TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 191/2023/DS-PT
Ngày 27 tháng 11 năm 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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Minh Thu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:167/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1952 và bà C, sinh năm 1956; cùng địa chỉ: Khóm M, Phường N, thị xã O, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Bị đơn: Chị C, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 206, Quốc lộ 1A, Khóm M, Phường N, thị xã O, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hà Trúc Ly: Bà Tạ Nguyệt Thanh, là Luật sư của Công ty Luật Hợp Danh Tạ Nguyệt Thanh, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

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

+ Bà D, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm M, Phường N, thị xã O, tỉnh Bạc Liêu.

+ Bà E, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 149, Quốc lộ 1A, Khóm M, Phường N, thị xã O, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà E: Ông Lữ Minh Thuận, là Luật sư Văn phòng Luật sư Bích Thuận, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

4. Người kháng cáo: Chị Hà Trúc Ly, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông A và bà B trình bày: Ngày 05/8/2016, vợ chồng ông A và bà B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị C, nội dung chuyển nhượng diện tích 935,90m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại Khóm 5, Phường Hộ Phòng, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hộ Phòng, số công chứng 1431, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, với giá chuyển nhượng ghi là 350.000.000 đồng, nhưng thực tế thỏa thuận giá là 700.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng chị C đã đưa cho ông A bà B 150.000.000 đồng là tiền đặt cọc để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên không có làm hợp đồng đặt cọc nhưng có làm biên nhận ngày 23/9/2015. Số tiền còn lại thỏa thuận chị C sẽ thanh toán ngay sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông A đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhưng cơ quan có thẩm quyền trả lời là đất không đủ điều kiện sang tên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A là cấp sai; đồng thời sau khi chuyển nhượng thì phần đất có xảy ra tranh chấp do ông A bà B giao đất cho chị C, nhưng khi đến hiện trạng nhận đất thì phát hiện có căn nhà tạm của bà D và bà E trên đất nên chị C không nhận đất, (khi ký hợp đồng thì không có căn nhà của bà D, bà E trên đất). Ông A liên tục yêu cầu các cơ quan giải quyết thủ tục sang tên từ năm 2016 đến nay vẫn không sang tên được. Nay ông A và bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đồng ý trả lại cho chị C số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và đồng ý hỗ trợ thêm cho chị C số tiền 100.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chị C trình bày: Vào ngày 05/8/2016 chị C và vợ chồng ông A, bà B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông A bà B trình bày là đúng. Trước khi ký hợp đồng chị C đã đưa cho vợ chồng ông A bà B 150.000.000 đồng là tiền đặt cọc để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên không có làm hợp đồng đặt cọc nhưng có làm biên nhận ngày 23/9/2015. Sau khi ký kết hợp đồng thì vợ chồng ông A bà B có giao đất cho chị C, nhưng khi đến hiện trạng thì phát hiện có căn nhà tạm của bà D, bà E nên chị C không nhận đất, thời điểm chuyển nhượng thì không có nhà này. Sau khi ký hợp đồng ông A và bà B có đi liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho chị C nhưng đến nay vẫn chưa sang tên được, chị C có nghe ông A nói lại là sang tên không được do cơ quan nhà nước trả lời là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông A không đúng và đất đang có tranh chấp. Nay chị C không đồng ý hủy hợp đồng mà yêu cầu ông A và bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục sang tên cho chị, sau khi sang tên xong chị C trả số tiền còn lại 550.000.000 đồng. Nếu ông A và bà B

muốn hủy hợp đồng thì phải trả giá đất chênh lệnh cho chị ở thời điểm hiện nay so với thời điểm chuyển nhượng theo giá thị trường là 500.000.000 đồng/1m ngang, phần đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là 19,20m ngang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà E, D thống nhất trình bày: Diện tích đất ông A và bà B chuyển nhượng cho chị C nêu trên là của bà D và bà E, nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chiến, nên vợ chồng ông A và bà B chuyển nhượng lại cho chị C thì bà E và bà D không đồng ý. Hiện nay trên đất có một căn nhà tạm của bà D và bà E và bà D, bà E đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/8/2016, giữa ông A, bà B với chị C đối với diện tích đất 935,90m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại Khóm M, Phường N, thị xã O, tỉnh Bạc Liêu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A và bà B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông A, bà B với chị C lập ngày 05/8/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hộ Phòng, số công chứng 1431, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD**.**

Buộc ông A và bà B cùng có trách nhiệm hoàn trả cho chị C số tiền 250.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền tự nguyện giao thêm là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, áp dụng lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí, Luật Thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/7/2023 bị đơn chị C kháng cáo không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng; tại phiên tòa phúc thẩm, chị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Tạ Nguyệt Thanh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C trình bày cho rằng: Nguyên đơn ông A và bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị C, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông A, bà B với chị C lập ngày 05/8/2016, nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế đất chuyển nhượng không giao được cho chị C do bà D và bà E quản lý sử dụng; ông A không có đất mà giao dịch chuyển nhượng đất cho chị C là ông A có lỗi, bản án sơ thẩm xác định ông A không có lỗi là không phù hợp. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo của chị C, sửa bản án sơ thẩm, nếu không giao đất được cho chị C, buộc ông A phải trả cho chị C giá trị tài sản tại thời điểm hiện nay.

Luật sư Lữ Minh Thuận bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà E trình bày cho rằng: Ông A và vợ là bà B có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với

chị C vào ngày 05/8/2016, nội dung ông A và bà B chuyển nhượng cho chị C thửa đất số 136, tờ bản đồ 24, diện tích 935,90m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông A, giá 350.000.000 đồng. Vì đất đang tranh chấp, hiện bà D và bà E đang quản lý và là đất của bà E và bà D nhưng ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là không đúng. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của chị C, giữ nguyên án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung vụ án: Về tố tụng, trong quá trình thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ theo thủ tục tố tụng và các văn bản có liên quan nên về hình thức tố tụng là hợp pháp; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung, xét thấy cấp sơ thẩm xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà B với chị C lập ngày 05/8/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hộ Phòng, số công chứng 1431, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Buộc ông A và bà B cùng có trách nhiệm trả cho chị C số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng, ông A và bà B không bị phạt tiền đặt cọc do không có lỗi. Ghi nhận sự tự nguyện của ông A và bà B về việc tự nguyện hỗ trợ cho chị C số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp. Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của chị C, giữ nguyên án sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà B với chị C lập ngày 05/8/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hộ Phòng, số công chứng 1431, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung thể hiện ông A và bà B chuyển nhượng cho chị C phần đất có diện tích 935,90m² thuộc thửa số 136 tờ bản đồ 24 đã được Ủy ban nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/7/2016 cho ông A.

Ông A và bà B cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông A đi làm thủ tục sang tên thì cơ quan có thẩm quyền trả lời phần đất chuyển nhượng không đủ điều kiện sang tên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai và phần đất chuyển nhượng có tranh chấp. Ông A yêu cầu từ năm 2016 cho đến nay vẫn không thực hiện việc sang tên cho chị C được.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Công văn số 44/CV ngày 16/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Giá Rai (bút lục 41) thể hiện: Ngày 27/02/2020 Trung tâm hành chính công có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng đất của

ông A và chị C, qua rà soát thì đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng thửa đất số 136 tờ bản đồ số 24 diện tích 935,9m² đang được cấp có thẩm quyền giải quyết, do bà E đang yêu cầu Tòa án xem xét việc cấp giấy chứng nhận cho ông A. Mặt khác, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2022 (bút lục 79-80) thể hiện: Phần đất tranh chấp diện tích 935,9m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 24, hiện trạng trên đất có tài sản, nhà của bà D và bà E ngang 4,65m dài 7,35m diện tích 34,17m²; 01 cây chứng cá và có diện tích ao đang thả cá nuôi. Tại Thông báo số 95/TB ngày 27/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Giá Rai (bút lục 39) xác định: Ông A được Ủy ban nhân dân thị xã Giá Rai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/7/2016 tại thửa số 136 tờ bản đồ số 24 diện tích 935,9m², việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho A tại thửa đất nêu trên là không đúng với các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh và không đúng với thực tế sử dụng đất.

Như vậy, trên thực tế đất không đủ điều kiện chuyển nhượng và các bên cũng chưa giao, nhận phần đất chuyển nhượng, nên có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2016 giữa ông A, bà B với chị C được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hộ Phòng, do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên, do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thực hiện được, là do cơ quan chuyên môn xác định phần đất hiện nay đang tranh chấp và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A tại thửa đất nêu trên là không đúng với các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh và không đúng với thực tế sử dụng đất. Ông A có đi làm thủ tục sang tên chuyển quyền nhưng không được với những lý do nêu trên, nên ông A và bà B không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Các bên thống nhất ông A và bà B đã nhận tiền chuyển nhượng đất từ chị C 150.000.000 đồng. Ông A và bà B có trách nhiệm trả lại số tiền chị C đặt cọc 150.000.000 đồng; ông A và bà B tự nguyện hỗ trợ thêm cho chị C số tiền 100.000.000 đồng, nên ghi nhận sự tự nguyện của ông A và bà B và có lợi cho chị C là phù hợp.

Do vậy, cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị C, như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị C, mà cần chấp nhận như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà E và đề nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm, chị C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của chị C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 50/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131, khoản 2 Điều 328, Điều 408 Bộ luật Dân; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A và bà B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà B với chị C lập ngày 05/8/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hộ Phòng, số công chứng 1431, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD**.**

2. Buộc ông A và bà B cùng có trách nhiệm hoàn trả cho chị C số tiền 250.000.000 đồng. (Hai trăm năm mươi triệu đồng), trong đó số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền tự nguyện giao thêm là 100.000.000 đồng.

3. Chi phí xem xét, C phải chịu toàn bộ, Ông A đã dự nộp đủ này nên buộc chị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông A số tiền 2.732.000 đồng, (hai triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Chị C phải nộp 300.000 đồng, (ba trăm nghìn đồng), ông A và bà B không phải nộp án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm chị C phải nộp 300.000 đồng, (ba trăm nghìn đồng), chị C đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0014894 ngày 14/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí phúc thẩm

Trường hợp bản án được thi hành án 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận
- TAND cấp cao TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã Giá Rai;
- CC THADS thị xã Giá Rai;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TDS.

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

Nguyễn Thị Thu Hương