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

Bản án số: 16/2019/DS-PT
Ngày 17 - 03 - 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 BẠC LIÊU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 03 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Văn Công T, sinh năm 1982; cư trú tại: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Thống N, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lữ Thị N, sinh năm 1978 (có mặt)

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1977 (có mặt)

3. Anh Trần Phương Đ, sinh năm 2001

4. Chị Trần Á Đ, sinh năm 2004

5. Anh Trần Viễn Đ, sinh năm 2008

Cùng cư trú tại: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Phương Đ, chị Trần Á Đ và anh Trần Viễn Đ: Ông Trần Thống N, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Văn Công T, sinh năm 1982

2. Bị đơn ông Trần Thống N, sinh năm 1975

Cùng cư trú tại: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Văn Công T trình bày: Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng một phần đất của vợ chồng ông Trần Thống N và bà Trần Thị T có diện tích chiều ngang 04m, chiều dài 32m, phần phía sau hậu đất có co quẹo qua thêm 02m, phần đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P do ông Trần Thống N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 570.000.000 đồng, vợ chồng ông có giao cho ông N và bà T nhiều lần bằng số tiền là 150.000.000 đồng và hẹn đến khi nào làm xong hợp đồng, thủ tục chuyển thuế thì ông sẽ giao đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông N và bà T. Tuy nhiên, vợ chồng ông N và bà T yêu cầu ông phải giao đủ số tiền còn lại mới tiếp tục làm hợp đồng sang tên chuyển nhượng đất, ông không giao tiền tiếp nên hai bên mới phát sinh tranh chấp đến nay. Từ khi nhận chuyển nhượng phần đất này của vợ chồng ông N và bà T đến nay thì ông N và bà T chưa giao phần đất trên lại cho vợ chồng ông. Nay ông yêu cầu vợ chồng ông Trần Thống N và bà Trần Thị T cùng có nghĩa vụ thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với ông, vợ chồng ông T sẽ giao đầy đủ tiền còn lại cho vợ chồng ông N và bà T. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông N, buộc ông N trả cho ông số tiền 150.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo quy định của số tiền này từ ngày ông N nhận của ông đến nay.

Bị đơn ông Trần Thống N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Phương Đ, chị Trần Á Đ và anh Trần Viễn Đ trình bày: Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà N một phần đất có diện tích chiều ngang 04m, chiều dài 32m, phần phía sau hậu đất có co quẹo qua thêm 02m, phần đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 570.000.000 đồng, vợ chồng ông có nhận của vợ chồng ông T và bà N nhiều lần bằng số tiền là 150.000.000 đồng. Theo đơn xác nhận về hợp sang bán đất đề ngày 30/9/2016 giữa ông với ông T có thỏa thuận ông T sẽ giao cho ông số tiền là 270.000.000 đồng, nhưng khi đến Ủy ban nhân dân xã V làm hợp đồng xong thì ông T không giao đầy đủ số tiền trên lại cho ông, mà ông T nói khi nào làm thủ tục chuyển tên qua cho ông T xong thì ông T mới đồng ý giao đầy đủ tiền trên lại cho ông, ông N không đồng ý mới phát sinh tranh chấp

đến nay. Do ông Văn Công T đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 61/HĐCN ngày 30/9/2016 giữa ông với ông Văn Công T, ông đồng ý sẽ trả lại số tiền 150.000.000 đồng cho vợ chồng ông T và bà N, không đồng ý trả liền lãi như ông T yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị N trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Văn Công T, bà không có ý kiến, yêu cầu gì để bổ sung thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Trần Thống N, bà không có ý kiến, yêu cầu gì để bổ sung thêm.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với ông N và bà T và yêu cầu của ông T đòi tính lãi của số tiền 150.000.000 đồng theo quy định pháp luật.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị N với ông N, bà T tại đơn xin xác nhận về hợp đồng sang bán đất lập ngày 30/9/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 61/HĐCN ngày 25/11/2016 là vô hiệu.

3. Buộc ông N và bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T và bà N số tiền 150.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc và định giá đất tranh chấp; về án phí; về lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án; điều kiện thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 12 năm 2018, bị đơn ông Trần Thống N đồng ý trả cho ông Văn Công T số tiền 150.000.000 đồng, nhưng yêu cầu được trả làm 05 lần.

Ngày 05 tháng 12 năm 2018, nguyên đơn ông Văn Công T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Trần Thống N phải tiếp tục thực hiện theo đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông N rút toàn bộ kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Văn Công T và chấp nhận việc rút kháng cáo của ông Trần Thống N, giữ nguyên Bản án sơ

thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng cáo của ông Trần Thống N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Văn Công T và kháng cáo của ông Trần Thống N nộp trong thời hạn luật định và hợp lệ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Văn Công T, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[3.1] Phần đất ông Trần Thống N chuyển nhượng cho ông Văn Công T qua đo đạc thực tế theo chỉ đo của ông T và ông N, có vị trí và số đo như sau:

Phía đông giáp lộ V - P, cạnh dài 3,73m;

Phía tây giáp đất ông Trần Thống N, cạnh dài 04m;

Phía nam giáp đất và nhà ông Trần Thống N, cạnh dài 27,57m;

Phía bắc giáp giáp đất ông Văn Công T, cạnh dài 27,46m.

Tổng diện tích là 106,2m^2, thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 46, tọa lạc ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do ông Trần Thống N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản trên đất gồm: 01 phần căn nhà phụ (nhà sau) chiều ngang 3,8m, chiều dài 10,2m, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền xi măng, vách thiếc, mái lộp tol xi măng, nhà được sửa chữa năm 2013; nền xi măng chiều ngang 3,8m, chiều dài 3,1m; nền gạch tàu chiều ngang 2,8m, chiều dài 4,2m; 01 cái sân xi măng trước căn nhà phụ chiều ngang 3,82m, chiều dài 13,5m; 01 cái lam hàng ba (gắn liền với căn nhà chính) chiều ngang 0,5m, chiều dài 2,7m; 01 cái lam cửa sổ (gắn liền với căn nhà chính) chiều ngang 0,3m, chiều dài 1,2m. Kết cầu của 02 cái lam bằng tê tông; có 01 cây ổi đang cho trái, 01 cây sung, 02 cây cao kiểng, 01 cây mít, 01 bụi gừa, 02 chậu kiểng (trồng trên chậu). Phần đất và tài sản trên đất do ông Trần Thống N đang quản lý, sử dụng.

[3.2] Tại Đơn xác nhận về việc hợp đồng sang bán đất ghi ngày 30/9/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 61/HĐCN ngày 25/11/2016 giữa ông T với ông N thể hiện nội dung ông N chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 108,9 m^2 ở thửa số 66, tờ bản đồ số 46 tọa lạc ấp V, xã V do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 570.000.000 đồng, thỏa thuận trả lần 01 số tiền 270.000.000 đồng khi có xác nhận của cơ quan cấp xã và lần 2 là 300.000.000 đồng khi bên ông N làm xong và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Đến ngày 25/11/2016, ông N và ông T đến Ủy ban nhân dân xã V, huyện P lập hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 61/HĐCN với nội dung ông N chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 108,9 m^2 thuộc thửa số 66 tờ bản đồ số 46 với giá 400.000.000 đồng, hợp đồng do ông N, ông T và bà N ký tên có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã V, huyện P. Sau đó hợp đồng được chuyển đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai ngày 28/11/2016, sau đó Chi cục thuế huyện P có thông báo nộp thuế nhưng do ông N không có tiền nộp thuế nên vụ việc kéo dài đến nay. Ông T và ông N thống nhất xác định ngày 02/12/2016 ông T đã giao tiền cho ông N 05 lần bằng tổng số tiền 150.000.000 đồng, nhưng hiện nay phần đất chuyển nhượng ông N chưa giao cho ông T.

[3.3] Tại đơn xác nhận hợp đồng sang bán đất ngày 30/9/2016 giữa ông T với ông N thì ông T có nghĩa vụ giao cho ông Nhỏ số tiền 270.000.000 đồng vào ngày Ủy ban nhân dân xã V xác nhận. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 61/HĐ-CN ngày 25/11/2016 giữa ông N và ông T thì Ủy ban nhân dân xã V chứng thực xác nhận ngày 25/11/2016. Như vậy, theo thỏa thuận trên thì ngày 25/11/2016 ông T phải giao cho ông N số tiền 270.000.000 đồng, nhưng đến ngày 02/12/2016 ông T chỉ giao cho ông N tổng số tiền 150.000.000 đồng là vi phạm khoản 3 Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 61/HĐ-CN ngày 25/11/2016, đơn xác nhận hợp đồng sang bán đất ngày 30/9/2016 giữa ông T với ông N. Tại Điều 503 của Bộ luật dân sự quy định: *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai"*. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N chưa được đăng ký, nên chưa phát sinh hiệu lực. Ông N chưa đi đăng ký làm thủ tục sang tên cho ông T là do ông T vi phạm thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Do ông T vi phạm thỏa thuận hợp đồng, nên lỗi hoàn toàn là của ông T, ông T tự chịu toàn bộ thiệt hại. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xác định ông N buộc ông giao đủ 570.000.000 đồng vào ngày 29/11/2016, nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh, khi đó ông N không thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông N là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông T.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Thống N rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông về việc yêu cầu được trả cho ông Văn Công T và bà Lữ Thị N 05 lần đối với số tiền 150.000.000 đồng, việc rút toàn bộ kháng cáo của ông N là hoàn toàn tự nguyện, nên được ghi nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Văn Công T và chấp nhận việc rút kháng cáo của ông Trần Thống N; có căn cứ chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm, ông Văn Công T và ông Trần Thống N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 162, Điều 165, Điều166 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 122, 127 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 122, 129 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 và khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Văn Công T và chấp nhận việc rút kháng cáo của ông Trần Thống N. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Công T, bà Lữ Thị N với ông Trần Thống N, bà Trần Thị T và yêu cầu của ông Văn Công T yêu cầu tính lãi của số tiền 150.000.000 đồng theo quy định pháp luật.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Công T, chị Lữ Thị N với ông Trần Thống N, bà Trần Thị T tại đơn xin xác nhận về hợp đồng sang bán đất lập ngày 30/9/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 61/HĐCN ngày 25/11/2016 là vô hiệu.

3. Buộc ông Trần Thống N và bà Trần Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Văn Công T và bà Lữ Thị N số tiền 150.000.000 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thống N về việc đồng ý trả cho ông Văn Công T, bà Lữ Thị N số tiền 150.000.000 đồng, nhưng yêu cầu được trả làm 05 lần.

5. Về chi phí đo đạc và định giá đất tranh chấp là 800.000 đồng, ông Văn Công T phải chịu toàn bộ. Ông Văn Công T đã nộp số tiền 2.000.000 đồng, đã chi hết số tiền 800.000 đồng và ông Văn Công T được hoàn lại số tiền 1.200.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Văn Công T phải nộp số tiền 300.000 đồng, ông Văn Công T đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số

0011687 ngày 15/5/2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được được chuyển thu án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Văn Công T và ông Trần Thống N mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông Văn Công T và ông Trần Thống N mỗi người đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng lần lượt theo các biên lai thu số 0014300 ngày 05/12/2018 và số 0014298 ngày 05/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

7. 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 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:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Cao Thị Túy Giang