TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2018/DS-PT
Ngày 22-3-2018
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 KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Lê Lâm Sơn

Ông Phạm Đình Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Quý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2017/DS-ST ngày 24/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2018/QĐ-PT ngày 07/3/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp Q, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trương Hồng S, sinh năm 1982

Địa chỉ: phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2017).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1948

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2018)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị N.

(Anh S và anh A có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Hồng S trình bày: Vào năm 2012 bà Đ có thỏa thuận mua một phần đất của bà N, diện tích 18 công tầm 3m thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 9, có diện tích chung 31.780m^2 tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang, giá là 60.000.000 đồng/công tầm 3m, đất này bà N đang cố cho người khác chưa tới hạn chuộc. Bà Đ giao cho bà N 3 lần tiền gồm: lần 1 giao 300.000.000 đồng, lần 2 giao 50.000.000 đồng, lần 3 giao 90.000.000 đồng, tổng cộng là 440.000.000 đồng, nhưng bà N chỉ thừa nhận 430.000.000 đồng, bà Đ cũng đồng ý với số tiền này.

Nay bà Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà Đ là vô hiệu, buộc bà N trả lại cho bà Đ số tiền 430.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

* Bị đơn bà Lê Thị N trình bày: Bà xác định có thỏa thuận mua bán đất với bà N như lời trình bày của bà N. Bà thừa nhận có nhận của bà N số tiền 430.000.000 đồng. Do bà Đ không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại nên bà không đồng ý trả số tiền trên cho bà Đ.

* Tại bản án sơ thẩm số 84/2017/DS-ST ngày 24/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyên sử dụng đất giữa bà Đ và bà N là vô hiệu. Buộc bà N phải trả cho bà Đ số tiền 430.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả trong thi hành án và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 08/11/2017 bị đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Bà không đồng ý trả cho bà Đ số tiền 430.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 09/5/2012 bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đ diện tích 18 công tầm 3m thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện G; đến ngày 18/11/2015 bà N lại tiếp tục cho bà Lê Phương M thuê diện tích đất 39.816m^2, trong đó có diện tích đất 18 công tầm 3m mà bà N đã chuyển nhượng cho bà Đ. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không đưa bà M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, xét thấy phía bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, chỉ yêu cầu bà N trả lại số tiền 430.000.000 đồng nên không ảnh hưởng tới quyền lợi của bà M. Do đó, không cần thiết hủy án sơ thẩm, cần phải rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

[2] Bà Nguyễn Thị Đ và bà Lê Thị N đều thừa nhận vào ngày 9/5/2012 bà N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ diện tích 18 công tầm 3m thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện G với số tiền 1.080.000.000 đồng, việc thỏa thuận được lập bằng giấy tay "Tờ hợp đồng sang đất" ngày 09/5/2012. Xét thấy, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với bà N không thể hiện diện tích đất bao nhiêu, phương thức, thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng, trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Về hình thức, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà N vô hiệu là phù hợp.

[3] Do hợp đồng vô hiệu nên theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với giao dịch chuyển nhượng này thì bà Đ đã đưa cho bà N số tiền là 430.000.000 đồng, bà N cũng thừa nhận đã nhận của bà Đ số tiền này cho nên bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đ số tiền 430.000.000 đồng; về phía bà Đ, do trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phần đất chuyển nhượng bà N đang cố cho người khác nên phần đất này bà N chưa giao cho bà Đ, bà Đ cũng chưa nhận phần đất này để sử dụng nên bà Đ không phải hoàn trả lại cho bà N.

[4] Bà N kháng cáo cho rằng bà Đ không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên bà không đồng ý trả lại cho bà Đ số tiền 430.000.000 đồng. Xét thấy, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ và bà N không thỏa thuận trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên. Hơn nữa, theo lời khai của bà N cho rằng sau khi chuyển nhượng, bà Đ trả tiền cho Ngân hàng thay cho bà N và lấy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì bà N có mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền 2 lần nữa (bút lục 72); đến ngày 18/11/2015 bà N lại tiếp tục cho bà Lê Phương M thuê diện tích đất nêu trên trong thời hạn 4 năm, rồi bà N yêu cầu bà Đ trả tiền cho thuê đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đ và người đại diện của bà Đ là anh S cho rằng nếu bà Đ trả tiền cho thuê đất lần này cho bà N thì tổng số tiền mà bà Đ trả cho bà N sẽ vượt quá số tiền chuyển nhượng đã thỏa thuận, do đó bà Đ không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, kháng cáo của bà N cho rằng bà Đ vi phạm hợp đồng và không đồng ý trả lại số tiền 430.000.000 đồng cho bà Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà N đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 134, 137, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 48 của 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, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 84/2017/DS-ST ngày 24/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện G.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2012 giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Lê Thị N là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền là 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Đ cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Lê Thị N 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 10.600.000 đồng (Mười triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002160 ngày 14/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

- Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị N phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng bà N đã nộp theo biên lai thu số 0008364 ngày 21/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

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

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 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./.

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

***Nơi nhận*:**
-VKSND tỉnh Kiên Giang;
-TAND huyện G;
-THA dân sự huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Nhiên