

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **258** /2022/DS-PT
Ngày: 29-9-2022
“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 Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

Ông Trần Tuấn Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu - 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.

Ngày 29 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: 245/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 265/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Lê Văn Q , sinh năm 1970 và bà Nguyễn Kim X , sinh năm 1973;

Nơi cư trú: Tổ 6, Ấp 2, xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q , bà X : Bà Nguyễn Thị M , sinh năm 1988; Nơi cư trú: Khu phố 5, Phường B, thành phố TN , tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 17-6-2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q , bà X: Luật sư Phạm Văn T – Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Bảo Minh Lý. (có mặt)

-Bị đơn: Ông Nguyễn V , sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1975;

Nơi cư trú: Tổ 4, Ấp 2, xã SD , huyện TC, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V , bà T2: Bà Đỗ Thị Mai, sinh năm 1962

Nơi cư trú: Tổ 4, Ấp 4, xã SD , huyện TC, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 16-6-2022) (có mặt).

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trương Thị B, sinh năm 1952; Nơi cư trú: Tổ 8, Ấp 1, xã SN , huyện TC, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X ; ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2.

Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X trình bày:

Ngày 20-12-2018, vợ chồng ông bà có thỏa thuận sang nhượng của vợ chồng ông V bà T2 phần đất rẫy có diện tích 18.526,8 m², thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp 2, xã SD , huyện TC, Tây Ninh với giá 535.000.000đồng, đã đưa trước 100.000.000 đồng tiền cọc. Việc thỏa thuận này có làm giấy viết tay là Giấy biên nhận. Tại thời điểm này vợ chồng ông V hẹn đến ngày 02-01-2019 sẽ sang tên sổ đỏ và không nói cho bà biết sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện TC. Ông V cho rằng vợ chồng bà biết việc này là không đúng vì nếu biết thì bà không sang nhượng đất này. Sau ngày 02-01-2019, ông bà có tìm ông V , bà T2 yêu cầu sang tên nhưng không gặp vì ông V đi làm ăn xa. Khoảng 01 năm sau mới gặp thì ông V nói sổ đỏ đang thế chấp Ngân hàng, có đề nghị ông bà trả đủ số tiền 435.000.000 đồng còn lại và hẹn 01 năm sau sẽ sang tên. Khi đó ông bà đồng ý nên hai bên lập Hợp đồng đặt cọc ngày 29-10-2020 thỏa thuận thời hạn 01 năm sẽ sang tên giấy tờ đất, đã quá 01 năm ông bà yêu cầu ông V , bà T2 sang tên thì ông V không đồng ý nên ông bà mới kiện.

Trước ngày 29-10-2020, ông bà có khởi kiện ông V , bà T2 01 lần tại Tòa án huyện TC yêu cầu sang tên giấy tờ đất. Khi đó, hai bên đã thương lượng được và làm Hợp đồng đặt cọc ngày 29-10-2020 nên ông bà rút đơn khởi kiện.

Ngay sau khi đặt cọc 100.000.000 đồng ngày 20-12-2018 thì ông V , bà T2 đã giao đất cho ông bà sử dụng đến nay. Ông bà có móc đất nâng mặt bằng, trồng tràm trên đất chi phí hết 100.000.000 đồng. Khi giao đất thì ông V có nói là ông bà được toàn quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận là chỉ cho trồng cây hàng năm như ông V trình bày tại tòa. Từ ngày ông bà sử dụng đất đến nay ông V , bà T2 không có ý kiến gì, không tranh cãi gì. Ông bà thống nhất với kết quả đo đạc định giá.

Nay ông bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng giữa 02 bên đã ký kết ngày 20-12-2018. Ông bà không yêu cầu trả cọc, phạt cọc như trong

đơn khởi kiện. Giả sử hợp đồng này không thực hiện được thì ông bà yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật vì ông bà không có lỗi gì trong việc này. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị T2 trình bày.

Ngày 20-12-2018, vợ chồng ông bà có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông Q, bà V phần đất rẫy có diện tích 18.526,8 m², thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp 2, xã SD với giá 535.000.000 đồng. Tại thời điểm này sổ đỏ đất ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện TC, ông Q có biết việc này và đồng ý mua đất. Hai bên không làm Hợp đồng sang nhượng được vì sổ đỏ thế chấp ngân hàng nên chỉ làm Giấy biên nhận, theo đó vợ chồng ông bà đồng ý sang nhượng đất cho vợ chồng ông Q, ông Q bà X đã đưa trước cho ông 100.000.000 đồng, còn lại 435.000.000 đồng hẹn đến ngày 02-01-2019 ông bà lấy sổ đỏ ra làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Q thì trả đủ tiền. Tuy nhiên, từ đó đến nay do làm ăn khó khăn nên vẫn chưa có tiền trả Ngân hàng dẫn đến vẫn chưa thực hiện được việc sang tên giấy tờ đất cho vợ chồng ông Q. Sau khi làm giấy biên nhận trên thì bên ông đã giao đất cho vợ chồng ông Q sử dụng đến nay.

Tại thời điểm giao đất thì đất trống, đến nay ông nghe nói ông Q đã trồng cây Keo. Sau ngày 02-01-2019, ông bà có ý định trả lại tiền cho vợ chồng ông Q nhưng ông Q nói để sang tên sau cũng được. Đến ngày 29-10-2020, hai bên thỏa thuận làm Hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng ông Q đã trả hết 435.000.000 đồng còn lại nhưng vẫn xác định tổng số tiền 535.000.000 đồng ông Q giao cho ông là tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng sang nhượng, thỏa thuận trong thời hạn 01 năm hai bên phải làm hợp đồng sang nhượng đất theo quy định của pháp luật, nếu ông Q không sang nhượng nữa thì mất số tiền 535.000.000 đồng, nếu ông bà không bán nữa thì trả cho ông Q, bà T2 gấp đôi số tiền nói trên. Tuy nhiên, ông bà vẫn chưa trả được nợ Ngân hàng nên chưa sang tên được. Cách đây khoảng 01 năm, ông Q, bà X có kiện vợ chồng ông đến Tòa án 01 lần, Tòa án có mời làm việc nhưng sau đó vợ chồng ông Q rút đơn, đến nay ông Q lại tiếp tục kiện ông.

Việc sang nhượng đất này đến nay chưa thực hiện được là do lỗi khách quan của vợ chồng ông chứ ông bà không phải cố tình. Phía vợ chồng ông Q thì không có lỗi gì. Ông đã trả xong nợ cho Ngân hàng ngày 08-3-2022. Ông thống nhất với kết quả đo đạc, định giá.

Ban đầu ông chỉ đồng ý cho ông Q sử dụng đất để trồng lúa, trồng mì. Gần 01 năm nay ông nghe nói ông Q có móc mương, trồng tràm trên đất nhưng không hỏi ý kiến của ông, ông cũng không có ngăn cản gì vì ông Q cũng cho ông gia hạn thời hạn sang tên, như vậy xem như có qua, có lại. Tuy nhiên, nay vợ chồng ông Q đã khởi kiện vợ chồng ông, nên vợ chồng ông yêu cầu ông Q, bà X trả lại đất như hiện trạng ban đầu và không đồng ý trả giá trị các tài sản trên đất.

Nay vợ chồng ông không đồng ý sang nhượng đất nữa, đồng ý trả lại cho ông Q số tiền 535.000.000 đồng đã nhận và trả thêm cho ông Q số tiền

535.000.000 đồng theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 29-10-2020. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị B trình bày:

Ông V , bà T2 đang phải thi hành cho bà số tiền gốc 60.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh khoảng 04 năm nay theo đơn yêu cầu thi hành án của bà. Vụ việc này Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC đang thi hành nhưng ông V , bà T2 chưa trả. Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC có Quyết định tạm dừng việc chuyển dịch và đã ra Quyết định kê biên đối với thửa đất của ông V , bà T2 đứng tên có tranh chấp về việc sang nhượng với ông Q , bà X trong vụ án này.

Nay bà vẫn yêu cầu tiếp tục thi hành án cho bà theo quy định của pháp luật. Đối với việc tranh chấp giữa ông V và ông Q thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà yêu cầu được giải quyết, xét xử vắng mặt trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 500, 501 của B luật Dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; các Điều 147, 157, 165 của B luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X đối với ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Giấy biên nhận viết tay giữa ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X và ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2 ngày 20-12-2018 đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 39, có diện tích đo đạc thực tế là 17.598 m² tọa lạc tại ấp 2, xã SD , huyện TC, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X cùng có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2 thửa đất số 2, tờ bản đồ số 39, có diện tích đo đạc thực tế là 17.598 m², tọa lạc tại ấp 2, xã SD , huyện TC, tỉnh Tây Ninh và cùng có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2 được quyền sở hữu toàn B cây tràm trên đất.

- Buộc ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2 cùng có nghĩa vụ trả lại và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X với số tiền tổng cộng là 1.625.707.000 (một tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm lẻ bảy nghìn) đồng.

Kể từ ngày ông Q , bà X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông V , bà T2 không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng ông V , bà T2 còn phải trả cho ông Q , bà X số tiền lãi đối với số tiền chậm trả T2ong ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của B luật Dân sự năm 2015.

Bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, án phí và quyền kháng cáo.

Tại Kháng nghị số 17/QĐ-VKS-DS ngày 19-8-2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có nội dung: các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng giao tiền, giao quyền sử dụng đất vào năm 2018, đến 2020 tiếp tục thỏa thuận nhận đủ số tiền còn lại 435.000.000 đồng và ngày 08-3-2022 ông V bà T2 đã thanh V xong khoản nợ ngân hàng nhưng lại không thanh V nợ cho bà B theo quyết định thi hành án... Đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 02-8-2022, nguyên đơn Ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu chấp nhận toàn B yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Ngày 03-8-2022, bị đơn ông Nguyễn V kháng cáo toàn B bản án sơ thẩm, lý do: chưa xem xét lỗi của ông Q bà X , việc san lấp mặt bằng theo lời khai của ông Q là 100.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đề nghị: Cho vợ chồng ông bà trả lại ông Q bà X số tiền 535.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường gấp đôi tiền nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Các bên đương sự giữ nguyên kháng cáo, cụ thể:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Phía nguyên đơn không đồng ý bản án sơ thẩm bởi các lý do sau; Diện tích 18.526,8 m² đất tọa lạc tại Suối Dây, huyện TC, Tây Ninh mà các bên đang tranh chấp, vợ chồng ông Q bà X đã sang nhượng của vợ chồng ông V bà T2 từ năm 2018, đã giao đủ tiền và nhận đủ đất, đã cải tạo đất và trồng 2.000 cây tràm trên đất, sử dụng từ đó cho đến nay, hoàn toàn không biết việc kê biên của cơ quan thi hành án. Bản án sơ thẩm căn cứ vào lý do kê biên của cơ quan Thi hành án mà không cho lưu thông hợp đồng; số tiền có nghĩa vụ thi hành án là 60.000.000 đồng, tiền hành kê biên giá trị tài sản trên 2.000.000.000 đồng là không đúng quy định Thi hành án, mặt khác tài sản kê biên là diện tích đất có tranh chấp Tòa án đang giải quyết, Cơ quan Thi hành án kê biên là không đúng, tại thời điểm kê biên đất đã chuyển giao cho ông Q , bà X đang sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Kháng cáo một phần của bản án sơ thẩm. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nhưng chưa nhận xét lỗi của ông Q bà X , vì biết rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng vấn đề này có thể hiện trong hợp đồng đặt cọc. Hai là khoản tiền của năm 2018 thể hiện là đặt cọc đến ngày 29-10-2020 giao tiếp 435.000.000 đồng vẫn là đặt cọc có công chứng tại Phòng công chứng Bùi Văn Hiến.

Ông Q bà X thừa biết ông V bà T2 đi làm ăn xa mà còn hẹn 01 năm làm thủ tục, thể hiện ông Q bà X biết rõ đất không sang nhượng được nhưng vẫn cố tình thực hiện. Việc sang lấp đất là không có căn cứ.

Gần 02 ha đất sang nhượng giá có 535.000.000 đồng là không phù hợp, do ông V bà T2 tẩu tán tài sản, sau đó không muốn sang tên cho ông Q bà X nữa, việc ông V bà T2 làm ăn xa thì ông Q biết rõ.

Ngày 26-10-2020 Thi hành án đã có quyết định tạm dừng giao dịch. Ông Q bà X biết Giấy chứng nhận đang thế chấp ở ngân hàng và việc đặc cọc thực hiện sau khi có quyết định tạm dừng giao dịch, đến ngày 17-6-2022 Thi hành án đã có quyết định thực hiện kê biên, cưỡng chế và các bên sang nhượng với điều kiện ông V bà T2 tẩu tán tài sản và vào ngày 28-9-2022 Chi cục Thi hành án Tân Châu có quyết định đối với ông V bà T2 phải thi hành cho bà Hồng số tiền 3.000.000.000 đồng.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên kháng nghị số 17/QĐ-VKS-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Trong phần tranh luận:

Luật sư trình bày: Giá trị đất giao dịch thời điểm năm 2018 là phù hợp, các bên tự nguyện. Hiện nay quyền sử dụng đất được đã xóa thế chấp.

Bà Mai đại diện cho bị đơn trình bày: Yêu cầu xem xét giá trị 02ha đất sang nhượng có 535.000.000 đồng, ông Q bà X biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn cố tình đặt cọc thêm, 2 lần ký kết đều là đặt cọc vậy việc mua bán có hợp pháp hay không, đề nghị xem xét. Ông V bà T2 thông báo rõ nếu ông Q bà X không mua thì mất cọc 535.000.000 đồng, ông V bà T2 không bán thì bồi thường.

Ngày 17-6-2022 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TC ban hành quyết định kê biên; Ông V bà T2 không có lỗi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký tuân thủ đúng các quy định của B luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử vụ án.

+ Về nội dung:

Tại phiên tòa, sau phần hỏi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa đổi nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của B luật Tố tụng dân sự. Cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q bà X với ông V bà T2, chấp nhận kháng cáo của ông Q bà X. Không chấp nhận kháng cáo của ông V bà T2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02-8-2022 có đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X ; ngày 03-8-2022 có đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn V ; Ngày 19-8-2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh

Tây Ninh có kháng nghị. Qua xem xét trình tự thủ tục kháng cáo, kháng nghị phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 và Điều 278 của B luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Đối với nguyên đơn, bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có người đại diện theo ủy quyền. Căn cứ Điều 228 B luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Tòa cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án số 283 ngày 30-12-2021, đang trong quá trình giải quyết vụ án liên quan đến tranh chấp diện tích đất 18.526,8m² qua đo đạc thực tế là 17.598m² đất tọa lạc tại ấp 2, xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh thì vào ngày 17-6-2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC ra Quyết định kê biên số 34 nội dung: Kê biên toàn B diện tích đất trên để đảm bảo việc thi hành án cho Quyết định số 19 ngày 13-3-2019 mà ông V bà T2 có nghĩa vụ thi hành án cho bà Trương Thị B số tiền 60.000.000 đồng. Sau đó Thi hành án tiếp tục ban hành Quyết định số 33 ngày 22-6-2022 về việc hoãn thi hành án. Hội đồng xét xử không xem xét về trình tự, thủ tục kê biên thi hành án của cơ quan thi hành án trong vụ án này.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q bà X với ông V bà T2 đối với diện tích đất 18.526,8m² qua đo đạc thực tế là 17.598m², thấy rằng: Theo giấy tay ngày 17-12-2018 và ngày 20-12-2018 các bên thống nhất chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 535.000.000 đồng, thời điểm này nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng, thỏa thuận đến 02-01-2019 ông V bà T2 làm sổ đỏ cho ông Q bà X thì nhận hết số tiền 435.000.000 đồng còn lại. Nhưng đến hạn ông V bà T2 không thực hiện nên phía nguyên đơn đã khởi kiện và Tòa án Tân Châu đã thụ lý số 215/TL-DSST ngày 27-7-2020, trong quá trình giải quyết vụ án các bên thỏa thuận được với nhau, nên ngày 29-10-2020 các bên tiến hành giao nhận hết số tiền 435.000.000 đồng và tiến hành công chứng hợp đồng đặt cọc mục đích nhằm để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26-01-2018 cho ông V bà T2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Châu Tây Ninh. Như vậy, tại thời điểm các bên giao dịch và sau khi giao dịch đã có tranh chấp khởi kiện tại tòa án thì các bên đã tự thỏa thuận được với nhau và tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông V bà T2 đã nhận đủ tiền sang nhượng tiến hành thực hiện hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao dịch trong hạn 01 năm để ông V bà T2 trả nợ ngân hàng, tiến hành làm thủ tục sang tên nhưng phía ông V bà T2 không thực hiện đúng như hợp đồng đã thỏa thuận có công chứng chứng thực và hiện tại ông V bà T2 đã tắt nợ ngân hàng nhưng vẫn không thực hiện thủ tục sang tên. Thực tế ông Q bà X đã nhận đất, cải tạo, đổ đất, san lấp mặt bằng và trồng 2.000 cây tràm vàng, việc ông bà khai thác đất, sử dụng trồng cây trên đất là công khai trong thời gian dài, vì vậy lỗi không thực hiện hợp đồng thuộc về phía ông V bà T2. Căn cứ vào Điều 129 của B luật Dân sự quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập ... bằng văn bản nhưng

không đúng quy định ... mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một trong các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”

[3.2] Đối với việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, ngày 26-10-2020 Chi cục Thi hành án huyện TC đã ra quyết định tạm ngừng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhưng đến ngày 29-10-2020 ông Q bà X và ông V bà T2 vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Hội đồng xét xử, xét thấy: Ngày 26-10-2020 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TC ra Quyết định số 169 về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với diện tích 18.526,8 m², tại thời điểm này Tòa án nhân dân huyện TC đã thụ lý giải quyết vụ án (lần 1) từ ngày 27-7-2020. Mặt khác, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày ông V bà T2 sang nhượng diện tích đất trên là để tẩu tán việc trả nợ cho những người khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm cung cấp Quyết định thi hành án số 252/QĐ-CCTHADS ngày 28-9-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TC (tức là cách ngày mở phiên tòa phúc thẩm 01 ngày) nội dung thể hiện ông V bà T2 có nghĩa vụ thi hành cho bà Tạ Thị Hồng số tiền 3.000.000.000đồng. Quyết định này căn cứ vào Quyết định số 41/2022/QĐCNHGT-DS ngày 21-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện TC là sau khi tòa án nhân dân huyện TC thụ lý xét xử tranh chấp giữa ông Q bà X với ông V bà T2. Do đó, lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có căn cứ.

[3.3] Từ nhận định trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Tây Ninh đã được sửa đổi bổ sung; Sửa bản án sơ thẩm và điều chỉnh án phí cho phù hợp.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho ông Q bà X số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0006985 ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Q bà X không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Chi phí tố tụng: ông V bà T2 phải chịu chi phí tố tụng là 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu). Ông Q bà X đã nộp số tiền trên, do đó ông V bà T2 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của B luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn V .

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X .

Chấp nhận Kháng nghị số 17/QĐ-VKS-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đã sửa đổi, bổ sung.

Sửa bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 57; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 228 của B luật Tố tụng dân sự; Điều 129; Điều 500; Điều 501 của B luật Dân sự. Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q , bà Nguyễn Kim X đối với ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q bà X đối với ông V bà T2 vào ngày 20-12-2018 và 29-10-2020 đối với phần đất có diện tích 18.526,8m² qua đo đạc thực tế là 17.598m² đất tọa lạc tại Ấp 2, xã SD , huyện TC, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật.

Ông Q bà X được quyền sử dụng phần diện tích đất trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Q bà X số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006985 ngày 30-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn V , bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận đã nộp xong theo biên lai thu 0007523 ngày 03-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Q bà X không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Q bà X số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007516 ngày 02-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

5. Chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ ông V bà T2 phải chịu toàn B 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu), ông V bà T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Q bà X số tiền này.

Kể từ ngày ông Q bà X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền tự 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 Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện TC;
- VKSND huyện TC;
- CCTHADS huyện TC;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Giang