

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 132/2021/ DS-PT
Ngày: 24 – 6 – 2021
V- v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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 Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Giang
Ông Trần Quốc Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh – 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 24 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2021, về: Tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Số nhà X, tổ 3, ấp TT, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Số Y, tổ 3, ấp TĐ, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị M - bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12- 01- 2021 cùng lời khai trong quá trình giải

quyết vụ án và tại phiên tòa (nguyên đơn) chị Nguyễn Thị Thúy L trình bày:

Ngày 04-01-2021, bà Lê Thị M chuyển nhượng cho chị 01 phần đất có diện tích ngang 10 m x dài 50 m, tọa lạc tại ấp TĐ, xã TL, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, trong thửa 111, 113 tờ bản đồ số 83, do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: Giấy CNQSDĐ) cấp ngày 23- 6- 2014, với giá 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, tương ứng 30.000.000 đồng/1m ngang. Hai bên có lập giấy tay; tiêu đề “Bản thỏa thuận bán đất” (giấy do chị L viết và bà M ký tên, ghi họ tên), nội dung chị giao trước cho bà M số tiền 250.000.000 đồng. Cùng ngày 04-01-2021, sau khi lập “bản thỏa thuận bán đất” xong chị đã giao cho bà M số tiền 110.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng lấy giấy CNQSDĐ ra để làm thủ tục chuyển quyền và hai bên đồng ý khấu trừ số tiền nợ (sau khi tính toán xong) là 130.000.000 đồng bà M đã vay của chị trước đó vào khoản thanh toán hợp đồng chuyển nhượng, tổng cộng chị đã thanh toán cho bà M số tiền 240.000.000 đồng, sau đó chị đến Ủy ban nhân dân xã Thành Long hỏi thủ tục chuyển nhượng tách thửa đất thì cán bộ địa chính cho biết phần đất chị nhận chuyển nhượng của bà M “không đủ diện tích để tách thửa”. Từ đó, chị không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu bà M trả lại tiền nhưng bà M không đồng ý. Nay chị yêu cầu bà M trả lại cho chị số tiền 240.000.000 đồng mà chị đã giao cho bà M. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Lời khai của bà Lê Thị M (bị đơn) trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà M trình bày:

Thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị L phần đất ngang 10 m dài 50 m, vị trí, số tiền như lời trình bày của chị L là đúng. Số tiền chị L mới giao 240.000.000 đồng; trong đó giao tiền mặt 110.000.000 đồng và khấu trừ vào nợ bà vay của chị L là 130.000.000 đồng. Giấy thỏa thuận bán đất ngày 04-01-2021 không phải chữ viết, chữ ký của bà. Việc không tách thửa được là do sự cố khách quan, không phải lỗi của bà. Bà yêu cầu chị L phải nhận đất để trừ nợ và có nghĩa vụ trả lại cho bà 60.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất còn thiếu. Còn nếu chị L không nhận đất thì mất tiền cọc, bà không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của chị L.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 14-4-2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thúy L về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” đối với bà Lê Thị M.

Buộc bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thúy L số tiền cọc 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 27-4-2021, bị đơn bà Lê Thị M kháng cáo: Không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong giấy “Bản thỏa thuận bán đất” ngày 04- 01- 2021 ở cấp Trung ương và cho rằng số tiền bà vay chị L trước khi chuyển nhượng bà đã trả lãi rất nhiều, yêu cầu xét lại hợp đồng vay tài sản.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bà M trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu chị L phải nhận đất đã chuyển nhượng, bà không đồng ý trả lại tiền cho chị L.

- Chị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

** Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng phần quyết định của bản án không tuyên duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là chưa đầy đủ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: 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 Lê Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của bà Lê Thị M, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 04- 01- 2021, chị L có nhận chuyển nhượng của bà M phần đất có chiều ngang 10 m x dài 50 m diện tích 500 m² trong thửa 111, 113, tờ bản đồ số 83, giá tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) tiêu đề “Bản thỏa thuận bán đất” giao kết chị L giao trước cho bà M số tiền 250.000.000 đồng, nhưng thực tế chị L chỉ giao cho bà M số tiền 240.000.000 đồng; trong đó giao bằng tiền mặt 110.000.000 đồng, còn lại hai bên thỏa thuận khấu trừ vào tiền nợ 130.000.000 đồng mà bà M đã vay của chị L. Chị L đến Ủy ban nhân dân xã Thành Long hỏi thủ tục tách thửa đất thì cán bộ địa chính cho biết phần đất chị nhận chuyển nhượng của bà M “*không đủ diện tích để tách thửa*”. Từ đó, chị không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu bà M trả lại tiền. Bà M không đồng ý.

[3] Xét kháng cáo của bà M thấy rằng:

[3.1] Về chứng cứ: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M thừa nhận “*Bản thỏa thuận bán đất*” ngày 04-01-2021 do chị L ghi bà ký tên và viết họ tên, bà đã nhận được Kết luận giám định chữ ký của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tây Ninh nên yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà ở cấp Trung ương, không thuộc trường hợp phải giám định lại, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.2]. Về yêu cầu xét lại hợp đồng vay tài sản:

Trong các biên bản lấy lời khai, hòa giải ở cấp sơ thẩm, bà M đều thừa nhận chị L đã trả cho bà tiền chuyển nhượng đất là 240.000.000 đồng; trong đó giao tiền mặt 110.000.000 đồng và khấu trừ vào nợ bà đã vay của chị L trước đó là 130.000.000 đồng, đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, số tiền 240.000.000 đồng là khoản tiền thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng vay tài sản đã thanh lý xong kể từ khi bà M thỏa thuận chuyển 130.000.000 đồng tiền vay vào khoản thanh toán chuyển nhượng đất với chị L. Kháng cáo của bà M yêu cầu xét lại hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.3]. Về quan hệ pháp luật:

Cấp sơ thẩm căn cứ lời trình bày của các bên đương sự để xác định quan hệ pháp luật là “hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự là không đúng, bởi lẽ: Nội dung giấy “*bản thỏa thuận bán đất*” ngày 04-01-2021 giữa

bà M và chị L không thể hiện số tiền 240.000.000 đồng là tiền đặt cọc, không có giao kết về trách nhiệm của các bên trong quá trình thực hiện giao dịch đặt cọc mà văn bản này các đương sự đã thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, cụ thể: Bà M cam đoan: *“Sau khi nhận tiền rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách thửa cho chị L, nếu sai lời hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và nhận trách nhiệm nộp thuế...”* cho nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có cứ theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự.

[3.4]. Về tính pháp lý của hợp đồng:

Tại biên bản xác minh ngày 07-4-2021, cán bộ địa chính xã Thành Long, huyện Châu Thành cung cấp cho biết đất các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 500 m² mục đích sử dụng là “đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng cây lâu năm khác” thuộc loại đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 10, khoản 1 Điều 11 của Luật Đất đai 2013 và thuộc trường hợp không được tách thửa theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Chương II của Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (*Ban hành kèm theo Quyết định số 28/2020/QĐ-UBND ngày 27- 7- 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh*) quy định: *Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa có diện tích tối thiểu là 1.000 m² (một ngàn mét vuông)* nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thúy L với bà Lê Thị M bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[3.5]. Xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Bà M cho rằng lỗi thuộc về chị L là không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên phải bị mất cọc. Xét thấy: Việc chị L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật, các bên tham gia trong hợp đồng đều không có lỗi, nên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; chị L chưa nhận đất nên không buộc chị L giao lại đất. Bà M đã nhận số tiền do chị L trả trước là 240.000.000 đồng nên bà M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị L là phù hợp tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm; giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[5]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo

của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm và điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cho đúng pháp luật.

[6]. Trong vụ án này, cấp sơ thẩm có áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ nhưng không tuyên trong bản án là không đúng theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24-9-2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử sơ thẩm, cấp sơ thẩm không có thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng, nên cấp phúc thẩm bổ sung phần quyết định của bản án sơ thẩm là tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 02-02-2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[7]. Về chi phí giám định: Bà Lê Thị M phải chịu số tiền 2.040.000 đồng theo quy định của pháp luật. Ghi nhận bà M đã nộp xong.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà Lê Thị M thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 14 – 4 – 2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 123, 131, 500 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 -12 - 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24-9-2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của chị Nguyễn Thị Thúy L đối với bà Lê Thị M.

1.1. Buộc bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thúy L số tiền 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 02-02-2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ.

2. Về chi phí giám định: Bà Lê Thị M phải chịu số tiền 2.040.000 (hai triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng. Ghi nhận bà M đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm:

- Bà Lê Thị M được miễn nộp tiền án phí.

- Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Thúy L số tiền 6.250.000 (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp là theo Biên lai thu số 0007987 ngày 15- 01- 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. 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 thi hành án theo qui 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm