TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 105/2017/DS-PT
Ngày: 10 - 10 - 2017
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 BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2017/QĐ-PT ngày 31/8/2017, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 114/2017/QĐ-PT ngày 26/9/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Thị G, sinh năm 1966; HKTT: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai;

Chỗ ở hiện nay: 40/17, đường P, phường 3, TP V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà G(Văn bản ủy quyền ngày 24/10/2016):

+ Ông Thái Thanh T1, sinh năm 1992; HKTT: Tổ 6, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976; HKTT: Khu phố 2, phường L, TP. B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1949; HKTT: Tổ 5, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phan Văn N, sinh năm 1981 và bà Ngô Thị T2, sinh năm 1980; HKTT: Tổ 5, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm: 1968; HKTT: 40/17, đường P, phường 3, TP V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

– Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976; HKTT: Khu phố 2, phường L, TP. B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Văn bản uỷ quyền ngày 29/5/2017). (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị G trình bày:* Tháng 9/2011 bà G ký hợp đồng chuyển nhượng của bà C thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B, huyện X, diện tích 8.657,7m^2 với giá 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), bà G đã giao đủ tiền cho bà C, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, bà G đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với đất chuyển nhượng trên, nhưng bà C chưa giao đất cho bà G. Năm 2014 Nhà nước thu hồi 1.203,3m^2 đất để xây dựng khu chế biến hải sản tập trung huyện X. Sau khi thu hồi diện tích thửa đất trên còn lại 7.454,4m^2. Khi thu hồi đất nhà nước bồi thường việc thu hồi đất của thửa đất này cùng với thửa đất 235, 252 tờ bản đồ số 32A xã B với số tiền là 882.434.498đ (Tám trăm tám mươi hai triệu bốn trăm ba mươi bốn ngàn bốn trăm chín mươi tám đồng).

Sau khi có quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ việc thu hồi đất thì giữa bà G, ông T3 và ông N (con bà C) ký hợp đồng thỏa thuận với nội dung: bà Gđược nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, sau khi nhận được tiền thì có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận QSD đất và ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất 215, tờ bản đồ địa chính số 32A xã B cho bà C. Lúc đó do chủ nợ yêu cầu bà G trả nợ, nhưng bà G không có tiền trả nợ nên mới ký hợp đồng với ông N để lấy tiền trả nợ.

Nay bà G yêu cầu bà C phải giao thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B, huyện X cho bà G.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Thái Thanh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà G trình bày: Bà G và ông T3 (chồng bà G) có ký vào hợp đồng thỏa thuận ngày 29/4/2014 với ông N. Bà G đã nhận đủ số tiền 882.434.498đ (Tám trăm tám mươi hai triệu bốn trăm ba mươi bốn ngàn bốn trăm chín mươi tám đồng) như bản thỏa thuận.

Bà G yêu cầu bà C phải trả thêm cho bà G150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu) nữa thì bà G sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B, huyện X cho bà C.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của bà G trình bày: Yêu cầu bà C phải trả thêm cho bà G 310.000.000đ (Ba trăm mười triệu đồng) thì bà G sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B cho bà C.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:* bà C không chuyển nhượng thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B cho bà G. Thực chất việc ký hợp đồng chuyển nhượng là do ông N con trai của bà C cần tiền nên mượn giấy chứng nhận QSD đất của bà C để vay tiền. Sau khi cho mượn giấy chứng nhận QSD đất xong thì ông N đưa bà C đến phòng công chứng Lam Sơn nói với bà C là ký giấy để vay tiền nên bà C ký, thực tế bà C không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng QSD

đất. Bà C không nhận tiền của bà G. Sau này khi xảy ra tranh chấp giữa bà Gvới ông N thì bà C mới biết đó là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Bà C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký giữa bà C và bà Gđối với thửa đất đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B, huyện X.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn N trình bày:* Do cần tiền làm nhà nên ông N có mượn giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B của bà C để cầm cho bà G vay số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu). Để làm tin thì ông N nói với bà C là ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B cho bà G. Bà G đã giao tiền cho ông N và thủ tục chuyển nhượng cũng đã hoàn thành, bà Gđã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất. Năm 2014 Nhà nước thu hồi 1.203,3m^2 đất để xây dựng khu chế biến hải sản tập trung huyện X. Sau khi thu hồi diện tích thửa đất trên còn lại 7.454,4m^2. Khi thu hồi đất nhà nước bồi thường việc thu hồi đất ở thửa đất này cùng với thửa đất 235, 252 tờ bản đồ số 32A xã B với số tiền là 882.434.498đ (Tám trăm tám mươi hai triệu bốn trăm ba mươi bốn ngàn bốn trăm chín mươi tám đồng).

Sau khi có quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ việc thu hồi đất thì bà G, ông T3 và ông N ký hợp đồng thỏa thuận với nội dung: bà Gđược nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, sau khi nhận được tiền thì có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận QSD đất và ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B cho bà C.

Tuy nhiên sau khi nhận được tiền thì bà G không thực hiện đúng như cam kết mà khởi kiện yêu cầu bà C giao đất.

Ông N không đồng ý với yêu cầu của bà G và có ý kiến: yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà C và bà G đối với diện tích đất thửa 215, tờ bản đồ số 32A xã B, huyện X.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T3 trình bày:* ông T3 là chồng bà G. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà C là do bà G toàn quyền quyết định. Chữ ký trong hợp đồng thỏa thuận đề ngày 29/4/2014 là của ông T3.

Ông T3 đồng ý với yêu cầu của bà G: bà C phải trả thêm cho bà G150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) nữa thì bà G sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B cho bà C.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X đã quyết định như sau:

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 281, 283 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị G đối với bà Nguyễn Thị C.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất 215, tờ bản đồ số 32A xã B, ký ngày 06/01/2011 giữa bà G và bà C.

Bà G có trách nhiệm giao giấy chứng nhận QSD đất số BD 683187 mang tên Trần Thị G do UBND huyện X cấp ngày 30/9/2011 cho bà C. Các bên có trách nhiệm

đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất 215, tờ bản đồ địa chính số 32A xã B từ tên bà G sang cho bà C.

Trường hợp bà G không giao giấy chứng nhận QSD đất cho bà C để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, thì đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét huỷ giấy chứng nhận QSD đất số: BD 683187 mang tên Trần Thị G do UBND huyện X cấp ngày 30/9/2011, để cấp giấy chứng QSD đất mới cho bà Nguyễn Thị C.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 11/7/2017 bà Trần Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà G, buộc bà Nguyễn Thị C giao thêm cho bà G số tiền 310.000.000đ (ba trăm mười triệu đồng) thì bà G sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 215 tờ bản dồ số 32A xã B, huyện X cho bà C.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 215, tờ bản đồ địa chính số 32A xã B, huyện X, ký ngày 06/01/2011 giữa bà Trần Thị G và bà Nguyễn Thị C.

Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng diện tích đất 7.454,4m^2 thửa số 215, tờ bản đồ số 32A xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Trần Thị G có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị C giấy chứng nhận QSD đất số BD 683187 ngày 30/9/2011 do UBND huyện X cấp đứng tên Trần Thị G để sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 215, tờ bản đồ số 32A, xã B, huyện X cho bà Nguyễn Thị C nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị G số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị C chịu án phí.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm; việc chấp hành tố tụng của những người tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị C cư trú ở huyện X, đất tranh chấp ở huyện X nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X; Nguyên đơn bà Trần Thị G kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 215, tờ bản đồ địa chính số 32A xã B, huyện X, ký ngày 06/01/2011 giữa bà Trần Thị G và bà Nguyễn Thị C.

- Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng diện tích đất 7.454,4m^2 thửa số 215, tờ bản đồ số 32A xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Trần Thị G có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị C giấy chứng nhận QSD đất số BD 683187 ngày 30/9/2011 do UBND huyện X cấp đứng tên Trần Thị G để sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 215, tờ bản đồ số 32A, xã B, huyện X cho bà Nguyễn Thị C nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị G số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

- Bà Nguyễn Thị C chịu án phí.

[3] Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

[4] Từ nhận định trên, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị C phải chịu nhưng được miễn toàn bộ do là người cao tuổi.

[6] Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị G phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 215, tờ bản đồ số 32A xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ký ngày 06/01/2011 giữa bà Trần Thị G và bà Nguyễn Thị C.

- Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng diện tích đất 7.454,4m^2 thửa số 215, tờ bản đồ số 32A xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Trần Thị G có nghĩa vụ

giao cho bà Nguyễn Thị C giấy chứng nhận QSD đất số BD 683187 ngày 30/9/2011 do UBND huyện X cấp đứng tên Trần Thị G để sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 215, tờ bản đồ số 32A, xã B, huyện X cho bà Nguyễn Thị C nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị G số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Án phí sơ thẩm: + Bà Nguyễn Thị C phải chịu nhưng được miễn toàn bộ.

+ Hoàn trả cho bà Trần Thị G 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 01960 ngày 24/10/2014 của Chi cục thi hành án huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị G phải chịu 300.000đ. Trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Gđã nộp theo biên lai thu số 0005338 ngày 14/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà G đã nộp đủ.

"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".

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 10/10/2017.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.X;
- Chi cục THADS H.X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trương Văn Tâm