| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 82/2022/DS-PT
Ngày: 26-5-2022
V/v: Tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tuấn Vũ

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Hồng Vân

Bà Dương Thúy Hằng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Khúc Tân Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2022/TLPT-DS, ngày 14 tháng 02 năm 2022, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử sụng đất"; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2021/DS-ST, ngày 28 tháng 12 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 80/2022/QĐ-PT, ngày 27 tháng 4 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Dương Văn T, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ T1, ấp T2 xã T3, huyện T3, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Lưu Văn C, sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ T, CL , NĐ, CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phan Tấn Q, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ Q1, ấp Q2, xã Q3, huyệnQ4, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

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

+ Bà Lê Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ T1, ấp T2 xã T3, huyện T3, tỉnh

Tây Ninh.

+ Bà Huỳnh Thị Lệ H, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ Q1, ấp Q2, xã Q3, huyệnQ4, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Văn T là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 7 năm 2021, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ông Dương Văn T trình bày:*

Do ông Q, bà Hcó vay tiền của ông Ông Q(anh ruột của ông) với số tiền là 850.000.000 đồng nên ông Q bà H có nói chuyển nhượng cho vợ chồng anh 01 phần đất của ông bà để ông bà lấy tiền trả nợ cho ông Quảng. Ngày 05/8/2019, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của Ông Phan Tấn Q và Bà Huỳnh Thị Lệ H phần đất với diện tích là 673,6 $m^2$; thửa số 102 $m^2$; tờ bản đồ số 24; đất tọa lạc tại ấp Q2, xã Q3, huyệnQ4, tỉnh Tây Ninh với giá 350.000.000 đồng, đã giao đủ tiền cho ông Q, bà H và ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông giữ, khi chuyển nhượng đất có làm giấy tay mua bán đất, có sự chứng kiến của trưởng ấp Q2. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay mà không ra công chứng là vì ông bà nói không có sổ hộ khẩu nên không ra công chứng được. Sau khi làm giấy tay mua bán thì ông bà xin cho ở nhờ thêm 01 năm, đến hạn ra làm thủ tục công chứng thì ông bà không đồng ý ký tên vào hợp đồng công chứng sang tên cho vợ chồng ông. Nay, ông yêu cầu Ông Phan Tấn Q và Bà Huỳnh Thị Lệ H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông với diện tích là 673,6 $m^2$; thửa số 102 $m^2$; tờ bản đồ số 24; đất tọa lạc tại ấp Q2, xã Q3, huyệnQ4, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Bùi Văn Bảy; Hướng Tây giáp đường xe; hướng Nam giáp đất ông Tư Đúng; hướng Bắc giáp đất của ông Bùi Văn Bảy.

*Bị đơn – Ông Phan Tấn Q trình bày*:

Ông không thống nhất với lời trình bày của ông T, ông thừa nhận vợ chồng ông có vay tiền của ông T số tiền là 350.000.000 đồng, khi vay không làm giấy nợ và sau đó ông có ký tên vào tờ giấy cho ông T nhưng do không biết chữ nên không biết đó là giấy sang nhượng đất, thực tế vợ chồng ông không có sang nhượng đất cho ông T, bà Hiền. Nay, vợ chồng ông đồng ý trả số tiền 350.000.000 đồng cho ông T, bà Hiền, không đồng ý chuyển nhượng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị H trình bày:*

Bà là vợ của Ông Dương Văn T, thống nhất với ý kiến của ông T, không trình bày ý kiến bổ sung.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Huỳnh Thị Lệ H trình bày:*

Bà là vợ của ông Q, khi ông T đưa tờ giấy sang nhượng đất cho vợ chồng bà ký thì lúc đó có mặt bà ở đó nhưng do bà không biết chữ nên không ký tên vào giấy, ông Q có ký tên vào nhưng ông Q chỉ nghĩ là ký vào giấy nợ, không phải ký vào giấy tay mua bán đất. Nay, bà đồng ý trả cho ông T, bà Hiền số tiền vay 350.000.000 đồng, không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà Hiền.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2021/DS-ST, ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Dương Văn T đối với Ông Phan Tấn Q, Bà Huỳnh Thị Lệ H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/8/2019).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/8/2019) giữa Ông Dương Văn T với Ông Phan Tấn Q vô hiệu.

Ông Phan Tấn Q, bà Huỳnh Thị Lệ Hcó trách nhiệm trả lại cho Ông Dương Văn T, Bà Lê Thị H số tiền tổng cộng là 432.125.000 đồng. Trong đó, 350.000.000 đồng là tiền sang nhượng và 82.125.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại.

Ông Dương Văn T, Bà Lê Thị H trả lại cho Ông Phan Tấn Q, Bà Huỳnh Thị Lệ H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH20832, do Ủy ban nhân dân huyệnQ4 cấp ngày 30/3/2012 cho ông Q, bà Hđứng tên chủ sử dụng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp Q2, xã Q3, huyệnQ4, tỉnh Tây Ninh (bản chính).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12-01-2022, Ông Dương Văn T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc vợ chồng Ông Phan Tấn Q giao phần diện tích đất sang nhượng cho vợ chồng ông.

*Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm về điều luật áp dụng và lãi suất.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của Ông Dương Văn T, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Ngày 12-01-2022, ông T có đơn kháng cáo với bản án dân sự sơ thẩm số 83/2021/DS-ST, ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyệnQ4, kháng cáo của ông T là hợp lệ theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Ông T cho rằng ngày 05-8-2019, ông có nhận chuyển nhượng của ông Q, bà Hmột phần đất diện tích 673,6 $m^2$ thửa 102 tờ bản đồ 24, tại ấp Q2, xã Q3, huyệnQ4, tỉnh Tây Ninh với số tiền 350.000.000 đồng, giao đủ tiền và có làm giấy tay, ông T cho vợ chồng ông Q ở lại một năm để ông Q mua đất làm nhà, nay ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông T đưa ra chứng cứ là giấy tay sang nhượng đất giữa ông T với vợ chồng ông Q, có chứng kiến là ông Võ Thanh Hùng. Ông Q cho rằng, vợ chồng ông vay của ông T 350.000.000 đồng từ năm 2018, lãi 2,5%/tháng, có ký vào giấy ông T đưa nhưng do không biết chữ, không biết đó là giấy sang nhượng đất chứ vợ chồng ông không sang nhượng đất cho ông T, bà Hiền. Bà H(vợ ông Q) trình bày như chồng bà, bà không biết chữ nên không ký tên.

[3] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc vợ chồng ông Q phải giao phần đất sang nhượng cho vợ chồng ông T được quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự và án lệ 04/2010, không yêu cầu bị đơn giao nhà. Giấy sang nhượng đất gày 05-8-2019 giữa ông T với vợ chồng ông Q, bà Hviết tay chỉ có ông Q ký tên, không công chứng chứng thực, chưa qua văn phòng đăng ký đất đai, vi phạm về hình thức. Nội dung hợp đồng ghi vợ chồng ông Q đồng ý sang nhượng một miếng nhà đất thổ cư và nhà với một chân điện tại ấp Q2, xã Q3. Đất sang nhượng cho ông T với số tiền 350.000.000 đồng, có ghi tứ cận nhưng không ghi sang nhượng nhà, chân điện giá bao nhiêu, trong khi trên đất còn có cây cao su; ngày ký sang nhượng hai bên cũng không giao nhận tiền. Bên nguyên đơn cho rằng, ông cho vợ chồng ông Q, bà Hở nhờ 01 năm sau mới giao đất. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn yêu cầu ông Q, bà Hthực hiện hợp đồng giao đất, không giao nhà.

[3.1]Người chứng kiến việc lập giấy sang nhượng đất là ông Hùng cho rằng: Thời điểm đó ông là trưởng ấp Q2; vợ chồng ông Q, bà H với Ông Dương Văn T, Ông Q(anh ruột ông T) có đến nhờ ông giải quyết việc vay tiền giữa Ông Qvới vợ chồng ông Q. Các ông, bà trình bày Ông Qcó cho vợ chồng ông Q, bà H vay tiền do vợ chồng ông Q không có khả năng chi trả. Ông Q cho rằng trong số tiền vay có số tiền của ông T nên các đương sự thống nhất sang nhượng đất để cấn trừ nợ nên làm giấy sang nhượng đất ngày 05-9-2019, Ông Qcó nói sau này vợ chồng ông Q có tiền trả nợ, Ông Q sẽ cho chuộc lại đất.

[3.2] Từ những vấn đề trên cho thấy: Ông Q, bà H trình bày vợ chồng ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-9-2019 mà chỉ thiếu nợ tiền vay 350.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay ngày 05-9-2019 giữa ông T với vợ chồng ông Q, bà H là giả tạo nhằm che giấu

một giao dịch vay tài sản. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo thì hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Ông Q, bà H cho rằng vay 350.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/tháng; ông T không thống nhất về số tiền, lãi suất nên căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tính lãi suất từ ngày 05-8-2019 số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 0,83%/tháng đến ngày xét xử sơ thẩm 28-12-2021 (28 tháng 23 ngày), tiền lãi là 83.567.000 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi là 433.567.000 đồng. Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông T, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122; 124; 463; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11-01-2019; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của Ông Dương Văn T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng Ông Phan Tấn Q giao phần diện tích được sang nhượng cho vợ chồng ông.

**2.** Sửa bản án sơ thẩm

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Dương Văn T đối với Ông Phan Tấn Q, Bà Huỳnh Thị Lệ H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/8/2019).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/8/2019) giữa Ông Dương Văn T với Ông Phan Tấn Q vô hiệu.

Ông Phan Tấn Q, bà Huỳnh Thị Lệ H có trách nhiệm trả lại cho Ông Dương Văn T, Bà Lê Thị H số tiền tổng cộng là 433.567.000 (bốn trăm ba mươi ba triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng. Trong đó, 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng là tiền gốc và 83.567.000 (tám mươi ba triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng là tiền lãi.

Chi phí tố tụng khác: Ông Dương Văn T, Ông Phan Tấn Q mỗi người phải chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí định giá tài sản. Do ông T đã tạm ứng, chi phí xong nên Ông Phan Tấn Q có nghĩa vụ trả lại cho Ông Dương Văn T số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp

luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Dương Văn T, Bà Lê Thị H trả lại cho Ông Phan Tấn Q, Bà Huỳnh Thị Lệ H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH20832, do Ủy ban nhân dân huyệnQ4 cấp ngày 30/3/2012 cho ông Q, bà Hđứng tên chủ sử dụng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 24, địa chỉ xã Q3, huyệnQ4, tỉnh Tây Ninh (bản chính).

**3.** Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Tấn Q, Bà Huỳnh Thị Lệ H phải chịu 21.342.600 (hai mươi mốt triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, sáu trăm) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007015 ngày 12-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện, thành phố;
- Chi cục THADS huyện, thành phố;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

**Trần Tuấn Vũ**