

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 138/2023/DSPT;
Ngày: 16-3-2023
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 TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vân

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải

Ông Võ Ngọc Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 345/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 176/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 425/2022/QĐXX-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Nguyễn Văn D, sinh năm 1963;

2. Nguyễn Thị C, sinh năm 1966;

3. Nguyễn Văn S, sinh năm 1983;

4. Nguyễn Minh T, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho ông D, bà C, anh S, anh T: Lê Hữu L, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Tổ 17, Khu B, Thị Trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang

(Theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022).

- Bị đơn: Nguyễn Văn N, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Trần Thị H, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm;*

- *Đồng nguyên đơn thống nhất trình bày:* Ông Nguyễn Văn D là người đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01281, thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.855m² (diện tích đo đạc thực tế 1.734,2m²) tọa lạc ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vào ngày 26/3/2014, ông D, bà C đã bán thửa đất trên cho ông N với giá 40 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy chuyển nhượng đất, không làm hợp đồng có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Ông N đã nhận đất và giao trước cho ông D 25 chỉ vàng 24k, hai bên giao kết khi nào hoàn tất thủ tục sang tên, ông N sẽ giao tiếp cho ông D 15 chỉ vàng 24k còn lại. Tuy nhiên, do đất cấp cho hộ gia đình, việc ông D, bà C chuyển nhượng đất không có ý kiến của anh T, anh S làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người còn lại nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/3/2014, ông D đồng ý trả lại cho ông N 25 chỉ vàng 24k đã nhận.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn về việc có thỏa thuận mua của ông D thửa đất số 110, theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 26/3/2014. Giá mua bán là 40 chỉ vàng 24k. Ông N đã giao cho ông D 25 chỉ vàng 24k và nhận đất canh tác từ năm 2014 cho đến nay. Thời điểm mua thửa đất số 110 là đất ruộng, sau khi mua đất ông N đã lên liếp trồng cây và bỏ nhiều công sức làm tăng giá trị đất. Vì vậy ông N có đơn phản tố yêu cầu buộc các nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 110 lại cho ông.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Văn N. Bà H thống nhất với lời trình bày của ông N. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 176/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang: Căn cứ vào các Điều 26, 85, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 423, 427, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào các Điều 166, 167, 168, 169, 188 Luật đất đai; Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao. Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2014 giữa Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Buộc ông Nguyễn Văn N giao trả lại cho nguyên đơn phần đất thuộc thửa đất số thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.855m² (diện tích đo đạc thực tế 1.734,2m²) cấp ngày 27/5/2014 tọa lạc ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn D đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng và toàn bộ cây trồng, tài sản trên phần đất gồm 85 cây chanh loại B2; 86 cây chanh loại D; 114 cây mít loại C; 01 cây xoài ghép loại A; 02 cây dừa loại A; 04 bụi chuối loại 1; 05 bụi chuối loại 2; 01 cây chôm chôm loại B1; 02 cây gừa.

Tứ cận phần đất như sau:

- + Hướng Đông giáp đường đá.
- + Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn L.
- + Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn D.
- + Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông Nguyễn Văn N và các thành viên trong hộ ông N không được chặt phá, làm hư hỏng cây trồng đối phần cây trồng đã giao trả cho nguyên đơn. Nếu làm thiệt hại số lượng cây trồng đã giao theo bản án thì người được chia đất chỉ bồi thường phần cây trồng được nhận còn lại theo bản án đã tuyên.

- Buộc ông D, bà C hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N 25 chỉ vàng 24k đã nhận và 538.073.800 đồng tiền công lên liếp, giá trị tiền đất chênh lệch và giá trị tiền cây trồng.

Các bên thực hiện việc giao trả tiền và đất ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông N có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu ông D, bà C chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 12 tháng 9 năm 2022, đồng nguyên đơn là Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm tuyên án với giá đền bù 520 triệu là mức giá rất cao so với thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày

26/3/2014 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn N. Ông D đồng ý trả lại cho ông N 25 chỉ vàng 24k đã nhận.

- Người kháng cáo Nguyễn Thị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng giảm số tiền bồi thường do hủy hợp đồng. Các ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T vắng mặt không lý do.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: tại phiên tòa phúc thẩm các ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T vắng mặt không có lý do chính đáng xem như từ bỏ kháng cáo nên đề nghị đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của những người này. Về nội dung, cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà Nguyễn Thị C kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 176/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/3/2014 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn N. Ông Nguyễn Văn N có đơn phản tố yêu cầu buộc các nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 110 lại cho ông nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T với bị đơn Ông Nguyễn Văn N là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết. Tuy nhiên các ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T cùng ký tên kháng cáo nhưng vắng mặt không có lý do xem như từ bỏ kháng cáo nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của các ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Thị C Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Sau khi cấp sơ thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà hai bên đã giao kết, phía ông N không kháng cáo thể hiện ông N đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này. Cấp sơ thẩm hủy hợp đồng và xác định lỗi hoàn toàn do phía nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên phía ông N chưa giao đủ tiền cho ông D, chỉ mới giao cho bên bán 25/40 chỉ vàng (chiếm 62,5%) nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên buộc phía nguyên đơn phải bồi thường 100% thiệt hại do chênh lệch giá là chưa phù hợp pháp luật. Gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cần xem xét lại.

[5.2] Xác định thiệt hại:

- Tại biên bản định giá ngày 15/6/2022, giá đất tham khảo thị trường tại thời điểm định giá là 385.000 đồng/m². Sau khi công bố kết quả định giá, các bên không có ai phản đối nên xác định giá đất là 385.000 đồng/m². Như vậy 1.734,2m² đất tranh chấp có giá trị là 667.667.000 đồng (385.000 đồng/m² x 1.734,2m²). Giá trị phần đất tại thời điểm hai bên mua bán theo thỏa thuận là 40 chỉ vàng 24k. Giá vàng nhẫn 24k khảo sát tại thời điểm xét xử ngày 08/9/2022 là 5.150.000 đồng/chỉ. Quy ra 40 chỉ vàng 24k là 206.000.000 đồng (5.150.000 đồng x 40 chỉ). Do đó giá trị chênh lệch là 461.667.000 đồng (667.667.000 đồng - 206.000.000 đồng). Như vậy, thiệt hại do chênh lệch giá đất của hợp đồng 02 bên đã giao kết là 461.667.000 đồng. Do phía ông N chỉ mới giao cho ông D 25/40 chỉ vàng 24k (chiếm 62,5%) nên thiệt hại về giá đất tương ứng của ông N chỉ là **288.541.875 đồng** (461.667.000 đồng X 62,5%).

[5.3] Về tài sản khác trên đất các bên thống nhất:

- Về cây trồng trên đất gồm: Tổng giá trị cây trồng là 69.470.000 đồng.
- Tiền công lên liếp 4.000.000 đồng/1.000 m² x 1.734,2m² là 6.936.800 đồng.

Theo phân tích tại [5.2] và [5.3] xác định số tiền ông D, bà C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N là: 25 chỉ vàng 24k đã nhận; 288.541.875 đồng thiệt hại do chênh lệch giá đất tương ứng với số tiền đã thanh toán; 69.470.000 đồng tiền cây trồng trên đất; 6.936.800 đồng công sức lên liếp. Tổng cộng là 25 chỉ vàng 24k và 364.948.675 đồng (288.541.875 đồng + 69.470.000 đồng + 6.936.800 đồng).

* Từ các căn cứ trên nhận thấy: Cấp sơ thẩm buộc phía nguyên đơn bồi thường 100% thiệt hại cho ông N là chưa phù hợp quy định pháp luật. Kháng cáo của Nguyễn Thị C là có căn cứ nên chấp nhận cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang HĐXX đã có cân nhắc xem xét khi nghị án.

[7] Về án phí: Nguyễn Thị C không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 423, 427, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167, 168, 169, 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao. Nghị quyết 326/2016/UBTV QH14 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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Thị C sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 176/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2014 giữa Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N.

- Buộc ông Nguyễn Văn N giao trả lại cho Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T phần đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.855m² (diện tích đo đạc thực tế 1.734,2m²) cấp ngày 27/5/2014 tọa lạc ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn D đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng và toàn bộ cây trồng, tài sản trên phần đất gồm 85 cây chanh loại B2; 86 cây chanh loại D; 114 cây mít loại C; 01 cây xoài ghép loại A; 02 cây dừa loại A; 04 bụi chuối loại 1; 05 bụi chuối loại 2; 01 cây chôm chôm loại B1; 02 cây gừa.

- Tứ cận phần đất như sau: Hướng Đông giáp đường đá; Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn L; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn D; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Văn N và các thành viên trong hộ ông N không được chặt phá, làm hư hỏng cây trồng đối phần cây trồng đã giao trả cho nguyên đơn. Nếu làm thiệt hại số lượng cây trồng đã giao theo bản án thì người được chia đất chỉ bồi thường phần cây trồng được nhận còn lại theo bản án đã tuyên.

- Buộc ông D, bà C hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N 25 chỉ vàng 24k đã nhận và 364.948.600 đồng gồm tiền thiệt hại giá trị đất do chênh lệch giá đất, tiền công lên liếp và giá trị cây trồng trên đất. Các bên thực hiện việc giao trả tiền và đất sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông N có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu ông D, bà C chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T không phải chịu án phí phúc thẩm do cùng đứng đơn với bà C và chỉ tạm ứng án phí có 300.000 đồng. Hoàn lại Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010126 ngày 15/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Minh T phải chịu 24.684.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000837 ngày 02/11/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện C nên còn phải nộp thêm 24.384.900 đồng án phí sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010042 ngày 18/7/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện C nên xem như đã thi hành xong.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thanh Vân

