

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 18/2019/DS-PT
Ngày 21 - 02 - 2019
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Ánh Nguyệt

Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tòng

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thanh Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 226/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 245/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Võ Văn S**, sinh năm: 1964

Cư trú tại: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Ông **Đặng Hồng P**, sinh năm: 1963;

Bà **Trần Thị G**, sinh năm: 1969;

Hộ khẩu thường trú: ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Cùng cư trú tại: Khu phố X, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà G: Ông **Đặng Hồng P**, sinh năm: 1963 – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20-6-2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Kim T**, sinh năm: 1965;

Cư trú tại: Khu phố N, phường T, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp bà Phạm Kim T: ông **Võ Văn S**, sinh năm: 1964; cư trú tại: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13-6-2018).*

2. Bà **Phan Thị Ánh T1**, sinh năm: 1965;

Cư trú tại: Khu phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của bà **Ánh T1**: Anh **Lê Minh D**, sinh năm: 1984; cư trú tại: Ấp T, xã N, Huyện D, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10-11-2015 và ngày 14-8-2018).*

3. Ông **Trần Văn N**, sinh năm: 1964 (đã chết ngày 14-01-2016).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:

- Chị **Trần Thị Tuyết N1**, sinh năm: 1985; cư trú tại: Số 25 H, khu phố B, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- Chị **Trần Thị Hồng N2**, sinh năm: 1986;

- Chị **Trần Thị Cẩm N3**, sinh năm: 1990;

- Chị **Trần Thị Mỹ N4**, sinh năm: 1994;

Cùng cư trú tại: Khu phố 02, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị Hồng N2, Mỹ N4, Cẩm N3: Chị **Trần Thị Tuyết N1**, sinh năm: 1985; Cư trú tại: đường H, khu phố B, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản quyền ngày 30-5-2015)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 11 năm 2015 của nguyên đơn - ông Võ Văn S trình bày:

Ngày 07-5-2005 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P, bà G là 01 phần đất tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, với giá 70.000.000 đồng/ hec ta, khi chuyển nhượng hai bên thể hiện bằng giấy tay, có 02 người ký tên làm chứng, không đo đạc, không giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và giấy tay cũng không ghi diện tích sang nhượng là bao nhiêu, chỉ thỏa thuận tính theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S đã đưa trước cho ông P 100.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ông P và bà G sang tên đất sẽ trả hết. Sau đó ông S và ông P thống nhất diện tích đất chuyển nhượng là 02 héc ta, giá 140.000.000 đồng, đã trả 100.000.000 đồng, khi nào sang tên đất ông S sẽ trả 40.000.000 đồng. Ông S đã nhận đất và sử dụng từ tháng 5-2005 cho đến nay.

Đến năm 2014 ông phát hiện ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T1 được Ủy ban nhân dân Huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22-

5-2014 là do ông P, bà G chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông N, bà T1 vào ngày 10-3-2011. Nay ông S yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-3-2011 giữa ông P, bà G và ông N, bà T1 là vô hiệu do vi phạm đạo đức xã hội, vi phạm điều cấm của pháp luật và có dấu hiệu của sự giả tạo, nhằm che giấu việc thế chấp vay tiền, có sự lừa dối về việc xác định chủ sở hữu đối với phần đất nêu trên.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-5-2005 giữa ông S và ông P, bà G; ông S giao số tiền chuyển nhượng 40.000.000 đồng và yêu cầu ông P, bà G sang tên đất cho ông.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00 139 ngày 22-5-2014 do Ủy ban nhân dân Huyện D cấp, do ông Trần Văn N và bà Phan Thị Ánh T1 đứng tên.

Bị đơn ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G (bà G ủy quyền cho ông P) trình bày:

Ngày 07-5-2005 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông S 01 phần đất diện tích khoảng 02 hec ta. Diện tích đất đo đạc thực tế là 19.932,6 m², thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, với giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng, đã nhận 100.000.000 đồng và giao đất cho ông S sử dụng từ năm 2005. Số tiền còn lại 40.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào ông trả tiền nợ cho Ngân hàng xong, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sẽ sang tên cho ông S thì ông S thanh toán đủ.

Vào khoảng năm 2010-2011 vợ chồng ông có thế chấp 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông S) cho Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp T. Đến hạn tất toán vợ chồng ông vay tiền của ông N, bà T1 để trả cho Ngân hàng; Sau đó ông N, bà T1 giữ lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, sau đó Ngân hàng không cho ông vay lại nên ông N, bà T1 yêu cầu vợ chồng ông ủy quyền cho ông N, bà T1 đứng tên các tài sản là 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông S) bằng hình thức ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông N và bà T1 vay Ngân hàng lấy tiền trừ vào số nợ của vợ chồng ông; khi nào thu hoạch mía xong, có tiền trả thì ông N, bà T1 trả lại tài sản cho ông.

Để thực hiện việc thỏa thuận trên ngày 10-3-2011 vợ chồng ông và ông N, bà T1 đến Văn phòng Công chứng N ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thứ nhất đối với:

+ Diện tích 11.500 m² đất, thửa 2864, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;

+ Diện tích 10.120 m² đất, thửa số 16, 45, 64, 84, 85, 87 và diện tích 10.000 m² đất, thửa 15, 46, 47, 48, 63, 1343, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (phần đất này đã sang nhượng cho ông S). Việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên hợp đồng, không tiến hành đo đạc, không thực hiện thủ tục sang tên, không giao đất, đối với phần đất sang nhượng cho ông S thì ông S vẫn sản xuất.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông có nói với ông N đất này đã chuyển nhượng cho ông S; sau khi ký xong ông dẫn ông S đến gặp ông N; ông N đồng ý nếu ông S giao cho ông N số tiền 200.000.000 đồng tương đương số tiền nhận chuyển nhượng đất 40.000.000 đồng mà ông S còn nợ ông thì ông N sẽ làm thủ tục để ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nhưng ông S không đồng ý.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thứ hai đối với:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Diện tích 391 m² đất, thửa 121 và căn nhà cấp II B diện tích 239,08 m²; diện tích 282 m² đất, thửa 103; tờ bản đồ số 21; tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; bà T1 và ông N đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 24-10-2012.

Ngoài ra còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B (cha mẹ của bà G) với ông N, bà T1 nhưng diện tích đất là bao nhiêu thì ông không rõ; bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà T1 đang giữ chưa làm thủ tục sang tên.

Khoảng thời gian năm 2010 – 2012 vợ chồng ông có vay tiền của ông N và bà T1 nhiều lần để trả nợ Ngân hàng và chi trả các khoản nợ tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D và những khoản tiền vay khác. Nay ông xác định tổng cộng các khoản nợ vay là 4,2 tỷ đồng, khi vay tiền ông và bà G có ký các giấy nợ đưa cho ông N và bà T1 giữ bản gốc.

Nay ông xác định riêng đối với phần đất có diện tích 20.105 m², (đo đạc thực tế 19.932,6 m²), tờ bản đồ số 8, thửa 100; tọa lạc tại: Ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh tại thời điểm năm 2011 có giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng/ 02 héc ta (300.000.000 đồng/ héc ta).

Về yêu cầu của ông S ông có ý kiến:

Thống nhất với yêu cầu của ông S, đồng ý lưu thông hợp đồng ngày 07-5-2005 nhưng yêu cầu ông S và bà T1 có trách nhiệm trả lại số tiền 40.000.000 đồng chưa giao tương đương với giá trị thực tế tại thời điểm định giá (cụ thể 40.000.000 đồng là 0,6 héc ta đất) giao trả cho vợ chồng ông.

Bà Trần Thị G là vợ của ông Đặng Hồng P, ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng trình bày: Lời trình bày của ông P và yêu cầu của ông P cũng là yêu cầu của bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Kim T là vợ ông Võ Văn S, ủy quyền cho ông S tham gia tố tụng trình bày: Yêu cầu của ông S cũng là yêu cầu của bà T1.

- **Anh Lê Minh D** (người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ánh T1) trình bày:

Diện tích đất 20.105 m² (đo đạc thực tế 19.932,6 m²), thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00139 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22-5-2014 cho ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T1. Hiện nay, bà T1 đang giữ bản gốc và cam kết không có bất cứ giao dịch gì liên quan đến diện tích đất trên.

Ông P, bà G có vay tiền của ông N, bà T1 nhiều lần tổng cộng các khoản vay nay xác định là 4,2 tỷ đồng để trả nợ Ngân hàng và trả các khoản nợ tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D và những khoản vay khác nay đã cung cấp được các giấy nợ gốc cho Tòa. Khi ông P, bà G không có điều kiện để trả nợ thì đã chuyển nhượng đất, nhà cho ông N và bà T1; trong đó có diện tích 19.932,6 m² đất, thửa 100, tờ bản đồ số 8 mà ông P chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông S.

Khi ký các hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà không có nói rõ từng tài sản chuyển nhượng để khấu trừ số tiền nợ cụ thể bao nhiêu; giá trị ghi trong các hợp đồng không phải là giá trị chuyển nhượng.

Nay hai bên đã xác định được giá trị hợp đồng khi chuyển nhượng 02 héc ta đất tại thời điểm năm 2011 là 600.000.000 đồng (300.000.000 đồng/ héc ta).

Nay anh yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà G và ông N, bà T1 ngày 10-3-2011 đối với diện tích 19.932,6 m² đất, thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh là có hiệu lực pháp luật; do đó ông S phải giao trả diện tích đất trên cho bà T1; giữa ông S, ông P tranh chấp thì tự giải quyết với nhau, bà T1 không có nghĩa vụ và không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tài sản đối với số tiền 4,2 tỷ đồng trong vụ kiện này.

- **Chị Trần Thị Tuyết N1** (người đại diện theo ủy quyền của chị Hồng N2, Mỹ N4, Cẩm N3) trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày của anh Dương, nay gia đình chị đã xác định số tiền vay mà vợ chồng ông P và bà G nợ ông N và bà T1 tổng cộng các khoản là 4,2 tỷ đồng (thể hiện qua các giấy nợ mà ông P, bà G ký nhận). Đối với số nợ này chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện mà giữa gia đình chị và vợ chồng ông P sẽ tự giải quyết với nhau.

Nay chị có nguyện vọng được lưu thông hợp đồng ngày 10-3-2011 vì vợ chồng ông P, bà G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T1, hợp đồng có công chứng tại Phòng Công chứng N và ông N và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Chị cũng thống nhất thời điểm 2011 giá đất chuyển nhượng phần đất tranh chấp là 600.000.000 đồng/ 02 héc ta (300.000.000 đồng/ héc ta).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02-3-2017 (bút lục 237- 239) bà Phan Thị Ánh T1 trình bày:

Ông P, bà G và mẹ ruột của bà G (không nhớ họ tên) đến Văn phòng Công chứng N làm thủ tục cho vợ chồng bà đứng tên đất, tài sản của ông P, bà G và mẹ bà G nhằm để vợ chồng bà dùng các tài sản này thế chấp vay tiền của Ngân hàng, lấy tiền này trả nợ các khoản tiền mà trước đó vợ chồng đã huy động của người khác cho ông P, bà G vay; các bên có thỏa thuận khi nào ông P, bà G có tiền trả nợ thì vợ chồng bà cho chuộc lại các tài sản hoặc ông P, bà G chuyển nhượng được tài sản nào thì vợ chồng bà đồng ý sang tên cho người mua, số tiền người mua sẽ giao cho vợ chồng bà để khấu trừ tiền nợ của ông P, bà G.

Đối với diện tích 11.500 m² đất, thửa 2864, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại xã S, Huyện D được ông P, bà G ký chung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-3-2011 cùng với diện tích 20.105 m² đất, thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D cho vợ chồng bà thì do ông P trước đó đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho người khác nên vợ chồng đã nhận của người chuyển nhượng đất này là gia đình anh Võ Thanh C, ngụ ấp H, xã S, Huyện D số tiền 200.000.000 đồng và đã làm thủ tục hủy việc chuyển nhượng diện tích đất này, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C để ông P, bà G làm thủ tục sang tên cho anh C xong.

Về yêu cầu của ông N và bà T1 ông P có ý kiến:

Ông thống nhất số nợ vợ chồng có vay của ông N và bà T1 là 4,2 tỷ đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tài sản trong vụ kiện này.

Thống nhất phần đất tranh chấp có giá chuyển nhượng vào năm 2011 là 600.000.000 đồng/ 02 héc ta (300.000.000 đồng/ héc ta).

Kết luận giám định số 2090/C54B ngày 05-8-2016 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Tổng cục Cảnh sát kết luận (bút lục số 173, 174, 175): Chữ ký, chữ viết mang tên “Đặng Hồng P” trên tài liệu “Giấy bán đất đề ngày 07-5-2005 ” là của ông Đặng Hồng P ký và viết ra.

Chứng thư thẩm định số 181473/VIETTIN JSC-TNH của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín kết luận: Quyền sử dụng đất diện tích 19.932,6 m², thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh trị giá 1.893.597.000 đồng, các đương sự thống nhất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS - ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các điểm b, c khoản 1 Điều 688; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 129, 137, 405, 410, 474, 688, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn S về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G và ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T1 lập ngày 10-3-2011 đối với diện tích 10.120 m² đất, các thửa: 16, 45, 64, 84, 85, 87 và diện tích 10.000 m² đất, các thửa: 15, 46, 47, 48, 63, 1343; tờ bản đồ số 01 (đã hợp thành thửa 100, tờ bản đồ số 8, diện tích 19.932,6 m²); tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; được Văn phòng Công chứng N chứng nhận ngày 10 tháng 3 năm 2011.

Ghi nhận ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G và bà Phan Thị Ánh T1, những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N gồm: Chị Trần Thị Tuyết N1, chị Trần Thị Hồng N2, chị Trần Thị Cẩm N3, chị Trần Thị Mỹ N4 không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản là 4,2 tỷ đồng trong vụ kiện này.

Ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị Ánh T1 và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N gồm: Chị Trần Thị Tuyết N1, chị Trần Thị Hồng N2, chị Trần Thị Cẩm N3, chị Trần Thị Mỹ N4 số tiền gốc 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07-5-2005 giữa ông Võ Văn S và ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G đối với diện tích 19.932,6 m² đất, thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực.

Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T được quyền sử dụng diện tích 19.932,6 m² đất, thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 800026 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22-5-2014 mang tên ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T1.

Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T có trách nhiệm thanh toán cho ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G số tiền 290.500.000 (hai trăm chín mươi triệu năm trăm ngàn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí giám định, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2018, ông Võ Văn S có đơn kháng cáo không đồng ý thanh toán cho ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G số tiền 290.500.000 đồng, chỉ đồng ý thanh toán cho ông P, bà G số tiền 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:

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 những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Võ Văn S không đồng ý thanh toán cho ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G số tiền 290.500.000 đồng thì thấy rằng:

[1] Ông Võ Văn Sang và ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G đều xác nhận vào ngày 07/5/2005, ông S có nhận chuyển nhượng của ông P, bà G phần đất diện tích đo đạc thực tế là 19.932.6m², nay thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 140.000.000 đồng, ông S đã thanh toán 100.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục sang tên sẽ thanh toán tiếp 40.000.000 đồng.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2005 tuy chưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng ông S đã nhận đất và quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay, không có ai tranh chấp, ông S cũng đã thanh toán 100.000.000 đồng cho ông P, bà G, đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ. Sau khi chuyển nhượng ông S là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất trên để trồng mía từ năm 2005 có xác nhận của địa phương tại đơn xin xác nhận ngày 05/12/2012 (bút lục 103), từ năm 2009-2013 ông S và ông Nguyễn Văn Chê cùng nhau trồng mía, đến năm 2014 ông S cho ông Chê thuê thời hạn 04 năm từ 2014-2019 với giá 60.000.000 đồng/ha (bút lục 42). Hiện nay ông S là người đang quản lý, sử dụng. Do đó, theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/5/2005 giữa ông S và ông P, bà G được công nhận.

[3] Xét về mức độ lỗi trong việc thực hiện hợp đồng về mặt hình thức: Ông S và ông P, bà G đều trình bày ông S biết việc ông P, bà G đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nhưng ông S vẫn đồng ý sang nhượng. Tuy nhiên, do thời điểm ông P, bà G chuyển nhượng đất ông S có nhìn thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng, vào năm 2006, ông P, bà G có yêu cầu ông S giao số tiền còn lại là 40.000.000 đồng để ông P, bà G làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông S nhưng ông S không giao tiền. Ông S cũng thừa nhận có lỗi trong việc chưa giao số tiền còn lại do ông P báo gấp nên không chuẩn bị tiền kịp dẫn đến việc chưa thực hiện được hợp đồng.

[4] Đối với ông P, bà G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P, bà G đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng ông P, bà G vẫn sang nhượng cho ông S dẫn đến việc không thể hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Năm 2006, ông S không có tiền giao cho ông P, bà G để thực

hiện hợp đồng, hai bên có thỏa thuận thời gian để thực hiện hợp đồng nhưng đến năm 2009, sau khi đáo hạn Ngân hàng ông P, bà G lại tiếp tục thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay vốn Ngân hàng. Ngày 10/3/2011, ông P, bà G lại tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T1 đối với phần đất đã sang nhượng cho ông S nhằm mục đích để cho ông N, bà Ánh T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng nhằm trả các khoản nợ mà ông P, bà G nợ ông N, bà Ánh T1. Điều này dẫn đến việc đến nay chưa thực hiện được hợp đồng với ông S, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S.

[5] Như vậy, ông S và ông P, bà G đều có lỗi trong việc chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên, ông P, bà G là người có lỗi nhiều hơn trong việc chưa thực hiện hợp đồng (Trong đó, cần xác định ông P, bà G có lỗi 70%, ông S có lỗi 30%). Do đó, ông P, bà G phải chịu 70% số tiền chênh lệch trị giá đất, ông S phải chịu 30% số tiền chênh lệch trị giá đất là phù hợp.

[6] Theo kết quả định giá đất diện tích $19.932,6 \text{ m}^2 \times 95.000 \text{ đồng/ m}^2 = 1.893.597.000 \text{ đồng}$, đã giao nhận 100.000.000 đồng tương đương $14.237,86 \text{ m}^2 \text{ đất} \times 95.000 \text{ đồng} = 1.352.597.000 \text{ đồng}$ (71,43%).

Phần chưa giao là $1.893.597.000 \text{ đồng} \times 28,57\% = 541.000.000 \text{ đồng}$ (tương đương với số tiền chưa giao là 40.000.000 đồng), tương ứng với $5.694,7 \text{ m}^2 \text{ đất}$.

Như vậy, giá trị chênh lệch trị giá đất mà các bên phải chịu là: $541.000.000 \text{ đồng} - 40.000.000 \text{ đồng} = 501.000.000 \text{ đồng}$

Giá trị chênh lệch trị giá đất tương đương số tiền chưa giao là 501.000.000 đồng, ông S phải chịu 30% tương đương 150.300.000 đồng.

Như vậy, ông S phải thanh toán lại cho ông P, bà G số tiền chênh lệch trị giá đất và số tiền còn lại của hợp đồng chưa giao là: $150.300.000 \text{ đồng} + 40.000.000 \text{ đồng} = 190.300.000 \text{ đồng}$.

[7] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Văn S, sửa bản án sơ thẩm đối với số tiền ông S phải thanh toán cho ông P, bà G là 190.300.000 đồng. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do án sơ thẩm thụ lý ngày 12/02/2018 nên các quyết định về án phí sơ thẩm phải được thực hiện theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cấp sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 là không phù hợp nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại. Do sửa án sơ thẩm nên cần sửa tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điểm b, c khoản 1 Điều 688; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 129, 137, 405, 410, 474, 688, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Văn S.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn S về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G và ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T1 lập ngày 10-3-2011 đối với diện tích 10.120 m² đất, các thửa: 16, 45, 64, 84, 85, 87 và diện tích 10.000 m² đất, các thửa: 15, 46, 47, 48, 63, 1343; tờ bản đồ số 01 (đã hợp thành thửa 100, tờ bản đồ số 8, diện tích 19.932,6 m²); tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; được Văn phòng Công chứng N chứng nhận ngày 10 tháng 3 năm 2011.

1.2. Ghi nhận ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G và bà Phan Thị Ánh T1, những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N gồm: Chị Trần Thị Tuyết N1, chị Trần Thị Hồng N2, chị Trần Thị Cẩm N3, chị Trần Thị Mỹ N4 không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản là 4,2 tỷ đồng trong vụ kiện này.

Ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị Ánh T1 và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N gồm: Chị Trần Thị Tuyết N1, chị Trần Thị Hồng N2, chị Trần Thị Cẩm N3, chị Trần Thị Mỹ N4 số tiền gốc 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07-5-2005 giữa ông Võ Văn S và ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G đối với diện tích 19.932,6 m² đất, thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực.

1.4. Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T được quyền sử dụng diện tích 19.932,6 m² đất, thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 800026 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22-5-2014 mang tên ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T1.

Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S theo quyết định của bản án đã tuyên khi ông S có yêu cầu.

1.5. Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T có trách nhiệm thanh toán cho ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G số tiền tổng cộng là 190.300.000 (một trăm chín mươi triệu ba trăm nghìn) đồng.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng khác: Ông P, bà G có trách nhiệm hoàn trả cho ông S số tiền 4.520.000 đồng chi phí giám định và số tiền 1.350.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Võ Văn S, bà Phạm Kim T phải chịu: 9.515.000 đồng, nhưng được khấu trừ 3.500.000 (ba triệu năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006646 ngày 20-11-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ông S, bà T1 còn phải nộp 6.015.000 đồng.

+ Ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G phải chịu: 28.600.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp theo biên lai thu số 0011082 ngày 10/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện D;
- CCTHADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;
- Lưu: VT, (V).

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

(Đã ký)

Lưu Ánh Nguyệt