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

Số: **64**/2020/DS-PT
Ngày: 02/3/2020
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 BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Cùng các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy
Ông Lê Văn Phận

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 392/2019/TLPT-DS ngày 23/12/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2019/DS-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân Huyện MCN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2020/QĐ-PT ngày 21/01/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Phan Văn C, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: ấp TL1, xã TT, Huyện MCN, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Nhật Long H, Văn phòng Luật sư H N – Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: ấp 2, xã PP, Huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 29F, Nguyễn Thị T, Phường 2, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 13/02/2020) (có mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Văn U, sinh năm 1972 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1976 (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Anh Phan Văn C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Nguyên đơn Phan Văn C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phan Văn D trình bày: Ngày 20 tháng 11 năm 2017, anh Phan Văn C ký tên vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Số: 3649 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H thửa đất số: 46, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.358,8m^2, tọa lạc tại ấp TL2, xã TT, Huyện MCN, tỉnh BT;

Số: 2650 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H thửa đất số: 265, tờ bản đồ số 13, diện tích 963,1m^2, tọa lạc tại ấp TL1, xã TT, Huyện MCN, tỉnh BT;

Số: 2651 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H thửa đất số 414, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.134,6m^2, tọa lạc tại ấp TL1, xã TT, Huyện MCN, tỉnh BT.

Giá trị chuyển nhượng ba thửa đất nêu trên là 1.600.000.000(Một tỷ sáu trăm triệu) đồng. Trong cùng ngày 20 tháng 11 năm 2017, anh Phan Văn C có ký nhận vào văn bản đã nhận đủ của ông Nguyễn Văn M số tiền 1.600.000.000 đồng nhưng trên thực tế, anh C không có nhận tiền từ ông M và bà H mà mục đích anh ký hợp đồng là để làm tin với bà H về việc đảm bảo số nợ của cha anh đối với bà H. Đồng thời, khi anh C ký tên vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì chưa có nội dung gì cả. Đến ngày 19/12/2017 thì bà Nguyễn Thị Ngọc H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với ba thửa đất nêu trên. Nay anh C yêu cầu Tòa án hủy ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông đã ký kết với bà H vào ngày 20/11/2017; yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Ngày 21 tháng 11 năm 2017, anh Phan Văn C ký kết ba hợp đồng chuyển nhượng số: 3649, 2650 và 2651 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ba thửa đất số 46, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.358,8m^2 ấp TL2, xã TT, Huyện MCN, tỉnh BT; thửa đất số 265, tờ bản đồ số 13, diện tích 963,1m^2, tọa lạc tại ấp TL1, xã TT, Huyện MCN, tỉnh BT và thửa đất số 414, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.134,6m^2, tọa lạc tại ấp TL1, xã TT, huyện MCN, tỉnh BT với giá 1.600.000.000 đồng. Anh C đã nhận đủ 1.600.000.000 đồng của bà H do ông M thay mặt bà H trả và anh C có viết biên nhận cho ông M. Các hợp đồng nêu trên đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Hùng Dũng. Đến ngày 19/12/2017 thì bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BTcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với ba thửa đất nhận chuyển nhượng từ anh C. Năm 2018, bà H đã chuyển nhượng lại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 14 cho ông Lê Văn U và bà Phạm Thị L. Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị L và Lê Văn U trình bày: Ông U và bà L nhận chuyển nhượng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.358,8m^2, tọa lạc tại ấp TL2, xã TT, Huyện MCN từ bà Nguyễn Thị Ngọc H vào năm 2018 với giá 600.000.000 đồng và ông, bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, ông U và bà L đang quản lý, sử dụng thửa đất này và có bơm cát san lấp với số tiền 67.500.000 đồng. Ông U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của anh C được Tòa án chấp nhận thì ông U và bà L yêu cầu bà H hoàn trả 600.000.000 đồng tiền mua đất và tiền bơm cát san lấp là 67.500.000 đồng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Huyện Mỏ Cày Nam đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số: 81/2019/DS-ST ngày 08/10/2019 Tòa án nhân dân Huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh BTquyết định:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 161, 165, 235 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; các điều 24 và 26 Nghị quyết số 326/2016/QH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Văn C về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3649, 2650 và 2651, ngày 21 tháng 11 năm 2017 giữa anh Phan Văn C với bà Nguyễn Thị Ngọc H và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H.

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

Ngày 22/10/2019 anh Phan Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C. Nếu yêu cầu của anh C không được chấp nhận thì buộc bà H phải thanh toán giá trị hợp đồng và các công trình trên đất cho anh C.

Tại Phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh Phan Văn C thay đổi một phần nội dung kháng cáo. Anh C không yêu cầu hủy ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất số 3649, 2650 và 2651, ngày 21 tháng 11 năm 2017 giữa anh Phan Văn C với bà Nguyễn Thị Ngọc H và không yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H. Anh C yêu cầu bà H thanh toán cho anh số tiền còn lại theo hợp đồng và giá trị tài sản trên đất với số tiền là 270.000.000 đồng và cho anh thời gian lưu cư là 30 ngày.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và anh C thỏa thuận được với nhau nội dung: Bà H trả cho anh Phan Văn C số tiền

270.000.000 đồng (bao gồm tiền chuyển nhượng còn lại và giá trị toàn bộ tài sản công trình kiến trúc trên các thửa đất chuyển nhượng như nhà, chuồng trại…). Thời gian anh C phải giao đất và các tài sản trên đất cho bà H hạn chót là ngày 02/4/2020. Song song với việc anh C giao trả đất và các tài sản trên đất cho bà H thì bà H phải có trách nhiệm giao số tiền 270.000.000 đồng cho anh C và bà bà đồng ý nộp phí.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của người tiến Hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm anh Phan Văn C yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H thanh toán tổng cộng số tiền là 270.000.000 đồng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Quốc C đồng ý với yêu cầu của anh C. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300; khoản 2, 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án dân sự phúc thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của anh C và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại Phiên tòa phúc thẩm, anh C yêu cầu bà H thanh toán cho anh số tiền còn lại theo hợp đồng và giá trị tài sản trên đất với số tiền là 270.000.000 đồng và cho anh thời gian lưu cư là 30 ngày.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H đồng ý với yêu cầu của anh C và giữa hai bên đã thỏa thuận được với nhau nội dung: Bà H trả cho anh Phan Văn C số tiền 270.000.000 đồng (bao gồm tiền chuyển nhượng còn lại và giá trị toàn bộ tài sản công trình kiến trúc trên các thửa đất chuyển nhượng như nhà, chuồng trại…). Thời gian anh C phải giao đất và các tài sản trên đất cho bà H hạn chót là ngày 02/4/2020. Song song với việc anh C giao trả đất và các tài sản trên đất cho bà H thì bà H phải có trách nhiệm giao số tiền 270.000.000 đồng cho anh C.

[2] Xét thấy: sự thỏa thuận này của các đương sự là do hai bên tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh Phan Văn C 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016622, 0016623 và 0016624,

ngày ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi Hành án dân sự Huyện Mỏ Cày Nam.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: anh C không phải chịu, hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) cho anh Phan Văn C theo Biên lai thu số 0006497 ngày 22/10/2019 của Chi cục thi Hành án dân sự Huyện Mỏ Cày Nam.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 300; khoản 2, 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Công nhận sự thoả thuận giữa anh Phan Văn C với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2019/DS-ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân Huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Cụ thể tuyên:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ trả cho anh Phan Văn C số tiền 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

2. Buộc anh Phan Văn C phải giao nhà và các tài sản khác có trên thửa đất số 265 và thửa số 414 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp TL1, xã TT, Huyện MCN, tỉnh BT cho bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Đồng thời, việc trả tiền được thực hiện song song với bàn giao nhà giữa hai bên.

Anh Phan Văn C được lưu cư đến ngày 02/4/2020.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Phan Văn C phải nộp toàn bộ chi phí về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và chi phí giám định. Toàn bộ các chi phí này ông Phan Văn C đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh Phan Văn C 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016622, 0016623 và 0016624, ngày ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi Hành án dân sự Huyện Mỏ Cày Nam.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: anh C không phải chịu, hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho anh Phan Văn C theo Biên lai thu số 0006497 ngày 22/10/2019 của Chi cục thi Hành án dân sự Huyện Mỏ Cày Nam.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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:
- *Các đương sự;*
- *VKSND tỉnh Bến Tre;*
- *TAND Huyện Mỏ Cày Nam;*
- *Chi cục THADS Huyện Mỏ Cày Nam;*
- *Phòng GĐKT;*
- *Lưu.*

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương

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

Các thẩm phán **Thẩm phán - chủ toạ phiên toà**

N Thị Ngọc Hương **Hồ Thị Thanh Thúy** **Huỳnh Ngọc Dng**