TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 80/2023/DS-PT Ngày: 24-02-2023 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải

Ông Lê Thanh Vân.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 394/2022/TLPT-DS ngày 30/11/2022 về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2023/QĐXX-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Trần Hoài L, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 12/8 L, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Quốc D, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn*: 1. Nguyễn Quang H, sinh năm 1976

2. Trần Thị Anh T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 01 LK 02 H, khu phố H, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Thành Đ - Chi nhánh Văn phòng Luật sư B, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ngân hàng thương mại cổ phần N - Chi nhánh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thị T - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Hà Thị Thanh T - Trưởng phòng Khách hàng. (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 01 năm 2023)

Địa chỉ: Số 152 Đ, phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Quang H, sinh năm 1976 và Trần Thị Anh T, sinh năm 1979.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm;*

- *Nguyên đơn anh Trần Hoài L trình bày:* Vào cuối năm 2017 anh L có nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Quang H và chị Trần Thị Anh T phần đất có diện tích 156,08m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 47, đất tạo lạc tại khu phố 2, Phường 6, thành phố M theo Giấy chứng nhận QSD đất số H0511 do UBND thành phố M cấp ngày 31/10/2007 với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng. Do là người thân, có quan hệ cậu cháu nên giữa các bên không lập thành văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng, anh L đã thanh toán đủ số tiền 1.150.000.000 đồng cho anh H, chị T thông qua việc cấn trừ số tiền hùn vốn làm ăn trước đây mà anh L giao cho anh H mở quán cà phê và anh L đã nhận quản lý nhà đất từ năm 2019 và tiến hành sửa chữa lại căn nhà với chi phí tu sửa là 120.000.000 đồng.

Đến năm 2021 các bên có lập văn bản "Giấy xác nhận mua bán đất" lập ngày 06/03/2021, theo tờ xác nhận anh H, thì anh H thống nhất việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 20 tờ bản đồ số 47, có diện tích thực tế đo đạc là 152,1m^2 cho anh L, đến ngày 10/3/2021 anh L có nhờ luật sư lập tờ xác nhận mua bán đất và đưa anh H, chị T ký hợp thức lại và anh H và chị T hứa đến ngày 10/4/2021 sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho anh L theo quy định của pháp luật. Theo tờ xác nhận anh H, chị T cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng trước ngày 10/4/2021 nhưng anh H xin gia hạn đến ngày 30/4/2021 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho anh L, tuy nhiên đến nay anh H, chị T không thực hiện làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của anh L nên anh L khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của tờ "Giấy xác nhận mua bán đất" đề ngày 10/3/2021 để anh L có thế liên hệ cơ quan chức năng hoàn tất thủ tục sang tên phần đất trên.

- *Bị đơn anh Nguyễn Quang H trình bày:* Năm 2021 anh H có ý muốn bán phần đất thuộc thửa đất số 20 cho anh L, nhưng chưa bàn bạc thống nhất ý kiến với chị Trần Thị Anh T, anh thống nhất có ký tên vào tờ xác nhận mua bán đất viết tay ngày 06/3/2021, nhưng đối với tờ xác nhận mua bán đất ngày 10/3/2021 anh thống nhất có ký tên nhưng do thấy bà T ký tên nên anh mới đồng ý ký, và trên thực tế anh L cũng không hề giao cho anh số tiền chuyển nhượng là

1.150.000.000 đồng. Sau khi anh L về nước vào năm 2017, do có quan hệ thân thiết nên anh H có cho anh L thuê lại phần đất trên mà không lập hợp đồng cũng không lấy tiền thuê nhà. Anh xác nhận có biết việc anh L bỏ ra chi phí để sửa chữa lại căn nhà. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh L, anh H không đồng ý vì việc chuyển nhượng trên không có sự đồng ý của chị T và trên thực tế cũng không hề nhận số tiền chuyển nhượng như anh L trình bày, anh H chỉ đồng ý chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp theo giá thị trường hiện nay. Hiện nay, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 47, đất tạo lạc tại khu phố H, Phường S, thành phố M theo Giấy chứng nhận QSD đất số H0511 do UBND thành phố M cấp ngày 31/10/2007 đang được thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần N – chi nhánh Tiền Giang theo hợp đồng thế chấp số 0257/NHNT/TC17 ngày 20/6/2017.

- *Trần Thị Anh T trình bày:* Chị thống nhất với lời trình bày của anh H, thời điểm anh H thỏa thuận mua bán thửa đất số 20 cho anh L bà không được biết, chị chỉ biết sự việc anh H có đứng tên dùm anh L vài thửa đất khi anh L ở nước ngoài, đến khi anh L về nước chị và anh H có ký vài tờ xác nhận mua bán đất để làm thủ tục sang tên lại cho anh L, do đó, việc anh L đưa bà tờ xác nhận ngày 10/3/2021 chuyển nhượng thửa đất số 20 chị không biết và vô tình ký tên xác nhận. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị không đồng ý, chị chỉ đồng ý chuyển nhượng phần đất trên theo giá thị trường hiện nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần N - Chi nhánh Tiền Giang trình bày:* Căn cứ vào hợp đồng vay số 0148/VCB-KH/17CD ký ngày 12/5/2017 giữa anh Nguyễn Quang H, chị Trần Thị Anh T đã đồng ý thế chấp thửa đất số 20, tờ bản đồ 47 tọa lạc khu phố H, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo hợp đồng thế chấp số 0257/NHNT/TC17 ký ngày 20/6/2017, có đăng ký thế chấp hợp pháp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M vào ngày 21/6/2017. Kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp đến nay, Ngân hàng không có bất kỳ văn bản đồng ý cho anh Nguyễn Quang H, chị Trần Thị Anh T và anh Trần Hoài L thực hiện việc mua bán chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 264; Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 407 và Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào Điều 167, 168, Điều 188 Luật Đất đai; Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hoài L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy xác nhận mua bán đất" đề ngày 10/3/2021 là vô hiệu.

Buộc anh Trần Hoài L giao lại cho anh Nguyễn Quang H và chị Trần Thị Anh T phần đất có diện tích 156,08m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại khu phố H, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Được thẩm tra đo đạc thực tế có diện tích là 152,1m^2. Về vị trí phần đất như sau: Phía đông giáp đất anh Trần Hoài L, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp đất ông Trần Na U, Phía Bắc giáp hẻm công cộng. Trên đất có 01 cây mận, nhà ở gia đình có diện tích 106m^2, 01 mái che phía trước có diện tích 25,1m^2; 01 nền xi măng có diện tích là 20,9m^2 và 01 cổng rào và hàng rào phía trước

Buộc anh Nguyễn Quang H và chị Trần Thị Anh T có nghĩa vụ trả cho anh Trần Hoài L số tiền 2.134.531.100 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 28 tháng 09 năm 2022, Bị đơn Nguyễn Quang H và Trần Thị Anh T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có nhiều phân tích, lập luận trình bày: Có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, không có việc giao nhận tiền giữa anh H với anh L mà là số tiền hùn vốn kinh doanh quán. Tính lỗi mỗi bên ½ là không phù hợp do anh H không có lỗi, số tiền cấn trừ là không phù hợp vì chị T là người trực tiếp kinh doanh quán, còn tài sản chuyển nhượng là của chung vợ chồng, trong khi chị T không có ý chí trong giao dịch chuyển nhượng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Lời trình bày của anh H và chị T không có căn cứ chứng minh, không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác, anh sơ thẩm xét xử là có cơ sở. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Đương sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo qui định Tố tụng dân sự.

[II]- Về nội dung: Giữa anh Trần Hoài L với vợ chồng anh Nguyễn Quang H, chị Trần Thị Anh T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 20 diện tích 156,08m^2 có căn nhà trên đất. Chứng cứ là "Giấy xác nhận mua bán đất" ngày 10/3/2021, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Theo nội dung tờ giấy xác nhận thì vợ chồng anh H đã nhận số tiền chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng, anh L đã nhận nhà đất sử dụng thể hiện từ việc anh L có sửa chữa căn nhà với số tiền 120.000.000 đồng, anh H trình bày anh L có sử dụng căn nhà (do anh cho thuê).

[II.1]- Xem xét lời trình bày của anh H với chị T không thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà với anh L, nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Qua "Giấy xác nhận mua bán đất" ngày 10/3/2021 do anh H và chị T có ký tên, tự nguyện, nội dung thể hiện rõ mua bán nhà và đất với số tiền cụ thể; trước ngày 10/3/2021 thì vào ngày 06/3/2021 anh H có làm giấy tay thể hiện ý chí thực hiện mua bán đất và tài sản trên đất, đã nhận đủ tiền và đã giao tài sản. Giao dịch giữa anh L với anh H không tuân thủ về hình thức, nhưng đã hoàn thành theo Điều 129 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, có tài liệu cho thấy vào ngày 20/6/2017 anh H có hợp đồng tín dụng vay tiền tại Ngân hàng N– Chi nhánh Tiền Giang và đã thế chấp tài sản là thửa đất 20 có căn nhà trên đất, là vào thời điểm trước khi thực hiện chuyển nhượng với anh L. Khi giao dịch chuyển nhượng tài sản thì anh L không có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất này; giao dịch giữa anh H với anh L không có ý kiến của Ngân hàng là trái pháp luật theo Điều 123, 320 Bộ luật dân sự. Có căn cứ tuyên bố giao dịch giữa vợ chồng anh H với anh L là vô hiệu.

[II.2]- Về việc giải quyết hậu quả khi giao dịch dân dự vô hiệu tại Điều 131 Bộ luật dân sự: *...Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.* Trong thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L với anh H và chị T, cả anh L và anh H đều thừa nhận số tiền chuyển nhượng là tiền anh L chuyển cho anh H trong việc hùn vốn làm ăn (kinh doanh quán giải khát) mà anh H đã nhận, khi đó không có giấy tờ thể hiện; anh H trình bày số tiền này sẽ được quyết toán giữa hai bên sau khi kết thúc kinh doanh quán, nhưng anh không có căn cứ chứng minh, tờ giấy mua bán ngày 10/3/2021 thể hiện vợ chồng anh H đã nhận đủ số tiền mua bán đất là 1.150.000.000 đồng, có căn cứ là anh H và chị T đã nhận tiền của anh L thì anh H và chị T phải giao trả lại số tiền này cho anh L, anh L giao lại nhà và đất cho anh H sử dụng.

Xét về lỗi thì tại thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh L trình bày có biết anh H đã thế chấp đất để vay tiền tại Ngân hàng, cho thấy cả hai bên đều có lỗi. Căn cứ Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán qui định về thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì tính cả phần chênh lệch giá trị đất, dựa trên kết quả định giá trong đó có luôn cả giá trị sửa chữa nhà mà anh L đã bỏ ra, tính lỗi về thiệt hại như án sơ thẩm là phù hợp. Mỗi bên chịu thiệt hại ½ phần chênh lệnh giá trị đất và tài sản trên đất.

[III]- Từ những phân tích đã nêu, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H và chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[IV]- Không chấp nhận đề nghị của Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn.

Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[V]- Anh H và chị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[VI]- Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, trong phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 407 và Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào Điều 167, 168, Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Quang H và chị Trần Thị Anh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hoài L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy xác nhận mua bán đất" đề ngày 10/3/2021 là vô hiệu.

Buộc anh Trần Hoài L giao lại cho anh Nguyễn Quang H và chị Trần Thị Anh T phần đất có diện tích 156,08m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại khu phố H, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Được thẩm tra đo đạc thực tế có diện tích là 152,1m^2. Về vị trí phần đất như sau: Phía đông giáp đất anh Trần Hoài L, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp đất ông Trần Na Uy, Phía Bắc

giáp hẻm công cộng. Trên đất có 01 cây mận, nhà ở gia đình có diện tích 106m^2, 01 mái che phía trước có diện tích 25,1m^2; 01 nền xi măng có diện tích là 20,9m^2 và 01 cổng rào và hàng rào phía trước

Buộc anh Nguyễn Quang H và chị Trần Thị Anh T có nghĩa vụ trả cho anh Trần Hoài L số tiền 2.134.531.100 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Quang H và chị Trần Thị Anh T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0022630, 0022629 cùng ngày 28/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang nên xem như thi hành xong về án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án tuyên vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 24 tháng 3 năm 2023, có mặt anh L, anh H và chị T.

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

** Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

***Nơi nhận**:*
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Võ Ngọc Giàu