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

Bản án số: 160/2019/DS-PT
Ngày: 27-6-2019
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 **Nguyễn Quốc Tuấn**.

Các Thẩm phán:

1. Bà **Trần Thị Kim Sang**;

2. Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hồng Nhung**, 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 Thu Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2019/TLPT-DS, ngày 27 tháng 5 năm 2019, về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 190/2019/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1973; cư trú tại: Số O, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh; *có mặt*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị D: Ông **Nguyễn Văn N**, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Nội ô thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; *có mặt.*

Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1974; cư trú tại: Số B, ấp T, xã B, huyện B, tỉnh Tây Ninh; *có mặt*.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị D trình bày*:** Ngày 29-3-2017, chị có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị G phần đất có diện tích 182 m^2, thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại Ô 6, ấp B, xã B, huyện B; trên đất có 01căn nhà cấp 4C; giá chuyển nhượng là 165.000.000 (một trăm sáu mươi lăm triệu) đồng. Khi chuyển nhượng đất chị G có viết *"Bản cam kết sang nhượng nhà và đất"* giao cho chị giữ; chị đặt cọc cho chị G số tiền 10.000.000 đồng, thỏa thuận ngày 19-4-2017 chị trả thêm 155.000.000 đồng. Ngày 20-4-2017, chị trả cho chị G thêm 55.000.000 đồng để chị G trả tiền vay của Ngân hàng lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, chị nhờ cán bộ địa chính đo đất thì phát hiện đất của chị G chỉ có 140 m^2 (thiếu 42 m^2 so với diện tích đất chị mua 182 m^2); chị yêu cầu chị G giảm giá nhưng chị G không đồng ý.

Nay chị khởi kiện yêu cầu chị G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho chị theo giá đã thỏa thuận là 165.000.000 đồng hoặc chị G bồi thường cho chị gấp 03 lần số tiền chị đã trả trước là 65.000.000 đồng x 3 = 195.000.000 đồng và 65.000.000 đồng chị đã trả trước; tổng cộng là 260.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, chị D rút một phần yêu cầu khởi kiện, chị D chỉ yêu cầu chị G phải bồi thường cho chị gấp 02 lần số tiền chị đã trả trước là 65.000.000 đồng x 2 = 130.000.000 đồng và 65.000.000 đồng chị đã trả trước; tổng cộng là 195.000.000 đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị G trình bày: Ngày 29-3-2017, chị có chuyển nhượng cho chị D phần đất và 01 căn nhà cấp 4C trên đất với giá 165.000.000 đồng. Phần đất này có ranh giới rõ ràng, chị và chị D chỉ giao dịch mua bán nhà đất trên điện thoại, chị nói "*đất tôi từ góc cột này sang góc cột kia"*, chị D ở gần nhà chị, biết đất chị và đồng ý mua. Sau khi làm "Bản cam kết sang nhượng nhà và đất", chị D đặt cọc cho chị số tiền 10.000.000 đồng và hẹn ngày 19-4-2017 trả 155.000.000 đồng. Ba ngày sau khi đặt cọc chị D nhờ cán bộ địa chính đo đất xong nhưng đến ngày hẹn 19-4-2017 chị D không trả tiền. Ngày 20-4-2017, chị D trả cho chị thêm 55.000.000 đồng để chị trả tiền vay Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho chị D làm thủ tục chuyển quyền, chị D nói "*để chị D nhờ cán bộ xã làm hợp đồng rồi kêu chị ra xã ký và giao tiền tiếp*". Ngày 21-4-2017, chị ra xã gặp chị D thì chị D nói "*đất chị bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* nên chị D không mua. Khoảng 01 tháng sau, chị D yêu cầu chị trả lại tiền nên chị không đồng ý. Đến tháng 4 năm 2018, chị D nói đồng ý mua đất theo như hiện trạng thực tế thì chị đồng ý bán nhưng chị D không chịu trả tiền.

Nay chị đồng ý chuyển nhượng nhà đất này cho chị D theo giá đất hiện tại. Nếu chị D không mua đất thì chị trả lại cho chị D 55.000.000 đồng và chị D phải chịu mất cọc 10.000.000 đồng, vì chị D là người vi phạm.

***Bản án Dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 17-4-2019, của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh*:**

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai, Điều 122 Luật Nhà ở; Điều 129, 131, 328, 424, 502 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ Ban thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà của Nguyễn Thị D đối với chị Nguyễn Thị G.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà giữa chị Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị G ngày 29-3-2017 với diện tích 182 m^2 (đo đạc thực tế diện tích 152,7 m^2) tại thửa 17, tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại Ô 6, ấp B, xã B, huyện B và căn nhà tường trên đất là vô hiệu.

1.2. Chị Nguyễn Thị G phải có nghĩa vụ trả chị Nguyễn Thị D số tiền 65.000.000 (sáu mươi lăm triệu) đồng.

1.3. Chị Nguyễn Thị D phải có nghĩa vụ trả chị Nguyễn Thị G 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00516 ngày 24-11-2006 mang tên Nguyễn Văn Bích đã điều chỉnh ngày 04-8-2009 sang tên Nguyễn Thị G.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị D đòi chị Nguyễn Thị G bồi thường thiệt hại số tiền 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác; án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02-5-2019, chị Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà được lập ngày 29-3-2017, giữa chị Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị G đối với phần đất có diện tích 182 m^2 (đo đạc thực tế 152,7 m^2), thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại Ô 6, ấp B, xã B, huyện B và 01 căn nhà cấp 4C trên đất là có hiệu lực pháp luật.

[2] Chị Nguyễn Thị D được quyền sử dụng phần đất có diện tích 182 m^2 (đo đạc thực tế 152,7 m^2), thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại Ô 6, ấp B, xã B, huyện B và 01 căn nhà cấp 4C trên đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00516 ngày 24-11-2006 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp cho ông Nguyễn Văn B *(đã điều chỉnh ngày 04-8-2009 sang tên Nguyễn Thị G))*.

[3] Buộc chị Nguyễn Thị D có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho chị Nguyễn Thị G tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất là 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng. Ghi nhận chị Nguyễn Thị G đã nhận số tiền 65.000.000 (sáu mươi lăm triệu) đồng nên chị D còn phải thanh toán (trả) cho chị G số tiền 205.000.000 (hai trăm lẽ năm triệu) đồng.

[4] Buộc chị Nguyễn Thị G và chị Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị D phải chịu 1.450.000 *(một triệu, bốn trăm năm mươi nghìn)* đồng tiền chi phí thẩm định, định giá. Ghi nhận chị D đã nộp và đã chi phí xong.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị D phải chịu 10.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị D đã nộp 5.175.000 đồng theo Biên lai thu số 0016535 ngày 03-12-2018 và Biên lai thu số 0016782 ngày 29-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng. Chị D còn phải nộp thêm số tiền 5.075.000 *(năm triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn)* đồng.

Chị Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn)* đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí chị D đã nộp theo Biên lai thu số 0017109 ngày 02-5-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DSST ngày 17 tháng 4 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

3. Công nhận sự thỏa giữa các đương sự, cụ thể như sau:

3.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà được lập ngày 29-3-2017, giữa chị Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị G đối với phần đất có diện tích 182 m^2 (đo đạc thực tế 152,7 m^2), thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại Ô 6, ấp B, xã B, huyện B và căn nhà trên đất, có hiệu lực pháp luật.

3.2 Chị Nguyễn Thị D được quyền sử dụng phần đất có diện tích 182 m^2 (đo đạc thực tế 152,7 m^2), thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại Ô 6, ấp B, xã B, huyện B và căn nhà trên đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00516 ngày 24-11-2006 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp cho ông Nguyễn Văn Bích *(đã điều chỉnh ngày 04-8-2009 sang tên Nguyễn Thị G))*.

3.3 Buộc chị Nguyễn Thị D có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho chị Nguyễn Thị G số tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất là 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng. Ghi nhận chị Nguyễn Thị G đã nhận số tiền 65.000.000 (sáu mươi lăm triệu) đồng nên chị D còn phải thanh toán (trả) cho chị G số tiền 205.000.000 (hai trăm linh năm triệu) đồng.

3.4 Buộc chị Nguyễn Thị G và chị Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị D phải chịu 1.450.000 *(một triệu, bốn trăm năm mươi nghìn)* đồng tiền chi phí thẩm định, định giá. Ghi nhận chị D đã nộp và đã chi phí xong.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị D phải chịu 10.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị D đã nộp 5.175.000 đồng theo Biên lai thu số 0016535 ngày 03-12-2018 và Biên lai thu số 0016782 ngày 29-

01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng. Chị D còn phải nộp thêm số tiền 5.075.000 *(năm triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn)* đồng.

Chị Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn)* đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí chị D đã nộp theo Biên lai thu số 0017109 ngày 02-5-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, 7 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh TN;
- TAND huyện Trảng Bàng;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bàng;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Nguyễn Quốc Tuấn