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

Bản án số: 104/2019/DS-PT
Ngày: 20-5-2019
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Ông Nguyễn Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 20 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2019/QĐPT-DS ngày 15/3/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Duy Th, sinh năm 1960; địa chỉ thường trú: Tổ 8, thị trấn C, huyện Cẩm T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: Khu phố An H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Huy B, sinh năm 1959; địa chỉ thường trú: Số 02/43, Xóm T, xã Đông T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: Tổ 22, khu phố An H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/11/2017); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: Khu phố Phú Ngh, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Văn T, sinh năm 1975; trú tại: Số 137, đường DX 025, tổ 15, khu phố 3, phường Phú M, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền lập ngày 19/9/2018); có mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: Tổ 8, thị trấn C, huyện Cẩm T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: Khu phố An H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Công L, sinh năm: 1972; hộ khẩu thường trú: Khu phố Phú Ngh, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Đào Văn T, sinh năm 1975; trú tại: Số 137, đường DX 025, tổ 15, khu phố 3, phường Phú M, thành phố Th, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền lập ngày 19/9/2018); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ông Lê Duy Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/11/2017 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ông Lê Huy B trình bày:

Ngày 20/3/2017, bà Phạm Thị Thanh T và Ông Lê Duy Th thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa đất số 1249, tờ bản đồ số 25 với diện tích chuyển nhượng khoảng 250 m^2 (ngang 10m x dài hết đất) đất nông nghiệp tọa lạc tại khu phố An H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương với giá 650.000.000 đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận do bà T đứng tên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07559 ngày 27/10/2017). Hai bên có lập Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất đề ngày 20/3/2017, hình thức hợp đồng theo mẫu tự soạn, có người ký làm chứng, không có công chứng, chứng thực. Mặc dù trong hợp đồng chỉ có ông Th và bà T ký tên, nhưng khi giao kết hợp đồng có ông L (chồng bà T) và bà Th (vợ ông Th) chứng kiến và không ai có ý kiến gì phản đối. Bên chuyển nhượng là bà T, ông L không thông báo cho bên nhận chuyển nhượng là ông Th, bà Th biết về việc diện tích đất nêu trên không tách thửa được và cam kết sẽ chuyển mục đích sang đất ở, làm thủ tục sang tên cho ông Th, bà Th trong thời hạn 04 tháng, kể từ ngày 20/3/2017.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Th đã giao cho bà T số tiền là 500.000.000 đồng, trong đó gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 450.000.000 đồng thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại 150.000.000 đồng sẽ giao khi bà T thực hiện xong việc sang tên cho ông Th. Tuy nhiên, bà T không thực hiện nội dung đã cam kết. Ngày 20/7/2017, bà Th có đến Ủy ban nhân dân phường Hòa L hỏi thông tin về việc tách thửa thì được biết phần đất này không tách thửa được. Sau đó vợ chồng bà Th có trao đổi với vợ chồng bà T thì vợ chồng bà T cam kết sẽ tách thửa được. Ông Th có làm 1

phụ lục hợp đồng mua bán nhà đất nhưng nhiều lần tìm gặp vợ chồng bà T không được.

Hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên có giao kết: Nếu bên bà T không thực hiện đúng nội dung đã cam kết thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận của ông Th. Do đó, ông Th khởi kiện yêu cầu bà T phải hoàn trả số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường 500.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng mà các bên đã ký kết ngày 20/3/2017.

- *Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn quá trình tham gia tố tụng trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nội dung và hình thức giao kết Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất lập ngày 20/3/2017. Tại thời điểm giao kết hợp đồng bà T không biết việc không thể tách thửa đất theo quy định của Nhà nước. Sau đó bà T đã đến Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B hỏi thì được trả lời phần đất nêu trên vẫn có thể tách thửa. Ông Th cũng không yêu cầu bà T làm bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến xác định tình trạng bất động sản. Bà T thấy thực tế đất của vợ chồng bà không có tranh chấp hoặc biến động gì nên thỏa thuận chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn khởi kiện, bị đơn đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu và đồng ý trả lại cho ông Th số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng, bồi thường 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và thanh toán trị giá tài sản vợ chồng ông Th xây dựng gắn liền với đất là 50.000.000 đồng (kết quả định giá trị giá tài sản vợ chồng ông Th xây dựng chỉ là 40.000.000 đồng), cộng là 600.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Công L trình bày:* Ông L xác định đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông, mặc dù ông không ký tên vào Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất lập ngày 20/3/2017, nhưng ông L biết việc bà T chuyển nhượng nhà, đất và đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị T1 trình bày:* Bà Th thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Th. Bà có ý kiến trình bày rõ thêm khi giao kết hợp đồng thì ông L và bà T có trao đổi về việc đất chưa có thổ cư. Vì vậy, bà T yêu cầu ông Th phải chịu số tiền lên thổ cư, nên mới có thỏa thuận sau 04 tháng chuyển thổ cư xong mới ký hợp đồng có công chứng. Vì thực tế gia đình bà cần chỗ ở nên để chồng bà là ông Th thanh toán phần lớn số tiền chuyển nhượng đất cho bà T. Bà Th thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Tại Bản án số 42/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Duy Th đối với bị đơn bà Phạm Thị Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất đề ngày 20/3/2017, giữa bà Phạm Thị Thanh T với Ông Lê Duy Th là vô hiệu.

Bà Phạm Thị Thanh T có nghĩa vụ phải trả lại Ông Lê Duy Th số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Thanh T và Ông Nguyễn Công L về việc bồi thường cho Ông Lê Duy Th số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 12 năm 2018, nguyên đơn Ông Lê Duy Th có đơn kháng cáo toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ông Lê Huy B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Ông Phạm Công L và bà Phạm Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ông Lê Duy Th và Bà Hoàng Thị T số tiền 800.000.000 đồng. Ông Th và bà Th có nghĩa vụ giao trả nhà và đất cho ông L và bà Thanh. Xét, thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; nội dung thỏa thuận cụ thể như sau:

[2.1] Các bên thống nhất xác định Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất đề ngày 20/3/2017, giữa bà Phạm Thị Thanh T với Ông Lê Duy Th vô hiệu.

[2.2] Ông Phạm Công L và bà Phạm Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ông Lê Duy Th và Bà Hoàng Thị T số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc đã nhận và 300.000.000 đồng chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tang lên, tổng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Ông Lê Duy Th và Bà Hoàng Thị T có nghĩa vụ giao trả cho bà Phạm Thị Thanh T và Ông Nguyễn Công L diện tích 303,2m^2 là một phần diện tích 477,3 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 1249, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại khu phố

An H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T vào ngày 27/9/2016, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07559 đứng tên bà Phạm Thị Thanh T và tài sản gắn liền với đất gồm 01 căn nhà cấp 4 diện tích 66m^2 có kết cấu tường gạch xây chưa tô, nền gạch, mái tôn, có trần; hàng rào; cổng sắt; tường rào xây gạch theo đúng hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất ông Th, bà Th đang quản lý, sử dụng.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 20/5/2019, ông L và bà T có nghĩa vụ giao đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông Th và bà Th, đồng thời ông Th và bà Th có nghĩa vụ giao trả nhà đất tranh chấp cho ông L, bà T.

Về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng; án phí dân sự phúc thẩm các bên đương sự thống nhất mỗi bên chịu một nửa.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự mỗi bên chịu một nửa.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, 300 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

- Xác định Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất đề ngày 20/3/2017, giữa bà Phạm Thị Thanh T với Ông Lê Duy Th bị vô hiệu.

- Bà Phạm Thị Thanh T, Ông Nguyễn Công L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ông Lê Duy Th và Bà Hoàng Thị T số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

- Ông Lê Duy Th và Bà Hoàng Thị T có nghĩa vụ giao trả cho bà Phạm Thị Thanh T và Ông Nguyễn Công L diện tích 303,2m^2 là một phần diện tích

477,3 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 1249, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại khu phố An H, phường Hòa L, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T vào ngày 27/9/2016, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07559 đứng tên bà Phạm Thị Thanh T và tài sản gắn liền với đất gồm 01 căn nhà cấp 4 diện tích 66m^2 có kết cấu tường gạch xây chưa tô, nền gạch, mái tôn, có trần; hàng rào; cổng sắt; tường rào xây gạch theo đúng hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất ông Th, bà Th đang quản lý, sử dụng.

Thời hạn thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thanh toán tiền và giao trả nhà, đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 20/5/2019.

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 người 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 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp: Ông Lê Duy Th, Bà Hoàng Thị T phải chịu 982.500 đồng được khấu trừ vào số tiền 1.965.000 đồng đã nộp. Ông Nguyễn Công L và bà Phạm Thị Thanh T phải chịu 982.500 đồng. Ông L, bà T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Th, bà Th số tiền 982.500 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông Lê Duy Th, Bà Hoàng Thị T có nghĩa vụ liên đới chịu 7.650.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2016/0017281 ngày 17/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B; hoàn trả cho Ông Lê Duy Th, Bà Hoàng Thị T số tiền 13.350.000 đồng.

Bà Phạm Thị Thanh T, Ông Nguyễn Công L có nghĩa vụ liên đới chịu 7.650.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm

Ông Lê Duy Th, Bà Hoàng Thị T có nghĩa vụ liên đới chịu 150.000 đồng; hoàn trả cho Ông Lê Duy Th, Bà Hoàng Thị T số tiền 150.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027726 ngày 13/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

Bà Phạm Thị Thanh T, Ông Nguyễn Công L có nghĩa vụ liên đới chịu 150.000 đồng.

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 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán thành viên **Thẩm phán chủ tọa**

Nguyễn Văn Huỳnh **Nguyễn Thành Trung** **Ngô Văn Minh**