

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 323/2017/DS-PT

Ngày: 22/12/2017

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 Bùi Thế Xương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 293/2017/TLPT-DS, ngày 13 tháng 11 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2017/DS-ST, ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 300/2017/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Chí D, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn H, sinh năm 1989 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H là Luật sư Trương Văn T – Văn phòng luật sư Trương Văn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre. Địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1994 (Có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Quanh K, sinh năm 1978 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo pháp luật ông Trần Văn Đ – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Nguyễn Văn V – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện C (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2017).

Ông V có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Đinh Chí D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn ông Đinh Chí D trình bày:

Ngày 26/7/2016, ông Đinh Chí D nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn H phần đất thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 2.632,8m² với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng nhưng ông và ông H hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng để tránh thuế.

Ông D và vợ là bà Nguyễn Thị Quanh K đã giao cho ông H là vợ là bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền 550.000.000 đồng nói trên, việc giao nhận tiền là tại nhà ông H nên không có ai chứng kiến và cũng không có làm biên nhận. Sau khi ký hợp đồng và làm thủ tục sang tên đất thì ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Tại thời điểm mua đất thì trên phần đất này có trồng cây ăn trái trong đó chủ yếu là măng cụt. Sau khi mua đất thì ngày 11/10/2016 ông D nhận đất và cải tạo đất (đốn cây, dọn đất, kê xe kobe lấy gốc cây, phả mặt bằng, đắp bờ bao và bơm cát) đến ngày 31/10/2016 thì có tranh chấp.

Nay ông Đinh Chí D yêu cầu ông H, bà N giao cho ông phần đất có diện tích 2.632,8m², thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Trường hợp ông H và bà N muốn chuộc lại phần đất nói trên thì phải giao lại cho ông số tiền là 700.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đinh Văn H trình bày:

Ông Đinh Văn H không đồng ý giao phần đất có diện tích 2.632,8m², thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Đinh Chí D. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên Đinh Chí D đối với phần đất này và cấp lại cho ông.

Do ông H không rành về chữ viết nên có sự nhầm lẫn và lừa dối việc chuyển nhượng đối với phần đất nói trên. Trong hợp đồng này không có sự đồng ý cũng

như chữ ký của vợ ông là bà Nguyễn Thị Hồng N và việc ông D nói đã đưa 550.000.000 đồng tiền mua đất là không có.

Khi đến Ủy ban nhân dân xã P thì ông H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, sau đó ông ký tên vào các văn bản tại Ủy ban nhân dân xã P rồi ông về. Tại Ủy ban xã thì ông ký nhiều chữ ký nhưng không biết nội dung và ông cũng không có giữ văn bản nào liên quan đến việc ký tên này.

Việc ông D cải tạo phần đất của ông H thì ông H không biết nhưng lúc ông D cải tạo phần đất mà ông D mua của bà Dương Thị C (nằm sát thửa 239 tranh chấp) thì ông H có thấy, có biết và có xin cây đốn về ngâm và có nhậu với nhân công. Sau đó thì ông đi làm ở tỉnh Vĩnh Long thì hay tin ông D cải tạo qua phần đất của ông nên ông về tìm hiểu sự việc và có tranh chấp.

Trong quá giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Quanh K trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Đinh Chí D, bà không trình bày gì thêm.

Trong quá giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Đinh Văn H, bà không trình bày gì thêm.

Trong quá giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Chí D đối với phần đất thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, có diện tích 2.632,8m² là đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Các Điều 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 43, 44 của Luật hôn nhân và gia đình; Điều 14, 27 pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Chí D.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông của ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2016 giữa ông Đinh Chí D với ông Đinh Văn H đối với phần đất có diện tích 2.632,8m², thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện tại do ông Đinh Chí D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có tứ cận như sau:

Phía bắc giáp thửa 231 dài 2,09m + 19,42m + 16,49m.

Phía nam giáp rạch dài 36,73m.

Phía đông giáp thửa 240, 241 dài 18,12m + 53,01m.

Phía tây giáp rạch dài 54,15m + 16,71m.

Có họa đồ kèm theo.

Buộc ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N phải giao lại cho ông Đinh Chí D và bà Nguyễn Thị Quanh K phần đất có diện tích 2.632,8m² nói trên và các cây trồng trên phần đất này gồm: 04 cây măng cụt, 04 cây dừa, 01 cây sầu riêng, 01 cây mít, 02 cây xoài, các cây trồng này đều trên 06 năm tuổi. Đồng thời ông H, bà N phải chặt, đốn, di dời toàn bộ các cây trồng còn lại ra khỏi phần đất nói trên.

Buộc ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N phải tháo dỡ, di dời nhà ra khỏi phần đất nói trên, nhà gồm 02 khu có kết cấu như sau:

Khu 1: Nhà gỗ tạp, vách gỗ, nền đất, mái lợp tole xfrôximăng, không đóng tầng, có diện tích là 71,42m².

Khu 2: Nhà gỗ tạp, cột gỗ kết hợp cột bê tông cốt thép đúc sẵn, nền đất, mái lợp lá, không đóng tầng, có diện tích là 36,85m².

Ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N được quyền lưu cư trên phần đất này trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2017).

Buộc ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N phải liên đới trả lại cho ông Đinh Chí D và bà Nguyễn Thị Quanh K ½ chi phí thẩm định và định giá tài sản là 995.000 đồng.

Buộc ông Đinh Chí D và bà Nguyễn Thị Quanh K phải liên đới trả cho ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 550.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả với lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2017, ông Đinh Chí D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách. Đơn kháng cáo của ông D có nội dung ông không đồng ý với bản án sơ thẩm. Hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.632,8m² giữa ông với ông H đã được thực hiện xong. Ông đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông H, ông H đã giao đất và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, ông đã trả đủ tiền cho ông H nên không đồng ý trả cho ông H số tiền 550.000.000 đồng.

Phía bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông D kháng cáo không đồng ý trả số tiền 550.000.000 đồng cho ông H, bà N nhưng ông D không có chứng cứ chứng minh ông đã trả xong số tiền nêu trên cho ông H, bà N. Ông D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm. Về án phí: đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên án phí được áp dụng phải là án phí không có giá ngạch nhưng tòa sơ thẩm lại áp dụng án phí có giá ngạch là chưa phù hợp, đề nghị điều chỉnh đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của ông Đinh Chí D và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H với bên nhận chuyển nhượng là ông Đinh Chí D. Hợp đồng được công chứng chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C. Theo đó ông H chuyển nhượng cho ông D phần đất có diện tích 2.632,8m², thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C với giá là 50.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án hai bên đương sự đều thống nhất giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000 đồng. Ngày 15/8/2016, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D được Ủy ban nhân dân huyện C xác định là đúng trình tự, thủ tục luật định tại thời điểm cấp. Ông H cho rằng ông bị ông D lừa dối ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông không có chứng cứ gì chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2016 giữa ông D với ông H là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Phần này hai bên đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

[2] Về giá chuyển nhượng: Tuy hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng theo trình bày của ông D thì việc ghi số tiền ít hơn giá thực tế là nhằm đóng thuế ít, còn giá thực tế chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Ông H cũng thừa nhận giá chuyển nhượng này không có phản đối nên bản án sơ thẩm đã xác định giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Về việc giao nhận tiền: Ông H, bà N cho rằng ông bà không có nhận bất cứ số tiền nào từ ông D. Còn theo ông D trình bày thì số tiền 550.000.000 đồng ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Quanh K đã giao đủ cho ông H và bà Như tại nhà ông H. Việc giao và nhận tiền cả hai bên đều không có chứng cứ gì để chứng minh. Tuy nhiên, theo trình bày của ông D thì ông đã được cấp quyền sử dụng đất và ông đã vào sử dụng, đốn cây, cải tạo đất. Việc ông D đốn cây, cải tạo đất thì ông H thừa nhận có biết, ông có giúp ông D đốn cây và xin cây đốn của ông D. Theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Do ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có thời gian và công sức cải tạo đất nên có căn cứ xác định lời trình bày của ông D là phù hợp, theo đó ông D đã trả xong tiền chuyển nhượng đất cho ông H. Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận lời trình bày của ông D để buộc ông D, bà K giao cho ông H, bà N số tiền 550.000.000 đồng là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà K. Do đó, kháng cáo của ông D là có căn cứ được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Chi phí thu thập chứng cứ (xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, trích lục hồ sơ) tổng cộng là 1.990.000 đồng ông Đinh Chí D phải chịu. Ông D đã tạm ứng nộp xong.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Hoàn tạm ứng án phí cho ông D.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Chí D, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 144/2017/DS-ST, ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 500, 503 của Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Chí D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đinh Văn H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông của ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng N về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Đinh Chí D.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2016 giữa ông Đinh Chí D với ông Đinh Văn H đối với phần đất có diện tích 2.632,8m², thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện tại do ông Đinh Chí D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Buộc ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N phải giao lại cho ông Đinh Chí D và bà Nguyễn Thị Quanh K phần đất có diện tích 2.632,8m² nêu trên và các cây trồng trên đất gồm: 04 cây măng cụt, 04 cây dừa, 01 cây sầu riêng, 01 cây mít, 02 cây xoài, các cây trồng này đều trên 06 năm tuổi. Ông H, bà N phải di dời toàn bộ các cây trồng còn lại khác ra khỏi đất.

Buộc ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N phải tháo dỡ, di dời nhà ra khỏi phần đất nêu trên, nhà gồm 02 khu có kết cấu như sau:

Khu 1: Nhà gỗ tạp, vách gỗ, nền đất, mái lợp tole xfrôximăng, không đóng tầng, có diện tích là 71,42m².

Khu 2: Nhà gỗ tạp, cột gỗ kết hợp cột bê tông cốt thép đúc sẵn, nền đất, mái lợp lá, không đóng tầng, có diện tích là 36,85m².

4. Ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N được quyền lưu cư trên phần đất này trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Chi phí thu thập chứng cứ (xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, trích lục hồ sơ) tổng cộng là 1.990.000 đồng ông Đinh Chí D phải chịu. Ông D đã tạm ứng nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Đinh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng N phải liên đới chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H, bà N đã nộp tổng cộng là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0023550 và 0023551 cùng ngày 31/5/2017 của Chi cục thi hành án

dân sự huyện C. Ông H, bà N được hoàn lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Đinh Chí D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0023216 ngày 14/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Đinh Chí D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0023816 ngày 12/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Bùi Thế Xương

