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

Bản án số: 157/2021/DS-PT
Ngày: 27-9-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

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 Đỗ Văn Thinh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm

Ông Phạm Văn Diệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, 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 27 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2021/TLPT-DS ngày 7 tháng 6 năm 2021, về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST, ngày 29-4-2021 của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2021/QĐXX-PT, ngày 9 tháng 07 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phương T, sinh năm 1972; địa chỉ: khu phố LT, phường LH, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Ông Phan Văn G, sinh năm 1968; bà Đồng Thị G1, sinh năm 1968; cùng trú tại: khu phố LC, phường LH, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Đức T1, sinh năm 1987; địa chỉ: 111/12/14E, khu phố 5, phường B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn và bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Bà Nguyễn Phương T trình bày: Ngày 21/01/2020 bà ký hợp đồng với vợ chồng ông G nhận chuyển nhượng phần đất ngang 10m, dài hết đất, thuộc thửa 717, tờ bản đồ 43, tọa lạc tại khu phố LC, phường LH, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, với giá 200.000.000 đồng (đã bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền với đất, trừ giếng khoan, bà T sẽ hỗ trợ ông G, bà G1 1.500.000 đồng chi phí làm lại giếng khoan khác). Bà đã đưa trước 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đầu năm 2021 âm lịch khi Nhà nước làm việc trở lại sẽ làm thủ tục sang tên tách thửa quyền sử dụng đất và trả số tiền còn lại. Sau đó, bà có yêu cầu vợ chồng ông G tách giấy đất cho bà nhưng vợ chồng ông G hẹn nhiều lần với nhiều lý do khác nhau nên bà không đồng ý và khởi kiện đến Tòa án.

Nay bà yêu cầu Tòa án lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông G, bà G1. Đối với quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 253,7 m^2, trong thửa 717, tờ bản đồ 43, mục đích sử dụng ODT 100 m^2 và CLN. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông G thì bà yêu cầu vợ chồng ông G trả cho bà số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng bà đã giao cho vợ chồng ông G và bà yêu cầu vợ chồng ông G phải bồi thường cho bà 05 lần số tiền trên như trong hợp đồng đã ghi, tổng cộng là: 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng.

Bị đơn Ông Phan Văn G trình bày: Thừa nhận ngày 21/01/2020 vợ chồng ông và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà T trình bày. Lý do chuyển nhượng đất như trên là do vợ chồng ông có nợ bà T số tiền gốc là 40.000.000 đồng từ năm 2019. Do không có tiền trả nên bà T ép vợ chồng ông bán đất trừ nợ. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng; vợ chồng ông đã nhận 100.000.000 đồng là đúng; trong đó bà T trừ số tiền vợ chồng ông nợ là 40.000.000 đồng nên chỉ đưa cho vợ chồng ông 60.000.000 đồng. Việc vợ chồng ông chuyển nhượng đất cho bà T con cái ông không biết nên sau khi Tòa án có giấy mời vợ chồng ông thì con ông yêu cầu ông chuộc đất lại, hiện con rễ ông (Nguyễn Đức T1) đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất ông chuyển nhượng cho bà T. Nay do ông đã bán phần đất ruộng để trả nợ ngân hàng nên ông có nguyện vọng muốn chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà T.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông vì ông không còn đất để ở. Vợ chồng ông đồng ý trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường cho bà T theo quy định của pháp luật.

Bị đơn - bà Đồng Thị G1 là vợ ông G trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông G, bà không trình bày bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Nguyễn Đức T1 trình bày: Anh có cho cha mẹ vợ là ông G, bà G1 vay số tiền 140.000.000 đồng, hiện anh đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất bà T tranh chấp với ông G. Nay trong vụ án bà T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất với ông G anh không tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông G và bà G1, anh không yêu cầu ông G, bà G1 phải trả số tiền 140.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST, ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Phương T đối với Ông Phan Văn G, bà Đồng Thị G1.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Phương T và Ông Phan Văn G, bà Đồng Thị G1 lập ngày 21/01/2020, đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 253,7 m^2, trong thửa 717, tờ bản đồ 43, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị (ODT) 100 m^2 và đất trồng cây lâu năm (CLN), đất do vợ chồng ông G, bà G1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khu phố LC, phường LH, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

1.2. Ông Phan Văn G, bà Đồng Thị G1 có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Phương T số tiền 163.455.000 (Một trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Bà T phải chịu 4.550.000 (Bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng. Ghi nhận bà T đã nộp đủ.

- Ông G, bà G1 có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T số tiền 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T đã nộp là 5.000.000 (Năm triệu nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018227 ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TB. Hoàn trả cho bà T 4.700.000 (Bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng.

- Ông G, bà G1 phải chịu chung 3.172.750 (Ba triệu một trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án; quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10-05-2021 Bà Nguyễn Phương T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án, đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của bà.

Ngày 12-05-2021 Ông Phan Văn G, bà Đồng Thị G1 kháng cáo không đồng ý việc cấp sơ thẩm tuyên ông bà phải trả số tiền chênh lệch cho bà T và chi phí thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Phương T; chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Phan Văn G, bà Đồng Thị G1 về chi phí tố tụng.

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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông G, bà G1, anh T1 là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất giữa bà T với vợ chồng ông G, bà G1 lập ngày 21-01-2020 được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bằng văn bản. Theo đó, vợ chồng ông G, bà G1 chuyển nhượng cho bà T một phần đất thuộc quyền sử dụng của ông bà có chiều ngang là 10 mét, dài hết đất (đo đạc thực tế là 253,7m^2) tọa lạc tại Khu phố LC, phường LH, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh với giá 20 triệu đồng/mét ngang; thành tiền là 200 triệu đồng. Bà T đã thanh toán cho vợ chồng ông G số tiền là 100 triệu đồng, phần còn lại khi thực hiện công chứng hợp đồng sẽ giao đủ. Tuy nhiên, hai bên không thực hiện hợp đồng là do vợ chồng ông G, bà G1 không có thiện chí tiếp tục thực hiện các thỏa thuận mà hai bên đã thống nhất, cố tình né tránh việc ký hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

2.2 Mặc dù hợp đồng được thực hiện bằng văn bản, nhưng tại thời điểm giao kết (21-01-2020) phần đất này vợ chồng ông G, bà G1 đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn; khi hai bên chuyển nhượng không có sự đồng ý của Ngân hàng. Mặt khác, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, số tiền thanh toán cũng chỉ được ½ giá trị hợp đồng, bà T cũng chưa nhận đất; nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông G, bà G1 ngày 21-11-2020 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

2.3 Bà T cho rằng cần phải buộc vợ chồng ông G, bà G1 phải trả lại số tiền 100 triệu đồng và phạt gấp 5 lần số tiền nêu trên. Yêu cầu của bà T là không có cơ sở chấp nhận; bởi lẽ đây là số tiền trả trước, không phải là tiền cọc và thỏa thuận bị vô hiệu như đã phân tích tại mục 2.2. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phần lớn là do vợ chồng ông G. Cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng việc xác định giá trị thực tế của phần đất tại thời điểm xét xử để tính giá trị chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng và buộc vợ chồng ông G, bà G1 phải chịu trách nhiệm bồi thường 70% thiệt hại tương đương 63.455.000 đồng cho bà T là phù hợp; nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, ông G, bà G1.

2.4. Về tiền chi phí thẩm định giá: Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên phải chịu tiền chi phí định giá tương ứng với phần nghĩa vụ của mỗi bên là có căn cứ; do bà T đã nộp tiền tạm ứng toàn bộ chi phí thẩm định giá nên vợ chồng ông G, bà G1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T phần phải chịu là phù hợp; nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông G, bà G1.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các điều 122, 123, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Phương T đối với Ông Phan Văn G, bà Đồng Thị G1.

1.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Phương T và Ông Phan Văn G, bà Đồng Thị G1 lập ngày 21/01/2020, đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 253,7 m^2, trong thửa 717, tờ bản đồ 43, tọa lạc tại khu phố LC, phường LH, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

1.3 Ông Phan Văn G, bà Đồng Thị G1 có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Phương T số tiền 163.455.000 (Một trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

1.4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: bà T phải chịu 4.550.000 (Bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng. Ghi nhận bà T đã nộp đủ. Ông G, bà G1 có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T số tiền 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T đã nộp là 5.000.000 (Năm triệu nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018227 ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TB; hoàn trả cho bà T 4.700.000 (Bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng.

- Ông G, bà G1 phải chịu chung 3.172.750 (Ba triệu một trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà T phải chịu 300.000 đồng án, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015319 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB. Ông Phan Văn G, bà G1 phải chịu 300.000 đồng án, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015331 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB.

3. 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 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND TX TB;
- CCTHADS TX TB;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Đỗ Văn Thinh