

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 116/2023/DS-PT

Ngày: 18-3-2024

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: Ông Trần Tuấn Vũ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình;

Ông Phạm Văn Tâm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 565/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án sơ thẩm số: 125/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024;

- **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Thanh G, sinh năm 1997;

Cư trú tại: Ấp TG, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn: Ông Phạm Lê D, sinh năm 1989; cư trú tại: Đường HV, khu phố 4, phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (Văn bản uỷ quyền ngày 09/11/2022). Có mặt.

- *Bị đơn*: Chị Trần Thị Kim T, sinh năm 1987; cư trú tại: Tổ 28, ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Đại Phát Toàn, sinh năm 1991; cư trú tại: Số 10 A tổ 05 ấp Trường Thiện, xã Trường Hoà, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Thanh G là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/11/2022, ngày 14/02/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh G và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Qua thông tin quảng cáo trên mạng xã hội Youtube, chị G có thỏa thuận thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà, diện tích đất 346 m² thuộc thửa 647, tờ bản đồ 32, nhà và đất tọa lạc tại ấp TĐ, TĐ, HT, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngày 03/6/2022, chị G đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và nhà nêu trên, thỏa thuận trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày 03/6/2022 đến ngày 13/7/2022, chị T và chị G phải đến văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 20/6/2022, chị G và chị T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách, số công chứng 6483, quyển số 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng nhằm mục đích giảm tiền thuế phải nộp, chị G đã thanh toán đủ số tiền còn lại 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng, chị G sử dụng **đất và nhà** cho đến nay và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp giấy GCN: CS15398 ngày 01/8/2022, tên người sử dụng đất Nguyễn Thị Thanh G.

Khi bán đất, chị T đưa thông tin quy hoạch đường lộ 10 m, diện tích đất bị quy hoạch chỉ có 25,7 m², nhưng sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị G phát hiện quy hoạch đường lộ 20.5 m và diện tích đất bị quy hoạch là 177 m². Chị T là người biết trước diện tích đất này sẽ tiếp tục bị quy hoạch diện tích lớn hơn diện tích quy hoạch ban đầu nên chị T không thực hiện cấp đổi sang tên mình mà chỉ thực hiện chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận, đồng thời thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là chị T là người thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất thay cho chị G tại cơ quan có thẩm quyền, khi xây dựng nhà chị T cũng xây lùi sâu về sau nhằm tránh thiệt hại khi thực hiện làm đường lộ 20.5 m qua đất chuyển nhượng.

Do chị T vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2022 nên chị G yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/6/2022, tại văn phòng công chứng Lê Quang Sách và giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng, chị T nhận lại đất và nhà nêu trên và có nghĩa vụ trả lại chị G số tiền chuyển nhượng 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng và tính lãi suất 10% năm trên số tiền này kể từ ngày 20/6/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Số tiền mua sắm thiết bị, lắp đặt thêm vật dụng vào nhà, làm thêm 02 mái hiên với tổng số tiền 66.510.000 đồng, nay chị G yêu cầu trả lại giá trị còn lại của 02 mái hiên với số tiền 40.142.535 đồng, rút lại yêu cầu mua sắm thiết bị, lắp đặt vật dụng như máy lạnh, ổ gắn thêm ổ điện, đi thêm đường ống nước, gương nhà vệ sinh, che kính phòng ngủ, thay đèn sân trước, gương nhà vệ sinh, với tiền 26.367.465 đồng và không tranh chấp các tài sản khác có trên đất.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/11/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Trần Thị Kim T trình bày:

Chị T thống nhất diện tích đất và nhà đã chuyển nhượng, thời gian hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc, thời gian lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chị G trình bày, giá chuyển nhượng nhà và đất là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng lập tại văn phòng công chứng Lê Quang Sách ngày 20/6/2022 ít hơn giá chuyển nhượng thực tế nhằm giảm tiền thuế.

Chị T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị G vì sau khi thực hiện hợp đồng đặt cọc, chị T có phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao chị G để chị G thực hiện kiểm tra thông tin thửa đất, trích lục bản đồ địa chính và chỉ có thời hạn 40 ngày kể từ ngày đặt cọc là ngày 03/6/2022, trong thời hạn này thì chị T sẽ trả lại tiền cọc nếu thửa đất không đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng, mặt khác trước khi thực hiện hợp đồng đặt cọc thì G và người nhà của G có đến xem đất 02 lần, có xem qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng nêu trên và biết diện tích đất quy hoạch là 25,7 m² nhưng vẫn chấp nhận mua, khi nộp hồ sơ sang tên cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị G là người nộp hồ sơ, lấy phiếu hẹn nhận kết quả và trực tiếp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị G.

Do việc mua bán đã hoàn thành, chị T nhận đủ tiền chuyển nhượng, đã bàn giao đất và nhà, chị G sử dụng, khi mua chị G cũng biết đất có quy hoạch nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị G

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của chị Nguyễn Thị Thanh G đối với chị Trần Thị Kim T.

Đình chỉ xét xử yêu cầu trả lại giá trị mua sắm thiết bị, lắp đặt vật dụng như máy lạnh, ổ gắn thêm ổ điện, đi thêm đường ống nước, gương nhà vệ sinh, che kính phòng ngủ, thay đèn sân trước, gương nhà vệ sinh, với tiền 26.367.465 đồng.

Ghi nhận các đương sự không tranh chấp các tài sản khác có trên đất

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 17-10-2023, chị Nguyễn Thị Thanh G có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Lý do: Đất bị quy hoạch thì phải trả cọc, khi xây nhà chị T cố tình né tránh quy hoạch, chứng tỏ chị T biết đất quy hoạch với diện tích lớn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh G; tuy nhiên án sơ thẩm tính sai về án phí, đề nghị Hội đồng xét xử sửa lại phần án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét ý kiến của đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 17 tháng 10 năm 2023 nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh G có đơn kháng cáo, qua xem xét đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 03/6/2022, chị G đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và nhà nêu trên, thỏa thuận trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày 03/6/2022 đến ngày 13/7/2022, chị T và chị G phải đến văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ngày

20/6/2022, chị G và chị T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách; hai bên đã giao nhận tài sản xong; chị G sử dụng đất và nhà cho đến nay và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy GCN: CS15398 ngày 01/8/2022, tên người sử dụng đất Nguyễn Thị Thanh G.

Xét kháng cáo của chị G cho rằng trong hợp đồng đặt cọc giữa chị G và chị T có quy định nếu trong trường hợp nhà đất bị quy hoạch thì bên bán sẽ trả cọc lại cho bên mua.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thanh G với chị Trần Thị Kim T là sự thỏa thuận tự nguyện, hai bên đã ra công chứng chứng thực và đã làm thủ tục sang tên trước bạ; chị G đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CN QSD đất ngày 01 -8-2022, hai bên đã giao nhận tài sản xong ngay sau khi công chứng .

Theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 03/6/2022 có nêu : “Trường hợp thửa đất (nhà) bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền cho bên B đã đặt cọc”. Chị G không kiểm tra quy hoạch, không xem trích lục bản đồ để biết đất quy hoạch lộ giới là bao nhiêu là lỗi của chị G; chị G vẫn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 và sang tên và hai bên đã giao nhận tài sản xong từ ngày hai bên ra công chứng. Do vậy cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của chị G là có căn cứ. Chị G kháng cáo không có chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận.

Riêng về phần án phí, chị G yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm không chấp nhận nên phải tính án phí không có giá ngạch, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu nhưng lại tính án phí có giá ngạch là không đúng với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Hội đồng xét xử tính lại án phí cho phù hợp.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa lại phần án phí không có giá ngạch là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Phạm Thị Thanh G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh G.

- Sửa phần án phí Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, Điều 166 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định 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 “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của chị Nguyễn Thị Thanh G đối với chị Trần Thị Kim T.

Đình chỉ xét xử yêu cầu trả lại giá trị mua sắm thiết bị, lắp đặt vật dụng như máy lạnh, ổ gắn thêm ổ điện, đi thêm đường ống nước, gương nhà vệ sinh, che kính phòng ngủ, thay đèn sân trước, gương nhà vệ sinh, số tiền 26.367.465 đồng.

Ghi nhận các đương sự không tranh chấp các tài sản khác có trên đất.

Chị Nguyễn Thị Thanh G phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền 12.601.000 đồng (mười hai triệu sáu trăm lẻ một nghìn đồng), ghi nhận chị G đã chi phí xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị G đã nộp 4.149.500 đồng theo biên lai thu số 0021129 ngày 17/11/2022 và biên lai thu số 0021315 ngày 23/02/2023 của chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, chị G được hoàn trả lại 3.849.500 đồng (ba triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thanh G phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp đồng theo biên lai thu số 0021979 ngày 18-10-2023 của Chi cục Thi hành án thị xã Hoà Thành tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận chị Nguyễn Thị Thanh G đã nộp xong.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện HT;
- Chi cục THADS huyện HT;
- 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**

Trần Tuấn Vũ