

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 565/2024/DS-PT
Ngày: 26-11-2024
V/v: Tranh 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: ông Đỗ Văn Thịnh

Các thẩm phán: bà Nguyễn Thanh Minh Châu

bà Phạm Ngọc Giàu

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 506/2024/TLPT-DS, ngày 22 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án số 71/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 559/2024/QĐXXPT-DS, ngày 29 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Lê Thị Lệ H, sinh năm 1965 và ông Phạm Thành H1, sinh năm 1965, cùng nơi cư trú: tổ A, ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Bị đơn:* bà Lê Kim P, sinh năm 1951 và ông Đặng Văn D, sinh năm 1952, cùng nơi cư trú: tổ I, ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* chị Võ Thị P1, sinh năm 1979, nơi cư trú: tổ I, ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Lê Thị Lệ H trình bày: Do vợ chồng bà P còn nợ vợ chồng bà 195.500.000 đồng tiền hui theo giấy nhận nợ hui ngày 14/9/2020, nên vợ chồng bà P đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất diện tích 10 m x 23 m; tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 180.000.000 đồng. Ngày 27/10/2020, hai bên có làm giấy tay ghi nhận việc chuyển nhượng này. Bà đã thanh toán xong số tiền 180.000.000 đồng, vợ chồng bà P đã giao đất cho bà sử

dụng; nhưng thời điểm đó vợ chồng bà P đang làm thủ tục cấp giấy đất nên hai bên chưa ra Văn phòng công chứng.

Đến ngày 22/01/2022, bà chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị P1 với giá 200.000.000 đồng, bà đã nhận cọc 50.000.000 đồng, giao đất cho bà P1 sử dụng từ năm 2022. Nay vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà P, ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2020 liên quan đến phần đất qua đo đạc thực tế 231,4 m² thuộc một phần thửa 244, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà cùng chị P1 xác lập ngày 27/10/2022. Riêng số tiền 15.500.000 đồng, bà không có yêu cầu bà P, ông D hoàn trả. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Bị đơn - ông Đặng Văn D và bà Lê Kim P trình bày: Vợ chồng bà có nợ 127.500.000 đồng tiền hụi của vợ chồng bà H. Do không có khả năng thanh toán nợ nên các có thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng bà H đất để thanh toán số tiền còn nợ. Ngày 27/10/2020, ông bà viết giấy sang nhượng cho bà H, ông H1 phần đất diện tích 10 m x 23 m tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cản trừ tiền nợ. Theo thỏa thuận, sau khi cản trừ số tiền còn nợ, vợ chồng bà H còn phải trả lại cho vợ chồng ông bà 52.500.000 đồng, nhưng cho đến nay bà H vẫn chưa thực hiện. Nay ông, bà đã được cấp giấy đất và đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H nhưng yêu cầu bà H, ông H1 hoàn trả số tiền 52.500.000 đồng.

Gười có quyền lợi nghĩa vụ liên quan -bà Võ Thị P1 trình bày: ngày 22/01/2022, bà có nhận chuyển nhượng của bà H phần đất có diện tích 10 m x 23 m, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh, với giá 200.000.000 đồng; bà đã đặt cọc 50.000.000 đồng, khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà sẽ thanh toán cho bà H số tiền 150.000.000 đồng còn lại. Bà H đã giao đất cho bà sử dụng, bà đã xây dựng nhà ở kiên cố và sử dụng ổn định từ ngày 22/01/2022 cho đến nay.

Bà P1 có yêu cầu độc lập yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 231,4 m² nên trên và đồng ý trả cho bà H số tiền 150.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 19-9-2024 của Tòa án nhân huyện TB, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Căn cứ vào các Điều 124, 129 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Lệ H, ông Phạm Thành H1 đối với ông Đặng Văn D và bà Lê Kim P. Công nhận giá trị giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Lệ H, ông Phạm Thành H1 đối với ông Đặng Văn D và bà Lê Kim P xác lập ngày 27/10/2020 liên quan đến phần đất diện tích 231,4 m² thuộc một phần thửa 244, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Võ Thị P1 đối với bà Lê Thị Lệ H. Công nhận giá trị giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Lệ H đối với bà Võ Thị P1 ngày 22/01/2022 liên quan đến phần đất diện tích 231,4 m² thuộc một phần thửa 244, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

1.2.1 Bà Võ Thị P1 được quyền sử dụng phần diện tích 231,4 m² thuộc một phần thửa 244, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh; loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK), trong diện tích 231,4 m² có 73,5 m² thuộc lộ giới quy hoạch. Đất được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 695406, sổ vào sổ cấp GCN: CH10071 ngày 21/12/2023 cho ông Đặng Văn D, bà Lê Kim P, đất có tứ cận:

Hướng đông giáp thửa 246, tờ bản đồ số 56;

Hướng tây giáp một phần thửa 244, tờ bản đồ số 56;

Hướng nam giáp đường M-21.Đất

Hướng bắc giáp thửa 178, tờ bản đồ số 56.

Phần diện tích đất bà Võ Thị P1 được quyền sử dụng có đặc điểm thể hiện theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH Đ thể hiện, có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T1 ngày 02/5/2024.

1.2.2. Bà Võ Thị P1 căn cứ vào quyết định của bản án này liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất có đặc điểm thể hiện tại mục 1.2.1 của bản án này theo quy định của pháp luật.

1.2.3. Căn cứ vào quyết định của bản án này, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh, đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 695406, sổ vào sổ cấp GCN: CH10071 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh ngày 21/12/2023 cho ông Đặng Văn D, bà Lê Kim P theo quy định của pháp luật.

1.3 Bà Võ Thị P1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Lệ H số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành và quyền kháng cáo.

Ngày 01/10/2024 bà Lê Kim P và ông Đặng Văn D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà H, ông H1 hoàn trả số tiền 52.500.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà Lê Kim P và ông Đặng Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa

thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, nên đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 27/10/2020, vợ chồng bà P làm giấy bán chuyển nhượng cho vợ chồng bà H phần đất có diện tích 10 m x 30 m; tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 180.000.000 đồng. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng hai bên tự nguyện chuyển nhượng, đã giao nhận tiền và giao đất. Sau đó vợ chồng bà P đã được cấp giấy vào ngày 21/12/2023. Hiện nay vợ chồng bà P vẫn đồng ý giao đất cho bà H nhưng yêu cầu vợ chồng bà H trả số tiền còn thiếu là 52.500.000 đồng. Xét thấy, giấy chuyển nhượng đất ngày 27/10/2020 có chữ ký của vợ chồng bà P ghi rõ “trả hết xong”, như vậy lời trình bày của vợ chồng bà P cho rằng vợ chồng bà H còn nợ 52.500.000 đồng là không có căn cứ; nên không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà P.

[3] Về án phí: bà P, ông D là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí, nên miễn án phí cho ông bà; cấp sơ thẩm buộc ông bà phải chịu là không đúng. Hơn nữa, Tòa án buộc bà P1 phải trả cho vợ chồng bà H số tiền 150.000.000 đồng nhưng cũng không buộc bà P1 phải chịu án phí là chưa đúng với quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp: do các đương sự đều có lỗi trong việc chuyển nhượng đất khi chưa có giấy CNQSDĐ nên các đương sự cùng chịu các chi phí này. Tổng chi phí là 22.000.000 đồng; mỗi bên đương sự phải chịu 1/3. Do bà H đã tạm ứng và đã chi xong nên vợ chồng bà P và bà P1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H phần nghĩa vụ của mình. Do đó, cấp phúc thẩm sửa án về phần án phí, chi phí tố tụng khác.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

[6] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Kim P và ông Đặng Văn D; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Lệ H, ông Phạm Thành H1 đối với ông Đặng Văn D và bà Lê Kim P.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2022 giữa bà Võ Thị P1 đối với bà Lê Thị Lệ H, ông Phạm Thanh H2.

- Bà Võ Thị P1 được quyền sử dụng phần diện tích 231,4 m²; thuộc một phần thửa 244, tờ bản đồ số 56; tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh; loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK), trong diện tích 231,4 m² có 73,5 m² thuộc lộ giới quy hoạch; tứ cận:

Hướng đông giáp thửa 246, tờ bản đồ số 56;

Hướng tây giáp một phần thửa 244, tờ bản đồ số 56;

Hướng nam giáp đường M-21.Đất

Hướng bắc giáp thửa 178, tờ bản đồ số 56.

(Đất hiện do ông Đặng Văn D, bà Lê Kim P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2023); kèm theo bản án là sơ đồ thửa đất do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 02/5/2024.

- Bà Võ Thị P1 căn cứ vào quyết định của bản án này liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

- Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh, đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự khi có yêu cầu theo quy định.

1.3. Bà Võ Thị P1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Lệ H, ông Phan T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và chi định giá tài sản: các đương sự cùng chịu 22.000.000 đồng. Bà H tạm ứng số tiền 22.000.000 đồng và đã chi phí xong.

Buộc bà Lê Kim P, ông Đặng Văn D có nghĩa vụ trả cho bà Hằng số tiền 7.300.000 (bảy triệu ba trăm nghìn) đồng.

Buộc bà Võ Thị P1 có nghĩa vụ trả cho bà Hằng số tiền 7.300.000 (bảy triệu ba trăm nghìn) đồng;

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa nộp trả số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng người phải thi

hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí DSST: bà Lê Thị Lệ H phải chịu 300.000 đồng; ghi nhận bà H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004552 ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, tỉnh Tây Ninh. Bà H đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị P1 phải chịu 7.500.000 đồng; ghi nhận bà P1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005104 ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, tỉnh Tây Ninh được khấu trừ; bà P1 còn phải nộp 7.200.000 (bảy triệu hai trăm nghìn) đồng.

Bà Lê Kim P và ông Đặng Văn D được miễn án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

5. Những phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh TN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND H. TB;
- CCTHADS H. TB;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tòa Dân sự;
- Tổ HCTP-VP;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Đỗ Văn Thịnh