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

Bản án số: 145/2023/DS-PT
Ngày 24/4/2023
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 720/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị T, sinh năm 1971;

Nơi cư trú: Số nhà 426C5, Khu phố O, phường K, thành phố BT

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là: Ông Nguyễn Vũ B, sinh năm 1977; cư trú tại: ấp T3, xã T4, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*: Ông Châu Văn R, sinh năm 1976;

Cư trú tại: Số nhà 67, ấp T, xã T1, huyện G, tỉnh Bến Tre

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà Trần Thị Bích H, sinh năm 1978;

Cư trú tại: Ấp L, xã L1, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Năm 2015, ông Châu Văn R và bà Trần Thị Bích H có mượn của bà T số tiền 200.000.000 đồng nhưng chưa trả. Đến ngày 03/6/2016, ông R cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến gặp bà T thương lượng và đồng ý chuyển nhượng cho bà T căn nhà cấp 4 Số 457C1 và thửa đất số 109, tờ bản đồ 15, diện tích 99,1m^2 toạ lạc tại Khu phố U, phường K, thành phố BT để trừ vào khoản nợ mà ông R, bà H đã nợ. Việc bàn giao này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn B1 (trưởng khu phố), Nguyễn Văn H1, Đoàn Thị Hồng V, Lữ Thị D, và ông Lê Văn P1, ... Sau khi bàn giao ông R hẹn bà T khi nào bà H về thì ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T theo quy định pháp luật. Nhưng kể từ ngày bà T nhận nhà đất đến nay ông R, bà H không ra công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Nay bà T yêu cầu ông R, bà H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để chuyễn nhượng nhà đất trên cho bà.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Châu Văn R trình bày:

Khoảng năm 2012 đến 2014 bà T có chơi hụi và làm ăn chung với vợ ông (bà Trần Thị Bích H). Sau đó thời gian bà H có mượn tiền của bà T bao nhiêu thì ông không biết, vợ ông có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ để làm tin. Đến một ngày không còn khả năng chi trả nên bà T thuê người đến cơ quan ông hành hung và bắt ông phải giao nhà. Thời điểm đó bà T bắt ép ông viết hợp đồng chuyển nhượng nhà với số tiền tương đương là 200.00.000 đồng. Nay ông yêu cầu bà T trả nhà cho ông, ông sẽ trả bà T số tiền 200.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích H nhưng bà H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến, lời trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Châu Văn R, bà Trần Thị Bích H đối với căn nhà cấp 4 Số 457C1 và thửa đất số 109, tờ bản đồ 15, diện tích 99,1m^2 toạ lạc tại Khu phố U, phường K thành phố BT (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 526534 do Uỷ ban nhân dân thành phố BT cấp ngày 26/8/2014).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2022 nguyên đơn bà Lê Thị T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày có cho vợ chồng bà H, ông R vay số tiền 200.000.000 đồng nên ngày 03/6/2016 ông Châu Văn R đã làm giấy tay có tiêu đề "giấy thoả thuận giao nhà và đất gồm cả tài sản trong nhà" để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và toàn bộ tài sản trong nhà đối với phần đất có diện tích 99,1m^2 thuộc thửa số 109, tờ bản đồ 15, toạ lạc tại Khu phố U, phường K thành phố BT cho bà T. Ông R đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao nhà cho bà T quản lý sử dụng nên nay bà T yêu cầu ông R, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Châu Văn R không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông bị bà T uy hiếp tinh thần, ép buộc để viết "giấy

thoả thuận giao nhà và đất gồm cả tài sản trong nhà" nên nay ông yêu cầu bà T giao trả lại nhà cho ông.

[2] Theo "giấy thoả thuận giao nhà và đất gồm cả tài sản trong nhà" ngày 03/6/2016 có nội dung ông Châu Văn R đồng ý chuyển giao căn nhà gắn liền với đất cho bà Lê Thị T để trừ bớt số nợ 200.000.000 đồng…. Hôm nay ngày 03/6/2016 đã bàn giao chờ bà H về công chứng hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà T. Xét thấy, "giấy thoả thuận giao nhà và đất gồm cả tài sản trong nhà" là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực nên về hình thức không phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 Luật đất đai 2013. Về nội dung, ông R đồng ý giao nhà đất và tài sản trong nhà cho bà T. Tuy nhiên, các bên đương sự đều thừa nhận ông R, bà H là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn, phần đất thuộc thửa số 109, tờ bản đồ 15 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn R là tài sản chung của vợ chồng ông R, bà H nên việc ông R viết giấy thoả thuận ngày 03/6/2016 để giao nhà đất cho bà T mà không có sự đồng ý của bà H là không phù hợp quy định pháp luật.

[3] Theo Thông báo kết quả giải quyết tố cáo của Công an phường K vào ngày 31/10/2016 thể hiện: "... dùng dao hâm dọa, đánh ông R là có thật..."; , "*...chở ông R đi từ M- G về nhà bà T tại thành phố BT...*"; "*... Nội dung ông R tố cáo bị bắt chở về nhà bà T, bị đánh đập, bị dùng doa đe dọa để viết giấy giao nhà, giao tài sản thì việc ông R viết giấy giao nhà, giao tài sản là có, còn sự việc bị đánh đập, bị dùng dao đe dọa để viết giấy giao nhà giao tài sản là chưa đủ căn cứ.*" Điều này chứng tỏ việc viết giấy giao nhà đất và tài sản ngày 03/6/2016 của ông R không phải trên tinh thần tự nguyện mà chỉ xuất phát từ giao dịch vay tài sản giữa bà H và bà T, khi bà H không có khả năng chi trả thì bà T đến gây áp lực buộc ông R giao nhà, việc ép buộc này thể hiện qua việc ông R tố cáo đến cơ quan công an. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu ông R, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là không có cơ sở.

[4] Như vậy, có đủ cơ sở xác định giấy thỏa thuận giao nhà và đất gồm cả tài sản trong nhà lập ngày 03/6/2016 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R, bà H với bà T nên không phát sinh hậu quả do hợp đồng vô hiệu. Đối với khoản tiền vay là 200.000.000 đồng và phần chi phí sửa chữa nhà mà bà T trình bày đã tiến hành tu sửa nhà khi quản lý nhà đất tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị T phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009938 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều Điều 121; 122; 123; 124; 125; 127; 128; 137; 358; 476; 305 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Châu Văn R, bà Trần Thi Bích H tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà cấp 4 Số 457C1 và thửa đất số 109 tờ bản đồ 15, diện tích 99,1m^2 toạ lạc tại Khu phố U, phường K thành phố BT (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 526534 do Uỷ ban nhân dân thành phố BT cấp ngày 26/8/2014).

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 3.671.000 đồng (ba triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn đồng) bà Lê Thị T phải chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị T phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003571 ngày 05/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị T phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000

đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009938 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố BT;
- Chi cục THADS thành phố BT;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng