

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 60/2017/DS-PT

Ngày: 16/8/2017

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền SDĐ
và tài sản gắn liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Tuấn Anh

Các Thẩm phán: Ông Lê Xuân Hải

Ông Võ Công Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trí là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở TAND tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2017/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2017/QĐPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Minh T

Bà Nguyễn Thị T (có mặt)

Đều trú tại: Số 46 Huỳnh Đăng T, thị trấn Tăng Bạt H, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Nguyễn Thị T.

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Kim O; Trú tại: Số 66 Phạm Văn Đ, thị trấn Tăng Bạt H, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Anh Võ S (có mặt)

3.2 Ông Nguyễn Văn D (vắng mặt)

3.3 Bà Nguyễn Thị Minh T (vắng mặt)

Đều trú tại: Số 66 Phạm Văn Đ, thị trấn Tăng Bạt H, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 19.5.2014 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số 66 Phạm Văn Đ, thị trấn Tăng Bạt H, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định của chị Nguyễn Thị Kim O với giá 600.000.000 đồng; chị O đã viết giấy bán nhà và nhận 450.000.000 đồng (nhận trước 10.000.000 đồng, giao tại Sacombank 440.000.000 đồng). Hai bên thỏa thuận sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xong, ông bà sẽ giao đủ số tiền còn lại. Sau khi chị O nhận 450.000.000 đồng, chị O không chịu làm thủ tục như thỏa thuận nên vợ chồng ông bà yêu cầu chị O tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không chị O phải trả lại cho ông bà 450.000.000 đồng và tính lãi suất 3%/tháng kể từ ngày 21.4.2014 đến ngày Tòa án xét xử. Ngoài ra, ông bà còn yêu cầu chị O phải trả 3.000.000 đồng tiền sang nhượng quán làm tóc.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Kim O trình bày:

Chị công nhận đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 66 Phạm Văn Đ, thị trấn Tăng Bạt H, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định với vợ chồng ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị T như vợ chồng bà T đã trình bày nhưng vợ chồng bà Trọng mới giao cho chị 440.000.000 đồng chứ không phải 450.000.000 đồng. Chị không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được vì diện tích đất mà chị chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, chị đã lấn sang đất của cha mẹ chị là 7,6 m² do cha mẹ chị không cho, mặt khác giấy tờ đất do chị đứng tên nhưng nhà là tài sản chung của chị và chồng chị là anh Võ S do anh S không đồng ý bán nên chị không làm thủ tục chuyển nhượng được. Chị đồng ý trả lại 440.000.000 đồng cho vợ chồng bà T theo lãi suất của Ngân hàng và trả lại 3.000.000 đồng tiền sang nhượng quán làm tóc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ S trình bày:

Anh là chồng chị Nguyễn Thị Kim O. Anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chị O. Anh không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Minh T trình bày:

Ông bà là cha mẹ của chị Nguyễn Thị Kim O. Ông bà thừa nhận việc chị O có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 66 Phạm Văn Đ, thị trấn Tăng Bạt H, huyện Hoài Ân nhưng chị O lại chuyển nhượng cả diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông bà là không đúng, ông bà không đồng ý cho chị O phân diện tích đất này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 10.4.2017 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân đã xử:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Minh T và chị Nguyễn Thị Kim O bị vô hiệu.

Buộc chị O phải trả cho vợ chồng bà Trọng số tiền 554.991.408 đồng.

Buộc bà T phải hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01535 ngày 19.3.2008 mang tên Nguyễn Thị Kim O cho chị O.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24.4.2017 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã được ký kết giữa vợ chồng bà với chị Nguyễn Thị Kim O; trường hợp hợp đồng không tiếp tục thực hiện được thì khi nào chị O trả đủ số tiền như tòa án sơ thẩm đã quyết định thì vợ chồng bà mới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị O. Bà là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh T kháng cáo không chấp nhận chịu án phí như bản án sơ thẩm đã quyết định vì vợ chồng bà không có lỗi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

[1] Bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được ký kết giữa vợ chồng bà với vợ chồng chị Nguyễn Thị Kim O, anh Võ S vào ngày 19.5.2015. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng lớn hơn diện tích đất đo đạc thực tế là 7,62 m² nên bà T không thể làm thủ tục sang tên được. Diện tích đất thực tế lớn hơn là do chị Nguyễn Thị Kim O đã chuyển nhượng một phần diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Minh T (cha mẹ chị O) nhưng vợ chồng ông D không đồng ý cho chị O diện tích đất 7,62 m² này. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà T với chị O có ghi tên anh Võ S là chồng chị O nhưng anh S không có mặt và không ủy quyền cho chị O, anh S cũng không đồng ý chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 19.5.2015 giữa vợ chồng bà T với chị O bị vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật do đó kháng cáo của bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị Nguyễn Thị Kim O phải trả cho vợ chồng bà Trọng 554.991.408 đồng (trong đó có 3.000.000 đồng tiền sang quán làm tóc) đồng thời buộc bà T phải trả lại cho chị O Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01535 do Ủy ban nhân dân huyện Hoài Ân cấp cho chị O vào ngày 19.3.2008 là có căn cứ, đúng pháp luật nhưng bà T yêu cầu khi nào chị O trả đủ 554.991.408 đồng mà Bản án sơ thẩm đã quyết định thì bà mới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị O, yêu cầu của bà T thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan thi hành án dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13.6.2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Minh T phải chịu 200.000 đồng nhưng Tòa án cấp

sơ thẩm quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T vì bà T là thương binh và buộc ông T phải chịu 6.549.900 đồng là không đúng nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 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 bà Nguyễn Thị T không phải chịu.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm chỉ phù hợp một phần nhận định của tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 131, 137, 697 Bộ luật Dân sự; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; Sửa bản án sơ thẩm.

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Minh T với chị Nguyễn Thị Kim O bị vô hiệu.

[2] Buộc chị Nguyễn Thị Kim O phải trả cho vợ chồng bà T số tiền 554.991.408 đồng (năm trăm năm mươi tư triệu chín trăm chín mươi một nghìn bốn trăm lẻ tám đồng)

Kể từ ngày vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Trần Minh T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho chị Nguyễn Thị Kim O Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01535 do Ủy ban nhân dân huyện Hoài Ân cấp ngày 19.3.2008 cho chị Oanh.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Minh T phải chịu 200.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Trọng đã nộp theo biên lai số 00097 ngày 15.5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Ân nên bà Trọng được nhận lại 6.349.900 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu. Bà T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0003386 ngày 12.5.2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Ân.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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 Định;
- TAND huyện Hoài Ân;
- Chi cục THADS huyện Hoài Ân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Tuấn Anh