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

Bản án số: 432/2023/DS-PT
Ngày: 23-11-2023
"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: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Ông Hồ Văn Cường;

2 Ông Trần Quốc Vũ.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023, về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn:

- Ông Phan Minh Q, sinh năm 1974; có mặt;

- Bà Lưu Lan P, sinh năm 1970; có đơn xin xét xử vắng mặt;

Cùng trú tại: Ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà D, tổ D, ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-11-2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn H ***trình bày:***

Ngày 10-11-2017 ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q, bà Phương diện t đất khoảng 1.200m^2 , với số tiền 240.000.000 đồng; hai bên có làm giấy chuyển nhượng đất, tự đo đạc, cắm trụ xi măng làm ranh đất. Trong diện tích này có khoảng 100 m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) do ông Q đứng tên, phần còn lại thuộc phạm vi lưu không kênh chưa được cấp giấy. Ông có đặt cọc cho ông Q, bà P 15.00.000 đồng, sau đó vài ngày giao thêm 5.000.000 đồng; đến ngày 31-01-2020 ông giao thêm 15.000.000 đồng. Tổng cộng ông giao ông Q là 35.000.000 đồng; không thỏa thuận thời gian làm thủ tục sang tên do đất chưa được cấp giấy nên ông Q phải làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ rồi sang tên cho ông và ông sẽ giao đủ tiền còn lại cho ông Q. Hiện tại ông Q đã bán phần đất này cho bà Trần Thị T, đất bà T đang quản lý, sử dụng.

Nay ông yêu cầu ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, làm thủ tục sang tên cho ông diện tích đất đo đạc thực tế là 1.198,6m^2, trong đó phần đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất là 218,1m^2, phần lưu không kênh Tây chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đất là 980,5m^2, đất tọa lạc tại xã P, huyện D. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Q, bà P và bà T lập ngày 31-7-2018 đối với diện tích đất nêu trên, vì đất này ông Q, bà P đã bán cho ông.

Bị đơn – ông Phan Minh Q ***trình bày:*** Vào năm 2017, vợ chồng ông có bán cho ông H một phần đất, trong đó có một phần đã được cấp giấy đất và một phần diện tích thuộc phạm vi lưu không kênh được trả lại nhưng chưa được cấp giấy, với số tiền 240.000.000 đồng, ông có nhận tiền cọc là 15.000.000 đồng vào ngày 10-11-2017 và nhận thêm 5.000.000 đồng vào ngày 14-11-2017, hai bên lập giấy bán đất ngày 14-11-2017. Ông H nói có rành về thủ tục làm giấy tờ để xin cấp thêm phần diện tích đất lưu không kênh nên không thỏa thuận thời hạn ký thủ tục chuyển nhượng. Ông Phan Hoàng H1 (cha ông ông Q) có bán cho ông H một phần đất với số tiền 110.000.000 đồng, nhưng sau đó phát hiện đất này không thuộc quyền sử dụng của ông H1 nên không chuyển nhượng được; ông H1 trả tiền lại cho ông H. Hai bên thỏa thuận ông bán đất tranh chấp này để trả phần tiền ông H1 phải thi hành án cho ông H, nhưng ông liên lạc với ông H và ông H cũng không đồng ý cấn trừ; do đó, ông mượn tiền của bà T để trả cho ông H 120.000.000 đồng vào năm 2017. Sau đó ông có gọi điện thoại cho ông H nhiều lần yêu cầu ông H trả tiền để ông trả cho bà T hoặc hủy hợp đồng mua bán đất với ông H để ông chuyển nhượng đất cho bà T nhưng ông H không nghe máy. Đến năm 2018 ông mới thỏa thuận bán phần đất này cho bà T để trừ nợ, ông bán với số tiền 280.000.000 đồng nhưng trong giấy mua bán đất lập ngày 31-7-2018 chỉ ghi 255.000.000 đồng.

Ngày 31-01-2020 ông đến gặp ông H mượn 15.000.000 đồng để sửa xe, ông H ghi luôn vào tờ giấy bán đất lập ngày 14-11-2017. Tháng 10-2020 ông H

khởi kiện ông, yêu cầu ông thực hiện thủ tục sang tên QSDĐ; sau đó ông H rút đơn khởi kiện. Ngày 25-10-2020 ông khởi kiện bà T để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để giao lại đất cho ông H; sau đó ông rút đơn khởi kiện vì ông yêu cầu ông H giao thêm cho ông số tiền 25.000.000 đồng để làm chi phí khởi kiện bà T nhưng ông H không giao.

Phần đất này ông đã bán cho bà T theo Giấy mua bán đất lập ngày 31-7-2018 và đã giao đất cho bà T sử dụng cho đến nay. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Do ông H không thực hiện đúng theo thỏa thuận, ông nhiều lần liên lạc với ông H để tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao tiền thêm cho ông nhưng ông H không đồng ý.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 14-11-2017 giữa ông và ông H; ông đồng ý trả cho ông H 35.000.000 đồng, không phạt cọc, không tính lãi.

Ông yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ghi ngày 31-7-2018 giữa ông, bà P và bà T, vì ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T sử dụng từ ngày 31-7-2018 đến nay.

Bà Lưu Lan P ***trình bày:*** Bà thống nhất lời trình bày của ông Q, không trình bày bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị T ***trình bày*****:** Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Năm 2017, ông Q phải thi hành án trả tiền cho ông H nhưng không có tiền nên hỏi vay tiền của bà, hai nên có làm hợp đồng vay tiền với số tiền 120.000.000 đồng. Đến năm 2018 do ông Q không có tiền trả cho bà nên ông Q giao đất cho bà để trừ nợ, hai bên có làm hợp đồng mua bán đất với số tiền 255.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền và ông Q, bà P giao đất cho bà sử dụng từ ngày 31-7-2018 cho đến nay. Thực tế tiền chuyển nhượng là 280.000.000 đồng, tại thời điểm ký giấy bán đất bà giao cho ông Q tổng cộng là 255.000.000 đồng nên ghi trong giấy bán đất là 255.000.000 đồng, bà có giao thêm cho ông Q 25.000.000 đồng, tổng cộng là 280.000.000 đồng. Bà không biết ông Q bán đất cho ông H trước đó. Bà yêu cầu được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và ông Q, bà P lập ngày 31-7-2018.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 27-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên "Giấy bán đất" lập ngày 14-11-2017 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P vô hiệu.

Ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 35.000.000 *(ba mươi lăm triệu)* đồng và có nghĩa vụ bồi

thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn H là 92.359.181 (*chín mươi hai triệu ba trăm năm mươi chín ngàn một trăm tám mươi mốt*) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu hủy "Giấy mua bán đất" lập ngày 31-7-2018 giữa ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P và bà Trần Thị T.

Ghi nhận ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P và bà Trần Thị T không tranh chấp "Giấy mua bán đất" lập ngày 31-7-2018 trong vụ án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 12-7-2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H *trình bày:* Ông H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H nhận thấy:

2.1. Ngày 14-11-2017, ông Q, bà P lập "Giấy bán đất" cho ông H diện tích đất khoảng 1.200m^2 (đo đạc thực tế 1.198,6m^2, trong đó có 218,1m^2 ông Q được cấp giấy đất, còn lại 980,5m^2 thuộc phạm vi lưu không Kênh T), với số tiền 240.000.000 đồng; ông H đặt cọc cho ông Q, bà P 20.000.000 đồng; đến ngày 31-01-2020 ông H trả thêm 15.000.000 đồng tiền mua đất nên tổng cộng là 35.000.000 đồng. Xét thấy, về hình thức việc chuyển nhượng đất giữa ông H, ông Q, bà P là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 167, Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129 của Bộ luật Dân sự, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy bán đất" lập ngày 14-11-2017 vô hiệu; nên không chấp nhận kháng cáo của ông H về yêu cầu lưu thông Hợp đồng này.

2.2. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nhận thấy: Ngày 14-11-2017, ông Q, bà P lập "Giấy bán đất" cho ông H; thoả thuận khi "… bên bán sau khi ký sang tên cho bên mua tại UBND xã, thị trấn thì bên mua sẽ chồng tiền đủ…" và không xác định thời hạn thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Q, nhưng đến ngày 31-7-2018 ông H lại tiếp tục chuyển nhượng đất này cho bà T, nên lỗi thuộc về ông Q, bà P phần nhiều hơn. Cấp sơ thẩm xác định mỗi bên đều có lỗi ngang nhau và buộc bị đơn bồi thường cho ông H 50% tương ứng với tỷ lệ phần trăm giá trị quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm; buộc ông Q, bà P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hiệu số tiền 35.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông H tương ứng với 70% tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, cụ thể:

Số tiền ông H đã trả cho ông Q, bà P là 35.000.000 đồng tương đương giá trị quyền sử dụng đất là 219.718.362 đồng.

Số tiền giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm 219.718.362 đồng – 35.000.000 đồng = 184.718.362 đồng X 70% = 129.302.000 đồng.

Tổng cộng ông Q, bà P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hiệu số tiền 35.000.000 đồng + 129.302.000 đồng = 164.302.000 đồng.

2.3 Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; không chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên ông H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 122, 129, 131, 167, 500, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

4.1. Tuyên bố "Giấy bán đất" lập ngày 14-11-2017 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P vô hiệu.

4.2. Buộc ông Phan Minh Q và bà Lưu Lan P có trách nhiệm liên đới thanh toán (trả) cho ông Nguyễn Văn H số tiền 164.302.000 (một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm lẻ hai nghìn) đồng.

4.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu hủy "Giấy mua bán đất" lập ngày 31-7-2018 giữa ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P và bà Trần Thị T.

6. Ghi nhận ông Phan Minh Q, bà Lưu Lan P và bà Trần Thị T không tranh chấp "Giấy mua bán đất" lập ngày 31-7-2018 trong vụ án này.

7. Về chi phí tố tụng: tiền chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 23.000.000 đồng. Ghi nhận ông Nguyễn Văn H đã tạm nộp đủ và chi phí xong.

7.1. Ông Nguyễn Văn H phải chịu 21.055.000 đồng.

7.2. Ông Phan Minh Q và bà Lưu Lan P phải chịu 1.945.000 (một triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng. Buộc ông Q, bà P có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông H.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Nguyễn Văn H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng ông H đã nộp theo biên lai thu số 0011882 ngày 25-11-2021 và biên lai thu số 0012392 ngày 07-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu.

8.2. Ông Phan Minh Q và bà Lưu Lan P phải chịu 8.215.000 (tám triệu, hai trăm mười lăm nghìn) đồng.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu. Hoàn trả cho ông H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0013736 ngày 20-7-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

10. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn