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

Bản án số: 92/2024/DS-PT
Ngày 14 – 6 – 2024
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘN4G 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: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.

2. Ông Trương Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2024/TLPT-DS, ngày 20/02/2024 về việc *"Tranh chấp chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Trần Trường G**, sinh năm 1979.

1.2. Bà **Hồ Hồng Đ**, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ: Ông **Lê Trí T**, sinh ngày 24/12/1979. Địa chỉ: Ấp F, xã C, huyện U, tỉnh Cà Mau (văn bản uỷ quyền ngày 12/4/2021) (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Trần Thanh P (Út C)**, sinh năm 1970.

2.2. Bà **Tạ Trúc P1**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Thanh P: Ông Lê Văn B, sinh ngày 01/01/1991. Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (văn bản uỷ quyền ngày 01/3/2024) (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Đ**. Địa chỉ: Ấp C, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Quang K – Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Trường G và bà Hồ Hồng Đ1; bị đơn ông Trần Thanh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ là nguyên đơn do anh Lê Trí T đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 05/03/2019, ông Trần Thanh P và Tạ Trúc P1 có chuyển nhượng cho ông Trần Trường G và bà Hồ Hồng Đ1 diện tích đất có chiều ngang 10m, chiều dài hết hậu đất, với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ, thuộc thửa số 101, 102, tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại khóm D, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, các bên có viết giấy tay chuyển nhượng vào ngày 05/3/2019. Ông G và bà Đ1 đã thanh toán cho ông P, bà P1 số tiền 1.000.000.000đ, số tiền còn lại 100.000.000đ, ông G và bà Đ1 hứa khi nào làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong thì sẽ thanh toán đủ. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P và bà P1 đã thế chấp Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Đ, nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chứng thực được. Ông P và bà P1 có hứa sẽ chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông G và bà Đ1, nhưng ông P và bà P1 không thực hiện. Sau đó, ông P đã chuyển trả cho ông G số tiền 260.000.000 đồng. Do ông P chưa trả đủ tiền, nên ông Trần Trường G và bà Hồ Hồng Đ1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/03/2019, ông Trần Thanh P và bà Tạ Trúc P1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/03/2019, phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 321,3m^2, tại khóm D, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn ông Trần Thanh P do anh Lê Văn B đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ông Trần Thanh P thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất ngang 10m, chiều dài hết hậu đất, tại thửa 101, 102 tờ bản đồ số 82, phần đất tọa lạc tại khóm D, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho vợ chồng ông G, bà Đ1; ông G có đưa cho ông P tiền cọc lần đầu ngày 31/3/2020 là 100.000.000 đồng, ngày 07/4/2020 ông G đưa ông P 900.000.000 đồng, có làm biên nhận ông G giữ, khi ông G ra xem phần đất thì không đồng ý mua, nên ông P đã trả lại cho ông G đủ 1.000.000.000 đồng, cụ thể: trả 500.000.000 đồng tại nhà của ông G, còn lại 500.000.000 đồng chuyển khoản trả nhiều lần. Nên ông P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của ông G và bà Đ1. Đối với yêu cầu phản tố ngày 17/01/2023, ông P rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ đối với ông Trần Thanh P và bà Tạ Trúc P1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo Giấy chuyển nhượng đề ngày 05/3/2019 và giao diện tích 321,3m^2 đất đã chuyển nhượng thuộc thửa 101, 102 tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại Khóm D, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho ông G, bà Đ;

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Thanh P và bà Tạ Trúc P1 với ông Trần Trường G và bà Hồ Hồng Đ1 được ký kết tại "Giấy chuyển nhượng" đề ngày 05/3/2019 vô hiệu.

3. Buộc ông Trần Thanh P trả cho ông Trần Trường G số tiền 740.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh P đối với ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2019 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất do chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 12 năm 2023, nguyên đơn ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, theo hướng: Buộc ông P và bà Đ phải bồi thường thiệt hại hợp đồng với số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 08 tháng 12 năm 2023, bị đơn ông Trần Thanh P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, theo hướng: Không buộc ông P trả cho ông G và bà Đ số tiền 740.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Thanh P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ và nguyên đơn tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo; Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu trả tiền cho hai vợ chồng nhưng cấp sơ thẩm chỉ tuyên trả cho một mình ông G là chưa chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ đối với kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu theo hướng tuyên buộc ông P, bà P1 trả 740.000.000 đồng cho ông G, bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và 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:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn ông Trần Thanh P hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn bà Tạ Trúc P1 không kháng cáo và đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N có yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án, theo quy định tại đoạn 3 khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo, nên Toà án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, theo quy định tại khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Thanh P, bà Tạ Trúc P1.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Thanh P:

[3.1] Cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định: Sau khi ký "Giấy chuyển nhượng" ngày 05/3/2019, ông G đã đưa và ông P đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng, thuộc tình tiết sự kiện không phải chứng minh tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Bị đơn ông Trần Thanh P cho rằng do các bên không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên ông đã trả tiền mặt cho ông G 500.000.000 đồng, 500.000.000 đồng còn lại ông trả cho ông G qua chuyển khoản ngân hàng. Ông G chỉ thừa nhận có nhận số tiền 260.000.000 đồng do ông P chuyển khoản trả, ngoài ra những khoản tiền khác là trả tiền vay, mua bán thức ăn chăn nuôi.

Trong quá trình làm việc tại Toà án cấp sơ thẩm, ông P cũng thừa nhận ngoài khoản tiền chuyển trả tiền chuyển nhượng đất, ông P còn trả cho ông G tiền vay, tiền mua bán hàng hoá. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện giao dịch chuyển khoản không thể hiện rõ mục đích chuyển tiền, nên không có căn cứ chấp nhận theo lời trình bày của ông P.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông P không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho lời trình bày của ông, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thanh P.

[3.3] Xét về quá trình tố tụng: Nguyên đơn xác định tiền giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản của vợ chồng, nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc trả cho ông G là chưa chính xác, mà cần sửa lại cách tuyên buộc ông P và bà P1 cùng có trách nhiệm trả tiền cho ông P và bà Đ.

[3.4] Từ những căn cứ và lập như trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật, nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các phần khác của bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Ông Trần Trường G và bà Hồ Hồng Đ1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 áp phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trần Thanh P phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 áp phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 285, khoản 2 Điều 289, Điều 295, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ đối với ông Trần Thanh P và bà Tạ Trúc P1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo Giấy chuyển nhượng đề ngày 05/3/2019 và giao trả phần diện tích đất đã chuyển nhượng.

Diện tích đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- H: Giáp Kim Thị H, cạnh dài 10m;
- Hướng T1: Giáp lộ Giá R – Phó S, cạnh dài 9,54m;
- H: Giáp Trần Thanh P, cạnh dài 35,75m;

Hướng B1: Giáp Sơn M, cạnh dài 1,87m + 11,02m + 18,29.

Diện tích: 321,3m^2, thuộc thửa 101, 102 tờ bản đồ số 82, toạ lạc tại khóm D, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Hiện trạng đất trống, không trồng cây cối và xây dựng công trình nào trên đất.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2022 của Toà án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu; Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G, tỉnh Bạc Liêu)

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Thanh P và bà Tạ Trúc P1 với ông Trần Trường G và bà Hồ Hồng Đ1 được ký kết tại "Giấy chuyển nhượng" đề ngày 05/3/2019 vô hiệu.

3. Buộc ông Trần Thanh P và bà Tạ Trúc P1 trả cho ông Trần Trường G và bà Hồ Hồng Đ1 số tiền 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh P đối với ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2019 vô hiệu.

5. Chi phí tố tụng: Ông Trần Trường G và bà Hồ Hồng Đ1 phải chịu 3.694.160 đồng (Ba triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi đồng) (ông G đã tạm ứng và chi xong).

6. Về án phí dân sự:

Ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm. Ông G đã dự nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), lai thu số 0003594 ngày 24/5/2021 và bà Đ đã dự nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), lai thu số 0003603, ngày 31/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Ông Trần Thanh P và bà Tạ Trúc P1 được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm, lai thu số 0004639, ngày 30/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Trần Trường G, bà Hồ Hồng Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm. Ông G đã dự nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), lai thu số 0008300 ngày 11/12/2023 và bà Đ đã dự nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), lai thu số 0008301, ngày 11/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Ông Trần Thanh P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm. Ông P đã dự nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), lai thu số 0008322 ngày 18/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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 thị xã Giá Rai;
- CCTHADS thị xã Giá Rai;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lê Phan Công Trí