

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 45/2018/DS-PT

Ngày: 06/02/2018

V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Thanh Tấn;

Ông Lê Thành Tôn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hương - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/01/2017 và ngày 06 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 384/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1961;

HKTT: tổ 9, ấp 1, xã Mỹ Tr, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện đang sinh sống: Nhà trọ Thanh L, số 155/19 đường Nguyễn Thị L1, phường Hòa Th, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1984;

- Nguyễn Văn C1**, sinh năm 1976;
Cùng địa chỉ: tổ 9, ấp 1, xã Mỹ Tr, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.
Người đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Kim M là Nguyễn Văn C1
– sinh năm 1976 theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2016.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
+ Nguyễn Hữu T, sinh năm 1981;
Địa chỉ: tổ 9, ấp 1, xã Mỹ Tr, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.
Người đại diện ủy quyền của người liên quan Nguyễn Hữu T là bà Nguyễn Thị Minh N – sinh năm 1961; Địa chỉ: tổ 9, ấp 1, xã Mỹ Tr, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 23/01/2018.
 - + Nguyễn Trung K – sinh ngày 02/4/2007;
Người đại diện theo pháp luật Nguyễn Văn C1 – sinh năm 1976;
Cùng địa chỉ: tổ 9, ấp 1, xã Mỹ Tr, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.
 - + Ủy ban nhân dân thành phố C; Đại diện ông Phan Văn T1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.
 - Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Minh N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Nguyên đơn Nguyễn Thị Minh N đồng thời là đại diện ủy quyền của người liên quan Nguyễn Hữu T trình bày:

Năm 2015 bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho con gái và con rể là Nguyễn Thị Kim M, Nguyễn Văn C1 diện tích đất 76,5m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 03 và 01 căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc tại khu dân cư xã Mỹ Tr, thành phố C; giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng. Để giảm tiền thuế trước bạ sang tên nên chị M, anh C1 nói với bà N ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000đồng, phần còn lại 450.000.000đồng chị M, anh C1 sẽ đưa sau khi về nhà. Vì là mẹ con nên bà N đồng ý.

Sau khi hợp đồng được ký kết tại Văn phòng công chứng huyện C, chị M chỉ trả cho bà N 150.000.000đồng, số tiền còn lại 450.000.000đồng chị M, anh C1 không trả. Nay bà N yêu cầu chị M, anh C1:

- + Trả số tiền chuyển nhượng nhà, đất còn thiếu là 450.000.000đồng; Nếu chị M, anh C1 không đồng ý trả tiền thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/8/2015 giữa bà N, anh Nguyễn Hữu T và chị M, anh C1; bà N đồng ý trả lại anh C1, chị M 150.000.000đồng đã nhận.

- + Hiện căn nhà đang tranh chấp chưa được cấp quyền sở hữu cho người nào; phần mái che phía sau căn nhà trên đất chuyển nhượng là nằm ngoài diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên bà N không có yêu cầu gì.

+ Yêu cầu anh C1, chị M trả các vật dụng là tài sản như tủ, bàn theo biên bản xem xét thẩm định ngày 08/3/2017 của Tòa án thành phố C.

Anh Nguyễn Hữu T giao toàn bộ quyền yêu cầu cho bà N mà không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

* Bị đơn Nguyễn Văn C1 đồng thời là đại diện ủy quyền của Nguyễn Thị Kim M, đại diện theo pháp luật của Nguyễn Trung K trình bày:

Anh C1 thừa nhận anh và chị M có chuyển nhượng của bà N, anh T diện tích đất 76,5m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 03 và 01 căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc tại khu dân cư xã Mỹ Tr, thành phố C như bà N trình bày, giá chuyển nhượng là 150.000.000đồng, vợ chồng anh đã trả tiền xong cho bà N và hai bên đã làm hợp đồng tại Văn phòng công chứng huyện C, hiện vợ chồng anh đã nhận nhà, đất sử dụng được hơn 01 năm. Ngoài số tiền chuyển nhượng 150.000.000đồng giữa vợ chồng anh không có thỏa thuận nào khác với bà N.

Nay anh không đồng ý trả tiền 450.000.000đồng theo yêu cầu bà N; không đồng ý hủy hợp đồng cũng như việc bà N yêu cầu bà trả lại tiền. Không đồng ý trả lại các vật dụng tủ, bàn theo yêu cầu bà N.

Khi nhận nhà đất sử dụng anh có xây thêm phần mái che ở phía sau. Phần mái che này nếu Tòa có hủy hợp đồng buộc vợ chồng anh trả đất, nhà anh cũng không yêu cầu di dời, không yêu cầu bà N trả giá trị sử dụng hoặc bồi thường gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố C – đại diện ông Nguyễn Văn T1 có văn bản không ý kiến mà thống nhất thực hiện bản án có hiệu lực của Tòa án.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DSST ngày 18/9/2017 của Tòa án thành phố C đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu trả tiếp số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu đòi lại tài sản của bà N.

Chị M, anh C1 có nghĩa vụ trả cho bà N các tài sản gồm: 01 giường ngủ ngang 1,2m x 02m; 01 Tivi 21 inch hiệu LG.

(Kèm biên bản xem xét thẩm định ngày 08/3/2017).

Chi phí xem xét thẩm định, định giá là 900.000đồng bà N chịu, bà N đã nộp và chỉ xong.

- Án phí: .

Bà N phải chịu 11.150.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 08058 ngày 04/11/2016 và

300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 08451 ngày 08/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C; bà N còn phải nộp tiếp số tiền 5.350.000đồng.

Chị M, anh C1 phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

- Ngày 22/9/2017 nguyên đơn Nguyễn Thị Minh N kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm; yêu cầu anh C1, chị M trả cho bà 450.000.000đồng; nếu chị M, anh C1 không trả tiền thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/8/2015 giữa bà N, anh T và chị M, anh C1; bà N đồng ý trả lại anh C1, chị M 150.000.000đồng đã nhận và yêu cầu anh C1, chị M trả lại nhà đất diện tích 76,5m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 03 tọa lạc xã Mỹ Tr, thành phố C. Yêu cầu anh C1, chị M trả các vật dụng là tài sản như tủ, bàn theo biên bản xem xét thẩm định ngày 08/3/2017 của Tòa án thành phố C.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Minh N rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại 150.000.000đồng; thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo: yêu cầu anh C1, chị M trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà; cụ thể yêu cầu anh C1, chị M tiếp tục trả cho bà số tiền 121.728.000đồng; không yêu cầu tính lãi.

Đối với các tài sản như tủ, bàn theo biên bản xem xét thẩm định ngày 08/3/2017 của Tòa án thành phố C bà yêu cầu anh C1, chị M trả bằng giá trị là 10.000.000đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, công nhận thỏa thuận giữa bà N – anh C1 tại phiên tòa, anh C1, chị M trả cho bà N tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà 121.728.000đồng và giá trị các tài sản là các vật dụng như tủ, ghế.....theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2017 là 10.000.000đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/01/2018 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh N có yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà và luật sư Nguyễn Hoàng G – Văn phòng luật sư Hoàng G có mặt, nhưng phiên tòa ngày 06/02/2018 luật sư G vắng mặt, bà N đồng ý việc vắng mặt của luật sư nên Tòa xét xử vắng mặt luật sư Nguyễn Hoàng G.

[2] Xét bà Nguyễn Thị Minh N kháng cáo yêu cầu anh C1, chị M trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà còn lại là 450.000.000đồng và các vật dụng là tủ, bàn, ghế..... theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án ngày 08/3/2017. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà N thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu anh C1, chị M tiếp tục trả cho bà số tiền 121.728.000đồng.

Xét thấy, diện tích đất 76,5m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã Mỹ Tr, thành phố C hiện do Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Kim M đứng tên quyền sử dụng có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Minh N và anh Nguyễn Hữu T. Theo bà N, bà chuyển nhượng diện tích đất 76,5m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 03 và căn nhà gắn liền trên đất cho anh C1, chị M thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng, anh C1, chị M đã trả 150.000.000đồng ngay khi ký hợp đồng, phần còn lại hẹn sau khi ký hợp đồng về nhà sẽ trả. Anh C1, chị M không thừa nhận có thỏa thuận giá chuyển nhượng đất, nhà trên giá 600.000.000đồng nhưng bà N không có chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận yêu cầu này của bà N.

Căn cứ hợp đồng ngày 27/8/2015 thể hiện bà N, anh T chuyển nhượng cho anh C1, chị M diện tích đất 76,5m² giá chuyển nhượng 150.000.000đồng mà không chuyển nhượng căn nhà gắn liền với đất, nhưng cả bà N, anh C1 đều xác định hai bên chuyển nhượng cả đất và nhà. Do vậy, nay bà N yêu cầu anh C1, chị M tiếp tục trả tiền mua nhà là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, bà N cho rằng anh C1, chị M chỉ giao 150.000.000đồng, phần còn lại 450.000.000đồng yêu cầu trả nhưng không có căn cứ chứng minh việc thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà là 600.000.000đồng.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà N rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2015 giữa bà N, anh T và chị M, anh C1 và bà trả lại 150.000.000đồng. Xét yêu cầu này của bà N được anh C1 đồng ý nên Tòa chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu này của bà N.

Cũng tại phiên tòa bà N thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2015 giữa bà N, anh T với anh C1, chị M đối với thửa đất 115, tờ bản đồ số 3, diện tích là 76,5m² hiện anh C1, M đứng tên quyền sử dụng đất, không yêu cầu trả 450.000.000đồng mà chỉ yêu cầu anh C1, chị M trả cho bà 121.728.000đồng trong số tiền còn lại theo kết quả định giá tài sản ngày 13/4/2017 của Hội đồng định giá Tòa án thành phố C lập và giá trị các tài sản là bàn, ghế hiện anh C1 còn đang quản lý là 10.000.000đồng.

[4] Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 13/4/2017 Hội đồng định giá của Tòa án thành phố C thể hiện thửa đất 115, tờ bản đồ số 3 có giá $1.920.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 76,5\text{m}^2 = 146.880.000\text{đồng}$; 01 căn nhà chính trên đất có giá $2.719.360\text{đồng}/\text{m}^2 \times (\text{giá trị còn lại } 60\%) = 1.631.616\text{đồng}/\text{m}^2 \times 76,5\text{m}^2 = 124.818.624\text{đồng}$.

Tổng giá trị đất, nhà $146.880.000\text{đồng} + 124.818.624\text{đồng} = 271.698.624\text{đồng} - 150.000.000\text{đồng}$ (anh C1, chị M đã trả bà N) = $121.698.624\text{đồng}$. Tại phiên tòa bà N yêu cầu anh C1, chị M trả $121.728.000\text{đồng}$ có chênh lệch 29.376đồng , anh C1 đồng ý tiếp tục trả cho bà N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà là $121.728.000\text{đồng}$ và $10.000.000\text{đồng}$ là giá trị các tài sản như bàn, ghế hiện anh C1 còn đang quản lý theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2017 của Tòa án thành phố C. Xét thấy sự thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa vị đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà N. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà N đồng thời là đại diện ủy quyền của anh T với anh C1, chị M và Trung K; anh C1 chị M đồng ý trả cho bà N $121.728.000\text{đồng}$ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và $10.000.000\text{đồng}$ giá trị các tài sản là bàn, ghế theo biên bản xem xét thẩm định ngày 08/3/2017 của Tòa án thành phố C. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Do đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện và sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời điều chỉnh phần án phí sơ thẩm cho tương ứng với nghĩa vụ của các đương sự theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 256, 697, 698, 699 và 700 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Minh N.

Hủy đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/8/2015 giữa bà N, anh T và chị M, anh C1 đối với thửa đất 115, tờ bản đồ số 3 tọa lạc xã Mỹ Tr, thành phố C và bà trả lại $150.000.000\text{đồng}$.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Minh N, anh Nguyễn Hữu T với anh Nguyễn Văn C1, chị Nguyễn Thị Kim M, Nguyễn Trung K;

Anh Nguyễn Văn C1, chị Nguyễn Thị Kim M trả cho bà Nguyễn Thị Minh N, anh Nguyễn Hữu T tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà 121.728.000đồng và 10.000.000đồng tiền giá trị các tài sản gồm 01 tủ lạnh, 01 máy lạnh, 04 ghế cây gỗ bên loại nhỏ, 01 bàn dài gỗ bên, 01 giường ngủ, 01 tủ chén theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2017 của Tòa án thành phố C.

Anh Nguyễn Văn C1, chị Nguyễn Thị Kim M được sử dụng diện tích đất 76,5m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 3 và sở hữu 01 căn nhà trên đất tọa lạc xã Mỹ Tr, thành phố C; và các tài sản gồm 01 tủ lạnh, 01 máy lạnh, 04 ghế cây gỗ bên loại nhỏ, 01 bàn dài gỗ bên, 01 giường ngủ, 01 tủ chén theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2017 của Tòa án thành phố C.

Tất cả nhà, đất và vật dụng tài sản trên anh C1, chị M đang quản lý.

(Kèm sơ đồ và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2017 của Tòa án thành phố C).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thi hành nghĩa vụ của mình thì phải chịu lãi theo mức lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

Chi phí xem xét thẩm định, định giá bà N tự nguyện nộp là 900.000đồng, số tiền này bà N đã nộp và chi xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà N phải chịu 150.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 08451 ngày 08/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Anh Nguyễn Văn C1, chị Nguyễn Thị Kim M phải chịu 6.586.400đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Minh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà N được nhận lại 5.500.000đồng + 150.000đồng + 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 08058 ngày 04/11/2016, biên lai số 08451 ngày 08/5/2017 và biên lai số 00143 ngày 25/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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, người phải thi hành án 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Tp. C;
- Chi cục THADS Tp. C;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Vĩnh