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: 21/2020/DS-PT
Ngày 19 tháng 3 năm 2020
"V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Xuân Long

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên**.**

Ngày 19 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2020/TLPT–DS ngày 03 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2020/QĐ-PT ngày 19/2/2020; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm: 1966 (Có mặt)

Bà Võ Thị P, sinh năm: 1968 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Nguyễn Đức T (Giấy ủy quyền ngày 07/6/2019) Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn T, sinh năm: 1969 (Có mặt)

Bà Thái Thị L, sinh năm: 1968 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ M, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện X. Địa chỉ: Quốc lộ N, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ - Chức vụ: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện X.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: *Bị đơn ông Đinh Văn T và bà Thái Thị L.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn bà Võ Thị P và ông Nguyễn Đức T trình bày: Khoảng đầu tháng 7/2010, ông Đinh Văn T có đến nhà vợ chồng ông Đức T, bà P đặt vấn đề sang nhượng đất, sau khi nghe ông Đức T, bà P cho biết trong tổng diện tích 467m^2 chỉ có 141m^2 đất ở thuộc thửa 444 tờ bản đồ 35 xã B đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 326m^2 thuộc thửa 281 tờ bản đồ 35 xã B mới có hồ sơ đo đạc để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Văn T, bà L vẫn đồng ý mua đất của ông Đức T, bà P.

Đến ngày 18/7/2010, vợ chồng ông Đức T, bà P và vợ chồng ông Văn T, bà L cùng thỏa thuận làm giấy tay sang nhượng đất nhưng không ghi rõ sang nhượng thửa đất nào mà chỉ ghi chiều rộng thửa đất là 15 mét, chiều dài là 34 mét, diện tích là 467m^2 với giá 710.000.000 đồng và ông Văn T, bà L đặt cọc cho vợ chồng ông Đức T, bà P được 160.000.000 đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ thời hạn ký hợp đồng sang nhượng, ngày nào xong giấy tờ sang nhượng thì bên mua trả đủ số tiền còn lại cho bên bán.

Ông Đức T, bà P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Văn T, bà L giữ từ năm 2010 đến nay.

Tại thời điểm viết giấy tay sang nhượng nhà đất ngày 18/7/2010 thì đất của vợ chồng ông Đức T đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện X - Phòng giao dịch B để vay tiền, ông Văn T, bà L biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đức T đang thế chấp Ngân hàng, phần diện tích còn lại thuộc thửa 281 tờ bản đồ 35 xã B của ông Đức T, bà P chưa được Nhà nước cấp GCNQSD đất nhưng ông Văn T, bà L vẫn đồng ý mua.

Tuy nhiên từ năm 2010 đến nay ông Đức T, bà P đã nhiều lần nhắc nhở ông Văn T, bà L giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông Đức T, bà P nhưng ông Văn T, bà L không giao.

Nay, ông Đức T, bà P yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 18/7/2010 viết tay giữa vợ chồng ông Đức T, bà P với vợ chồng ông Văn T, bà L là vô hiệu.

Về số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng mà ông Văn T, bà L đã đặt cọc cho ông Đức T, bà P do ông Văn T, bà L vi phạm hợp đồng nên vợ chồng ông Đức T, bà P không trả lại số tiền trên cho ông Văn T, bà L.

Tại các bản khai bị đơn ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L trình bày: Đầu tháng 7/2010 vợ chồng ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P có thỏa thuận viết giấy tay với nhau ngày 18/7/2010 ông Đức T, bà P

chuyển nhượng cho vợ chồng ông Văn T, bà L diện tích đất 467m^2 (ngang 15 mét x dài 34 mét) gồm 2 thửa, ngoài ra không biết số rõ số tờ, số thửa là bao nhiêu vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đức T, bà P đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông Đức T, bà P cũng không biết phần đất nào của ông Đức T, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần nào chưa được cấp. Giá chuyển nhượng 710.000.000 đồng. Vợ chồng ông Văn T, bà L đã đặt cọc cho vợ chồng ông Đức T, bà P được 160.000.000 đồng, số tiền còn lại bên mua sẽ trả sau khi bên bán làm xong giấy tờ sang tên cho bên mua.

Sau khi viết giấy chuyển nhượng và giao tiền cọc, ông Văn T, bà L tìm hiểu mới được biết chỉ có thửa 444 tờ bản đồ 35 diện tích 141m^2 là đất ở đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đức T, bà P, còn lại 326m^2 thuộc thửa 281 tờ bản đồ 35 xã B chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ mới có hồ sơ đo đạc để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Văn T, bà L không biết vì tại thời điểm viết giấy sang nhượng nhà đất của ông Đức T, bà P đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền, ông Văn T, bà L chỉ nghĩ rằng toàn bộ diện tích đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đức T, bà P nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng đất mà không tìm hiểu kỹ.

Từ năm 2010 đến nay ông Văn T, bà L đã nhiều lần nhắc nhở thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông Đức T, bà P vẫn không thực hiện. Hai bên đã nhiều lần thỏa thuận thương lượng với nhau nhưng không thành.

Nay ông Đức T, bà P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/7/2010 vô hiệu thì ông Văn T, bà L không đồng ý mà yêu cầu ông Đức T, bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Văn T, bà L đối với diện tích đất tương ứng với số tiền đã đặt cọc 160.000.000 đồng vào năm 2010 tức là khoảng 3,5 đến 4 mét ngang, chiều dài hết đất thuộc thửa 444 tờ bản đồ số 35 (năm 2010 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 46.000.000 đồng/mét ngang).

Trường hợp nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn T, bà L và ông Đức T, bà P thì ông Văn T, bà L yêu cầu ông Đức T, bà P phải trả lại cho ông Văn T, bà L số tiền 160.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 18/7/2010 đến nay.

Tại các bản khai Uỷ ban nhân dân huyện X: Thửa đất số 281 tờ bản đồ 35 xã B (bản đồ địa chính lập năm 1997) theo hồ sơ địa chính thể hiện là đất do nhà nước quản lý. Vì bận công việc không thể đến Tòa được xin xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc; Áp dụng các quy định của pháp luật, tuyên xử:

*/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P đối với bị đơn ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L.

Tuyên bố giấy sang nhượng nhà đất ngày 18/7/2010 giữa ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P và ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Sau khi ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P thanh toán xong số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) cho ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L thì buộc ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L có nghĩa vụ hoàn trả lại 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 424701 đối với thửa đất số 444 tờ bản đồ 35 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho hộ ông Nguyễn Đức T ngày 21/8/2000.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 4/12/2019, bị đơn ông Văn T, bà L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, buộc vợ chồng ông Đức T, bà P phải chuyển nhượng QSD đất tại thửa 444 tờ bản đồ số 35 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số R 424701 cho ông Văn T, bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Một số đương sự vắng mặt, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đến tham gia phiên tòa xét xử vụ án hợp lệ.

+ Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

+ Các đương sự thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

+ Hai bên đồng ý hủy giấy sang nhượng nhà đất viết tay ngày 18/7/2010 giữa ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P với ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L.

+ Ông T, bà P đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T, bà L số tiền là 160.000.000 đồng và tự nguyện bồi thường thiệt hại 144.000.000 đồng. Tổng số tiền là 304.000.000 đồng.

Sau khi ông Đức T, bà P trả đủ tiền thì ông Văn T, bà L trả giấy chứng nhận QSD đất lại cho ông Đức T, bà P.

+ Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Mỗi bên chịu một nửa: Án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng + Án phí có giá gạch là (144.000.000 đồng x 5% = 7.200.000 đồng) = 7. 500.000 đồng, mỗi bên chịu một nửa là 3.750.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy: Thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên được chấp nhận.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Ông Văn T, bà L không phải nộp án phí và được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DSST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 424,425 Bộ luật dân sự; Điều 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

+ Hủy giấy sang nhượng nhà đất viết tay ngày 18/7/2010 giữa ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P với ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L.

+ Ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L số tiền 304.000.000 đồng (Ba trăm không bốn triệu đồng).

+ Sau khi ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P thanh toán xong số tiền 304.000.000 đồng (Ba trăm không bốn triệu đồng) cho ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L thì ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 424701 cấp ngày 21/8/2000 đối với thửa đất số 444 tờ bản đồ 35 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho hộ ông Nguyễn Đức T (Bản chính).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đinh Văn T, bà Thài Thị L phải nộp 3.750.000 đồng (Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P phải nộp 3.750.000 đồng (Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008970 ngày 06/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Ông Nguyễn Đức T, bà Võ Thị P còn phải nộp 3.450.000 đồng (Ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đinh Văn T, bà Thái Thị L được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001525 ngày 5/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

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 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, 7a 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.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 19/3/2020.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán- Chủ tọa Phiên tòa

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh