

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số:195/2018/DS-PT

Ngày: 10-5-2018.

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 Huỳnh Xuân Long;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Toàn;

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hằng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 10 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2018/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2018/QĐ-PT ngày 09/04/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. **Phạm Thị L**, sinh năm: 1971; (có mặt)

1.2. **Nguyễn Văn N**, sinh năm: 1976; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp HP, xã HK, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. **Phạm Thị L1**, sinh năm: 1967; (có mặt)

2.2. **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1967; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp HP, xã HK, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Nguyễn Thị Hồng T**, sinh năm: 1991; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp HP, xã HK, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Phạm Thị L1, Nguyễn Văn M.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Nguyên đơn Phạm Thị L và Nguyễn Văn N cùng thống nhất trình bày:*

Vào ngày 24/4/2014 vợ chồng bà có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn M và bà Phạm Thị L1 nhận chuyển nhượng phần đất ngang 4m dài hết thửa đất của bà L1. Ông bà có đưa trước cho bà L1 và ông M số tiền là 150.000.000 đồng để bà L1 và ông M lấy bằng khoán đất đang thế chấp cho người khác để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông bà, việc thỏa thuận được hai bên lập biên nhận và cùng ký tên.

Đến ngày 10/10/2014 ông bà có lập hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà L1 phần đất ngang 04m dài khoảng 60m ở thửa 3870, tờ bản đồ HLC5, diện tích 686m², tọa lạc tại ấp HP, xã HK, huyện CB, tỉnh Tiền Giang. Do bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 350.000.000 đồng, hợp đồng không công chứng chứng thực. Sau đó bà L1 không giao đất mà xây dựng nhà trên đất chuyển nhượng nên hai bên dẫn đến tranh chấp.

Nay ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà L1 vào ngày 10/10/2014, yêu cầu bà L1 và ông M trả lại cho bà và ông N trả số tiền 150.000.000 đồng, yêu cầu bà L và ông M bồi thường thiệt hại hợp đồng là 50% vì bà xác định bà cũng có lỗi một phần, bà đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1. Bà yêu cầu tính mức tiền bồi thường theo lãi suất nhà nước quy định là 0,7%/tháng.

** Bị đơn bà Phạm Thị L1 trình bày:*

Vào ngày 24/4/2014 bà cùng chồng là ông Nguyễn Văn M có mượn của bà L, ông N số tiền 150.000.000 đồng và thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà L trình bày.

Đến ngày 10/10/2014 bà có làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà L diện tích đất ngang 04m dài 60m tại thửa 3870, tờ bản đồ HLC5, diện tích 686m², tọa lạc tại ấp HP, xã HK, huyện CB, tỉnh Tiền Giang với giá 350.000.000 đồng, bà L có trả thêm cho bà 100.000.000 đồng (trả nợ thay bà), hai bên có làm hợp đồng

nhưng không có công chứng chứng thực. Nay do vợ chồng bà L đánh bà nên bà không đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho bà L. Bà đồng ý trả lại cho bà L 150.000.000 đồng nhưng xin trả dần mỗi tháng 6.000.000 đồng cho đến số tiền trên. Còn số tiền 100.000.000 đồng mà bà L trả nợ thay bà, bà đã trả lại cho bà L.

* Bị đơn Nguyễn Văn M có đơn xin vắng mặt nhưng tại tòa trình ngày 13/8/2017 ông M trình bày: Ông có nhận số tiền 50.000.000 đồng trong số tiền 150.000.000 đồng. Nay ông cũng đồng ý trả tiền số trên cho bà L nhưng xin trả dần.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè quyết định:

Xử:

Chấp yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Văn N. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị L1 vào ngày 10/10/2014. Buộc bà Phạm Thị L1 và ông Nguyễn Văn M liên đới trả cho bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Văn N số tiền 164.175.000 đồng.

Bà Phạm Thị L trả lại cho bà Phạm Thị L1 một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00885 ngày 22/7/2011 của Ủy ban nhân dân huyện CB cấp cho hộ bà Phạm Thị L1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo qui định của pháp luật.

* Ngày 23/01/2018, bị đơn bà Phạm Thị L1 và ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng đồng ý cho ông bà được trả dần với phương thức 6.000.000 đồng/tháng cho đến hết số nợ trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Phạm Thị L1 thay đổi yêu cầu kháng cáo xin được trả dần số tiền 164.175.000 đồng cho bà L, ông N trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến hết số tiền trên.

Nguyên đơn bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Văn N không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng yêu cầu kháng cáo xin trả dần của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án số 07/2018/DS-ST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bà Phạm Thị L1 và ông Nguyễn Văn M nộp ghi ngày 23/01/2018 (BL 143, 144) còn trong thời hạn luật định đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với tính chất vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại các Điều 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Bị đơn ông Nguyễn Văn M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hồng T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn M.

[4] Về nội dung: Vào ngày 24/4/2014 bà L1 cùng chồng là ông Nguyễn Văn M có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Văn N phần đất ngang 04m dài 60m tại thửa 3870, tờ bản đồ HLC5, diện tích 686m², tọa lạc tại ấp HP, xã HK, huyện CB, tỉnh Tiền Giang với giá 350.000.000 đồng. Bà L và ông N đưa trước cho bà L1 và ông M số tiền 150.000.000 đồng để chuộc bằng khoán. Ngày 10/10/2014 hai bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi tên bà L và bà L1, hợp đồng không có công chứng chứng thực. Sau đó vì hai bên có cãi nhau nên bà L1 không chuyển nhượng đất cho bà L nữa. Vì vậy, bà L, ông N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2014 giữa bà L và bà L1, yêu cầu bà L1 và ông M trả lại số tiền 150.000.000 đồng và bồi thường 50% thiệt hại.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà L, ông M đều thừa nhận có nhận số tiền 150.000.000 đồng của bà L để thỏa thuận chuyển nhượng đất như bà L trình bày.

Ông bà thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2014 được ký kết với bà L, đồng ý trả 150.000.000 đồng lại cho bà L nhưng xin trả dần mỗi tháng 6.000.000 đồng cho đến hết số tiền trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị L1 ngày 10/10/2014 để giải quyết hậu quả của hợp đồng là buộc bà L1, ông M liên đới trả cho bà L, ông N số tiền là 164.175.000 đồng vốn và lãi, bà Phạm Thị L trả lại cho bà Phạm Thị L1 một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00885 ngày 22/7/2011 của Ủy ban nhân dân huyện CB cấp cho hộ bà Phạm Thị L1 là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[4] Về yêu cầu kháng cáo: bà L1 kháng cáo xin được trả số tiền 164.175.000 đồng cho bà L, ông N với phương thức trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Xét thấy, giữa vợ chồng bà L1 ông M đã nhận của bà L, ông N số tiền 150.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau khi nhận tiền thì ông M, bà L1 không thực hiện theo như thỏa thuận ban đầu là làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L theo quy định của pháp luật dẫn đến phải hủy hợp đồng, gây thiệt thòi đến quyền lợi của bà L, ông N. Nay bà L1, ông M lại xin trả dần số tiền 164.175.000 đồng, mỗi tháng trả 10.000.000 đồng là nhằm kéo dài thời gian, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà L và ông N không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Điều 28 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 lệ phí Tòa án quy định “Người kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm”. Như vậy, khi ông M và bà L cùng có đơn kháng cáo thì Tòa sơ thẩm phải yêu cầu ông M và bà L mỗi người phải nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm. Việc Tòa án nhân dân huyện Cái Bè chỉ yêu cầu ông M và bà L nộp chung số tiền 300.000 đồng là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, có thể khắc phục, sửa chữa được, chỉ nhắc nhở chung đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

Do ông Nguyễn Văn M vắng mặt hai lần không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông M. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông M đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 18 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 lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị L1 không được chấp nhận nên bà L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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 lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 119, 122, 129, 131, 288, 468, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 18, Điều 27, khoản 1 Điều 29 của 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 lệ phí Tòa án.

Xử.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Chấp yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Văn N.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị L1 vào ngày 10/10/2014. Buộc bà Phạm Thị L1 và ông Nguyễn Văn M liên đới trả cho bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Văn N số tiền 164.175.000 đồng.

- Bà Phạm Thị L trả lại cho bà Phạm Thị L1 một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00885 ngày 22/7/2011 của Ủy ban nhân dân huyện CB cấp cho hộ bà Phạm Thị L1.

Kể từ ngày bà L, ông N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L1, ông M không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng do ông Nguyễn Văn M đã nộp theo biên lai thu số 08135 ngày 24/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang được sung vào công quỹ nhà nước.

- Bà Phạm Thị L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Phạm Thị L1 và ông Nguyễn Văn M phải chịu 8.508.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Văn N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.050.000 đồng theo biên lai thu số 06620 ngày 30/3/2017 và biên lai số 07544 ngày 02/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- CCTHADS H. Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Xuân Long