại phần đất 6m ngang (tổng diện tích 240m^2) để làm đường đi vận chuyển hàng hóa nên ông R chỉ thanh toán cho bà TH và bà KMi mỗi người 25.000 đồng vào năm 1989.

Ngày 12-12-1992, ông R được UBND huyện HT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000820 đối với phần đất có diện tích 12.970m^2 thuộc xã TT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh, trong đó bao gồm luôn phần đất có diện tích 240m^2 là đất của bà TH và bà KM chừa để làm đường xe đi vận chuyển hàng hóa, nhưng bà TH và bà KM không biết. Đến năm 2010, ông R và bà M là thủ tục tặng cho con ruột là anh A một phần đất có diện tích 1.077m^2 (trong đó có 240m^2 là đất của bà TH và bà KM chừa để làm đường xe). Anh A được UBND thị xã TN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00263 ngày 12-8-2010 (tách từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000820 ngày 12-12-1992 do ông R đứng tên). Khi tặng cho quyền sử dụng đất ông R có nói rõ cho anh A biết phần đất 6m ngang diện tích 240m^2 là đất để làm đường đi chung. Như vậy, anh A biết diện tích đất 240m^2 là đất không phải của mình, mà là của các hộ chừa để làm đường đi chung, nhưng vẫn cố tình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P, chị H. Khi chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc, xác định ranh với các chủ đất liền kề mà chuyển nhượng trên giấy tờ.

Căn cứ Bản án số 173/2017/DS-PT, ngày 18-9-2017 và Bản án số 174/2017/DS-PT ngày 18-9-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, thấy rằng: Phần đất anh A chuyển nhượng cho anh P và chị H có diện tích thực tế 214,1m^2 đã được giải quyết bằng 02 bản án có hiệu lực pháp luật; buộc anh P, chị H có nghĩa vụ trả lại cho bà TH, ông Nguyễn Văn T phần đất có diện tích 104,5m^2 và trả lại cho bà KM phần đất có diện tích 109,6m^2. Đồng thời kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 214,1m^2 mà anh P và chị H nhận chuyển nhượng từ anh A.

Theo điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì các tình tiết, sự kiện đã được xác định trong Bản án số 173/2017/DS-PT, ngày 18-9-2017 và Bản án số 174/2017/DS-PT ngày 18-9-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

Do đó, cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và chị H với anh A lập ngày 07-5-2015 đối với phần đất có diện tích 240m^2, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu. Buộc anh A phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh P và chị H số tiền 102.200.000 đồng là có căn cứ.

Anh A kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được căn cứ chứng minh cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; anh A cũng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh anh A có quyền sử dụng đất đối với diện tích 240m^2 và chuyển nhượng cho anh P, chị H là hợp pháp nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh không chấp nhận kháng cáo của anh A. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ.

[4] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Do kháng cáo của anh A không được chấp nhận nên anh A phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 137, 163, 410, 425, 443, 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh A.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của anh P và chị H với anh A.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và chị H với anh A lập ngày 07 tháng 5 năm 2015 đối với phần đất có diện tích 240m^2, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Buộc anh A phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh P và chị H số tiền 102.200.000 đồng (một trăm linh hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh A phải chịu 5.410.000 đồng (năm triệu bốn trăm mười nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh P và chị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho anh P và chị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.125.000 đồng (ba triệu một trăm hai mươi lăm

nghìn đồng), theo biên lai thu số 0004734 ngày 30 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005694 ngày 09 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tp.TN;
- VKSND tỉnh TN;
- CCTHADS Tp.TN;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Hồng Vân