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

Bản án số: 211/2022/DS-PT
Ngày 14-9-2022
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 **Nguyễn Thị An Tiên.**

Các Thẩm phán: Ông **Hồ Văn Cường**;

Ông **Phạm Văn Tâm**.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Trung Hiếu** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Bé Thi** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 7 và ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 140/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2022/QĐPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Phú N, sinh năm 1967; Địa chỉ: ấp Gò N, xã Phước B, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Chị Trần Thị L, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp Gò N, xã Phước B, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

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

- Văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn. Địa chỉ: số 353, Đường Nguyễn Chí Thanh, khu phố 1, thị trấn Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Quốc Toàn – chức vụ: Trưởng văn phòng – là người đại diện theo pháp luật;

- Anh Trần Trung H, sinh năm 1983; Chị Đặng Thị Nh, sinh năm 1991; Cùng trú tại: ấp Gò N, xã Phước B, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: bị đơn Trần Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Phú N trình bày:

Năm 2017, anh có vay của chị Trần Thị L 180.000.000 đồng. Khi vay chị L buộc ông phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) phần đất 1.007m^2, thửa 879, tờ bản đồ 18 tại ấp Gò N, xã Phước B, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh với giá 180.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng ngày 01/9/2017. Sau khi ký hợp đồng anh vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất. Ngày 02/9/2017 giữa ông và chị L có lập giấy tay thỏa thuận và ký tên xác nhận với nội dung: "*Hai bên chúng tôi có mua bán toàn bộ nhà và đất theo giấy đất số CS01882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06/10/2015 với giá mua bán là 180.000.000 đồng, hợp đồng được Văn Phòng Võ Hòa Bình công chứng theo quy định. Nay hai bên chúng tôi thỏa thuận, trong thời hạn hai năm kể từ thời điểm công chứng thì bên bán (bên chuyển nhượng) được quyền chuộc lại với giá bán cũ 180.000.000 đồng và đồng thời sẽ chịu lãi suất theo lãi của Ngân hàng nông nghiệp tại thời điểm chuộc nhà và đất. Tất cả các chi phí phát sinh liên quan thì các bên chịu theo quy định của pháp luật*". Đến hạn chuộc lại như anh không có tiền chuộc nên xin chị L gia hạn nhưng chị L không đồng ý. Đến ngày 12/02/2020 (âm lịch) chị L có thuê người cưa cửa nhà để dở ngói và cây gỗ. Anh xin chị L cho ông chuộc lại nhà và đất với giá 300.000.000 đồng chị L đồng ý nhưng sau đó chị L không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa anh và chị L đối với diện tích đất 1.007m^2, thửa 879, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp Gò N, xã Phước B, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh. Anh đồng ý trả lại cho chị L 180.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 01/9/2017; rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chị L bồi thường thiệt hại về tài sản.

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị L – anh Nguyễn Hữu Lộc trình bày: năm 2017, anh N cần tiền nên thỏa thuận chuyển nhượng nhà và diện tích đất 1.007m^2, thửa 879, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp Gò N, xã Phước B, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh cho chị L với số tiền 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng. Chị L khẳng định hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa chị L và anh N là tự nguyện, chị L đã được GCNQSDĐ. Giao dịch giữa chị L và anh N không phải là hợp đồng vay vì sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất từ anh N thì chị L cho anh N thời gian 02 năm để chuộc lại nhà và đất với giá cũ và lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp, hết thời gian 02 năm anh N không chuộc lại nhà và đất, đồng thời trong thời gian 02 năm trên chị L không nhận bất cứ khoản tiền lãi nào từ anh N. Do đó, chị L không đồng ý theo yêu cầu của anh N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn trình bày: Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn (trước đây là Văn phòng Công chứng Võ Hòa Bình) đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Phú N và chị Trần Thị L, số công chứng 1870 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2017 là đúng trình tự, thủ tục của Luật công chứng. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Trung Hiếu và chị Đặng Thị Nhành trình bày: Do vợ chồng anh chị gặp khó khăn về chỗ ở nên từ năm 2021 chị L có cho vợ chồng anh chị vào ở nhờ nhà mà chị L nhận chuyển nhượng của anh N, quá trình ở nhờ trên đất chị L không thu tiền, anh chị không xây dựng thêm tài sản gì trên đất. Nay trong vụ án anh N và chị L tranh chấp, anh chị không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số số 18/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ các Điều 124, 131, 463, 468, 470 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phú N đối với chị Trần Thị L:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Phú N với chị Trần Thị L ngày 01-9-2017 đối với thửa đất số 897, tờ bản đồ 18, diện tích 1.007m^2, tại ấp Gò N, xã Phước Lưu, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Buộc chị L có nghĩa vụ trả cho anh N phần đất diện tích 1.007m^2, tại ấp Gò N, xã Phước Lưu, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, nay là ấp Gò N, xã Phước B, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc chị L, anh Trần Trung Hiếu, chị Đặng Thị Nhành có nghĩa vụ trả lcho anh Nguyễn Phú N quyền sở hữu:

+ Một căn nhà tường, cấp 4, lợp ngói (đã tháo dỡ ngói), cửa sắt gắng kiếng, nền gạch bông, có la phông, diện tích 12m x 10,3m;

+ Một căn nhà tường, cấp 4, lợp tole, cửa sắt gắng kiếng, nền gạch bông, có la phông, diện tích 12m x 8,6m;

- Buộc anh Nguyễn Phú N có nghĩa vụ phải trả cho chị Trần Thị L 285.075.000 (Hai trăm tám mươi lăm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của anh N đối với chị L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

*** Nội dung kháng cáo:** chị Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh N.

Ý kiến Kiểm sát viên:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung,

thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:* đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

- *Về nội dung:* xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và anh N đảm bảo về nội dung, hình thức. Anh N cho rằng, khoản tiền trong hợp đồng chuyển nhượng là tiền vay nhưng anh không có chứng minh và anh cũng xác nhận không trả tiền lãi. Kết quả xác minh ngày10/8/2022 thể hiện giá chuyển nhượng phù hợp với giá thực tế tại địa phương do ông Nhuận chuyển nhượng cho người khác (Nguyễn Văn Bổng). Do đó, giá chuyển nhượng cho chị L là phù hợp, nên kháng cáo của chị L là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm *số* 18/2021/DS-ST ngày 25/4/2022 của TAND thị xã Trảng B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm, chị Trần Thị L rút ủy quyền đối với anh Nguyễn Hữu Lộc.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Phú N với chị Trần Thị L ngày 01-9-2017 đối với thửa đất số 897, tờ bản đồ 18, diện tích 1.007m^2, tại ấp Gò N, xã Phước Lưu, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh được công chứng đúng trình tự thủ tục theo Luật công chứng; hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức, nội dung theo quy định theo quy định tại Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự. Phía anh N không chứng minh được việc chị L ép buộc anh ký hợp đồng mới cho anh vay tiền.

[3] Xét giá trị nhà đất: Theo biên bản thẩm định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện, phần đất có giá 201.000.000 đồng; nhà giá 239.111.000 đồng; cây trồng: 8.886.000 đồng. Mặc dù giá trị, tài sản định giá cao hơn giá tài sản các bên thỏa thuận. Tuy nhiên qua xác minh giá đất tại địa phương, giá đất tại khu vực là 200.000 đồng/m^2 cũng gần bằng với mức giá các bên chuyển nhượng. Mặt khác, anh N cũng xác nhận, tháng 4/2017 (chuyển nhượng cho chị L tháng 7/2017) anh có chuyển nhượng cho anh Bỗng phần đất 1.431m^2 (phần kế bên đất tranh chấp), có lúc anh trình bày giá 90.000.000 đồng, có lúc anh trình bày 150.000.000 đồn, nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và anh Bỗng thể hiện 20.000.000 đồng. Như vậy có cơ sở xác định giá thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa anh với chị L 180.000.000 đồng là phù hợp tại thời điểm sang nhượng, không cao như tòa án cấp sơ thẩm nhận định.

[4] Hai bên xác nhận có lập thỏa thuận cho anh N chuộc lại nhà đất trong thời hạn 02 năm với giá đã sang nhượng, có tính lãi ngân hàng. Việc thỏa thuận này là do các bên tự nguyện, không vi phạm vào điều cấm của pháp luật. Đây cũng không là căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N và chị L là không có thực. Mặt khác, quá trình thu thập chứng cứ, anh N đều cho rằng

khoảng tiền 180.000.000 đồng là tiền vay nhưng anh không xuất trình được chứng cứ chứng minh

[5] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng, giữa anh N và chị L không có giao dịch vay tiền, hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-9-2017 là có thực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N là không có cơ sở; bị đơn kháng cáo là đúng; có căn cứ sửa án sơ thẩm. Anh N có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân, giao nhà đất theo hợp đồng cho chị L.

[6] Anh N phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu không được chấp nhận và án phí phúc thẩm do kháng cáo của chị L được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phú N đối với chị Trần Thị L về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Phú N với chị Trần Thị L lập ngày 01-9-2017, số công chứng 1870, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Võ Hòa Bình (nay là Bùi Quốc Toàn), đối với thửa đất số 897, tờ bản đồ 18, diện tích 1.007m^2, tại ấp Gò N, xã Phước Lưu, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, nay là ấp Gò N, xã Phước B, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh.

2. Buộc anh Nguyễn Phú N có nghĩa vụ phải di dời tài sản cá nhân trả lại cho chị Trần Thị L phần đất diện tích 1.007m^2, mục đích sử dụng: ONT – 400m^2 và CLN – 607m^2, thửa 897, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp Gò N, xã Phước Lưu, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, nay là ấp Gò N, xã Phước B, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận (có sơ đồ kèm theo):

Đông giáp đường nội bộ dài 15,31m;

Tây giáp đất ông Anh, ông Than (thửa 345), dài 15,3m;

Nam giáp đất ông Bổng, dài 64,94m;

Bắc giáp đất chị L, dài 67,17m.

Và toàn bộ căn nhà trên phần đất nêu trên.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của anh Nguyễn Phú N đối với chị Trần Thị L.

4. Án phí:

Anh Nguyễn Phú N phải chịu 300.000 đồng dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh N đã nộp là 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014660 ngày 12-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh. Anh N được hoàn trả lại 6.900.000 (sáu triệu chin tram nghìn) đồng.

Hoàn trả chị Trần Thị L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiềm tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026576 ngày 05-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh.

5. Chi phí tố tụng: anh N phải chịu 5.750.000 đồng (năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận đã nộp xong.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị An Tiên

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện ;
- CCTTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu hồ sơ.