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

Bản án số: 377/2024/DS-PT
Ngày: 16-8-2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*"

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 Nguyễn Thanh Minh Châu

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Bà Phạm Thị Thuỳ Trang.

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 toà: Bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên; Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 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: 210/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023 " Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Căn cứ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 327/2024/QĐXX-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số E đường C, khu phố H, phường H, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: Tổ 8, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Bà Lê Cẩm H1, sinh năm 1974 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện đề ngày 22-9-2023 và những lời khai tiếp theo bà Lê Thị H trình bày:

Bà H có mua phần đất của vợ chồng bà Lê Cẩm H1, ông Nguyễn Văn T giá tiền 270.000.000 đồng; đất có diện tích (viết tắt DT) 55m^2; chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNSDĐ); tứ cận Đông giáp đất bà Nguyễn Thị H2, Tây giáp đất bà Lê Kiều T1, Nam giáp đất bà T2, Bắc giáp đường xe; trên đất có nhà tạm. Các bên thỏa thuận, DT đất mua bán sẽ cấp theo quy định của địa

chính, cấp đất DT bao nhiêu, nhận bấy nhiêu, tự làm thủ tục giấy tờ. Sau khi trả tiền mua đất xong, bà H nhận nhà đất quản lý và địa phương cho biết đất bà mua nằm trên đường quy hoạch, Nhà nước quản lý, không ở được, không được cấp giấy, không đúng như vợ chồng bà H1 trình bày; nên bà yêu cầu vợ chồng bà H1 trả tiền mua đất; nhưng vợ chồng bà H1 không đồng ý. Nay bà H yêu cầu vợ chồng bà H1 trả số tiền 270.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và chi phí sửa chữa nhà. Bà H1 yêu cầu tuyên bố Giấy bán đất viết tay lập ngày 06-8-2023 vô hiệu.

Bị đơn: Vợ chồng bà Lê Cẩm H1 trình bày thống nhất nội dung:

Nguồn gốc đất bán cho bà H; do vợ chồng ông bà mua của bà T2; khi mua vợ chồng bà không làm giấy được, có xây nhà cấp 4 cho cha đẻ bà H1 ở; khi cha đẻ bà H1 chết, bán cho H; bà H biết đất chưa có GCNQSDĐ chấp nhận mau. Vợ chồng bà H trả số tiền 270.000.000 đồng; đến nay giao nhà đất cho bà H xong, nên không đồng ý trả tiền.

Bản án sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành; quyết định:

Căn cứ Điều 116, 117, 122, 123, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 186 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Cẩm H1 "Về việc tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Tuyên bố giấy bán đất viết tay ngày 06-8-2023; giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lê Cẩm H1 và bà Lê Thị H vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Cẩm H1 phải trả cho bà Lê Thị H số tiền 270.000.000 đồng;

4. Ghi nhận bà H không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà.

Bản án quyết định chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo pháp luật.

Ngày 28-5-2024, vợ chồng bà H1 có đơn kháng cáo, không đồng ý trả cho bà H số tiền 270.000.000 đồng.

Tại phiên toà:

1/ Vợ chồng bà H1 đề nghị không chấp nhận khởi kiện của bà H.

2/ Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nội dung vụ án được xác định:

[1.1] Giữa bà H và vợ chồng bà H1 có xác lập giao dịch mua bán nhà đất có DT 55m^2 đất; tại ấp T, xã T, huyện C; giá mua bán 270.000.000 đồng, có lập giấy tay mua bán đề ngày 06-8-2023; đất không có giấy tờ hợp pháp, được các bên thừa nhận.

[1.2] Nội dung Giấy bán đất đề ngày 06-8-2-23, các bên thống nhất xác định: *Địa chính huyện cấp bao nhiêu thì bà H nhận bấy nhiêu, nếu bà H đòi hỏi thêm thì bà H chịu trách nhiệm, bà H mua phần đất này chưa có giấy, chỉ có giấy đo đạc của huyện, sau nay bà H và vợ chồng bà H1 không còn dín líu.* Như vậy, các bên biết đất không có giấy tờ hợp pháp, nhưng thoả thuận giao dịch, đã vi phạm Điều 188 của Luật Đất đai.

[1.3] Ngoài ra, bà H1 bán đất cho bà H giao cho bà H bản photo sơ đồ hiện trạng của phần đất khác, làm cho bà H tin có giấy tờ của huyện.

[2] Toà án sơ thẩm căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự và các Điều 166, 167, 186 và 188 của Luật Đất đai; tuyên giao dịch sang nhượng đất và Giấy bán đất lập ngày 06-8-2023 vô hiệu đúng pháp luật; buộc bà H giao nhà đất cho vợ chồng bà H1; có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 270.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Vợ chồng bà H1 kháng cáo cho rằng không đồng ý trả số tiền 270.000.000 đồng, đề nghị Toà phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[4] Kiểm sát viên tại phiên toà đề nghị không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm; phù hợp ý kiến của Hội đồng xét xử.

[5] Cấp phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ 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;

Bà Lê Thị H "Tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chấp nhận, bà Lê Cẩm H1, ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng. Bà H yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được chấp nhận, bà H1 và ông T phải chịu số tiền 13.500.000 đồng Tổng số tiền phải chịu 13.800.000 đồng.

Vì *các lẽ trên.*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Cẩm H1, ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 122, 123, 501 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và 188 của Luật Đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với ông Nguyễn Văn T, bà Lê Cẩm H1 về việc " Tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Tuyên bố Giấy bán đất viết tay lập ngày 06-8-2023; giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lê Cẩm H1 và bà Lê Thị H vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lê Cẩm H1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H số tiền 270.000.000 (hai trăm, bảy chục triệu) đồng.

4. Bà Lê Thị H không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, hàng tháng người bị thi hành án phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, căn cứ Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp, bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự; 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; căn cứ các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện căn cứ Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Bà Lê Thị H không phải chịu. Căn cứ Biên lai thu số 0019070 ngày 03-10-2023; Chi cục thi hành án Dân sự huyện Châu Thành trả cho bà H số tiền 12.800.000 (mười hai triệu, tám trăm ngàn) đồng;

5.2. Bà Lê Cẩm H1, ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 13.800.000 (mười ba triệu tám trăm ngàn) đồng.

6. Án phí phúc thẩm dân sự: Bà Lê Cẩm H1, ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; căn cứ Biên lai thu số 0009350 ngày 28-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành; ghi nhận ông T, bà H1 đã nộp.

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

Nơi nhận:
- VKS tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS C. Thành.
- TAND h. C. Thành ;
- Các đương sự;
- LưuTDS;
-Lưu hồ sơ, tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thanh Minh Châu