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

Bản án số: 249/2023/DS-PT
Ngày: 14-7 -2023
V/v: "Tranh chấp HĐCN QSSDĐ"

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 Đỗ Văn Thinh

Các thẩm phán: Ông Hồ Văn Cường

Ông Phạm Văn Diệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 14 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án số: 04/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 188/2023/QĐPT-DS ngày 5 tháng 6 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đặng Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp KT, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Vũ P, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền anh P: anh Trần Hữu T, sinh năm 1994; địa chỉ: số 7 đường THĐ, thị trấn PB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (băn bản uỷ quyền ngày 30-6-2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn-anh P: Ông Dương Phi A – Luật sư Văn phòng Luật sư Dương Phi A, Đoàn Luật sự Thành Phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Ngô Văn U, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp KT, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng.

3.2. Chị Nguyễn Thị Kim P1, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng.

3.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng.

3.4. Chị Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: Số 3617, khu phố TL 2, thị xã DA, tỉnh Bình Dương, vắng.

- *Người kháng cáo*: bị đơn - anh Nguyễn Vũ P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Đặng Thị H trình bày: Ngày 27/02/2021, ông Nguyễn Văn Đ cùng con trai là anh Nguyễn Vũ P và con gái là Nguyễn Ngọc Y có chuyển nhượng cho vợ chồng chị 03 phần đất tổng cộng 1,7 ha đất toạ lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng/công (công =1.000m^2 = 0,1ha), trong đó đất của ông Đ có diện tích khoảng 0,9ha, anh P khoảng 0,3ha, chị Y khoảng 0,5ha. Việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng chung toàn bộ diện tích và cha con ông Đ nhận tiền. Ông Đ, anh P, chị Y đã nhận tiền đặt cọc của chị 300.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng ông Đ, anh P nói diện tích thực tế nhiều hơn so với giấy nên phải đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) sang mẫu mới (giấy hồng) thì các bên mới thực hiện việc chuyển nhượng, khi đổi sang giấy hồng diện tích bao nhiêu thì sẽ trả bấy nhiêu. Sau đó, ông Đ thông báo đã đổi sang giấy hồng nên hẹn chị ngày 20-4-2021 đến xã TM làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng khi đến xã chỉ có giấy đất của ông Đ, chị Y đổi sang giấy hồng nên ký hợp đồng xong; còn anh P chưa đổi, ông Đ có làm giấy hẹn phần đất 03 công đến ngày 24-4-2021 có giấy mới sẽ ký chuyển nhượng và nhận đủ tiền tại xã TM. Đến ngày 24-4-2021, ông Đ và anh P có điện thoại nói chưa có giấy hồng chờ vài ngày. Khoảng gần 01 tháng sau, anh P điện thoại kêu vợ chồng chị xuống xã làm Hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng chị cầm tiền xuống để trả, nhưng do giấy đất của anh P chưa đổi sang giấy hồng nên vợ chồng chị không đồng ý. Lúc đó vợ chồng chị có thương lượng giao thêm cho anh P 200.000.000 đồng để anh P tiếp tục đổi giấy hồng nhưng anh P không đổi. Hiện nay, chị có nghe giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh P đã đổi sổ hồng vợ chồng anh P, chị P1 cùng đứng tên. Nay chị yêu cầu Toà án buộc vợ chồng anh P, chị P1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với vợ chồng chị, phần đất có diện tích 3.628,1m^2, thửa đất số 3017, tờ bản đồ 01; đất tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Anh P đã nhận số tiền 300.000.000 đồng, sau khi thanh toán tiền cho ông Đ và chị Y thì còn dư 12.000.000 đồng nên cộng vào số tiền anh P nhận là 312.000.000 đồng. Vợ chồng chị có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng anh P là 268.496.000 đồng. Chị không đồng ý huỷ giấy mua bán đất ngày 27/02/2021 và mất tiền cọc như yêu cầu phản tố của anh P, vì chị đã thực hiện

xong việc chuyển nhượng với ông Đ và chị Y, còn anh P không thực hiện do lỗi của anh P.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn cùng trình bày: Anh P và người đại diện thừa nhận có làm giấy mua bán đất như chị H trình bày. Giấy mua bán đất ngày 27-02-2021 có bản chất là hợp đồng đặt cọc để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất nêu trên. Quá trình đặt cọc, chị H đã vi phạm thời hạn công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Cụ thể là đã quá thời hạn công chứng nhưng chị H từ chối không công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 3.110m^2 thì chị H phải chịu mất số tiền cọc đã giao cho anh P. Chị H yêu cầu Toà án buộc anh Nguyễn Vũ P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với vợ chồng chị H phần đất diện tích 3.628,1m^2, thửa đất số 3017, tờ bản đồ 01; đất tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh và vợ chồng chị H đồng ý thanh toán số tiền còn lại cho anh P theo đúng diện tích thực tế thì anh P không đồng ý. Anh P yêu cầu huỷ giấy mua bán đất lập ngày 27-02-2021 giữa ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Vũ P với chị H. Do chị H đặt cọc 300.000.000 đồng nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu Tòa tuyên chị H mất số tiền cọc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Ngô Văn U trình bày: Anh là chồng của chị Đặng Thị H, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ cùng con trai là anh Nguyễn Vũ P và con gái là Nguyễn Ngọc Y 03 phần đất có diện tích, số tiền như chị H trình bày là đúng. Anh thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của chị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Kim P1 trình bày: Chị là vợ của anh Nguyễn Vũ P, vợ chồng chị H, anh U có nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị phần đất toạ lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, nhưng đến ngày hẹn vợ chồng chị H, anh U không đưa tiền nhận chuyển nhượng đất như thoả thuận cho vợ chồng chị mà đòi lấy giấy CNQSDĐ của vợ chồng chị vay ngân hàng nên chị không đồng ý. Chị thống nhất ý kiến và yêu cầu phản tố của anh P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông cùng anh P và chị Y có chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị H, anh U 03 phần đất, mỗi người một phần, giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng/1000m^2. Ông đại diện cho anh P chị Y nhận tiền cọc của vợ chồng chị H anh U 300.000.000 đồng. Phần đất của ông và của chị Y đã làm thủ tục xong cho vợ chồng chị H anh U. Phần đất của anh P ông không có ý kiến để cho anh P và chị P1 quyết định.

Quá trình giải quyết vụ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Ngọc Y trình bày:

Chị Y cùng ông Đ và anh P có chuyển nhượng cho vợ chồng chị H, anh U về diện tích đất, số tiền chuyển nhượng, tiền đặt cọc như ông Đ và anh P trình bày. Chị đã chuyển nhượng xong nên không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án số: 04/2023/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh Quyết định:

Căn cứ vào Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 2, 5 Điều 26; điểm b khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của chị Đặng Thị H đối với anh Nguyễn Vũ P, chị Nguyễn Thị Kim P1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Đặng Thị H với anh Nguyễn Vũ P. Buộc anh Nguyễn Vũ P, chị Nguyễn Thị Kim P1 có trách nhiệm sang tên phần đất có diện tích 3.628,1m^2, thửa đất số 3017, tờ bản đồ 01; đất tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cho chị Đặng Thị H, anh Ngô Văn U.

Chị Đặng Thị H, anh Ngô Văn U có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Vũ P, chị Nguyễn Thị Kim P1 số tiền 280.796.000 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng đất là 280.496.000 đồng và tiền cây cao su là 300.000 đồng.

Đặng Thị H, anh Ngô Văn U có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo Quyết định trên.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Vũ P về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và huỷ giấy mua bán đất lập ngày 27-02-2021 giữa ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Vũ P với chị Đặng Thị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 17/02/2023, anh Nguyễn Vũ P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của phía nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là hủy giấy mua bán đất lập ngày 17-02-2021 và tuyên bà Đặng Thị H phải chịu mất tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị H xác định chị thỏa thuận với 3 cha con ông Đ nhận chuyển nhượng toàn bộ 1,7 ha đất của 3 người; không phải mua từng phần; tiền giao chung cho 3 cha con ông Đ nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng giấy mua bán đất ngày 27-02-2021 có bản chất là hợp đồng đặt cọc để giao kết HĐCNQSDĐ đối với phần đất nêu trên, không phải là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chưa được công chứng chứng thực. Chị H đã vi phạm thời hạn công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Các bên thoả thuận ngày 24-4-2021 là ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị H không đến, sau ngày 24-4-2021, vợ chồng chị H có đến UBND xã TM nhưng không đưa tiền và từ chối không công chứng HĐCNQSDĐ đối với diện tích 3.110m^2 thì chị H phải chịu mất số tiền cọc đã giao cho anh P.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phương; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Vũ P là bị đơn làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo "Giấy mua bán đất" ghi ngày 27-02-2021 thể hiện: Ông Nguyễn Văn Đ cùng con trai là anh Nguyễn Vũ P và con gái là Nguyễn Ngọc Y cùng ký giấy chuyển nhượng cho vợ chồng chị H 03 phần đất tổng cộng 1,7 ha, toạ lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng/công (1 công tương đương 1000 m^2), trong đó đất của ông Đ có diện tích khoảng 0,9ha, của anh P khoảng 0,3ha, của chị Y khoảng 0,5ha.

Ông Đ, anh P, chị Y có nhận tiền do chị H, anh U giao 500.000.000 đồng. Ông Đ và chị Y đã thực hiện xong việc chuyển nhượng hai phần đất cho chị H, anh U và đã nhận đủ tiền theo diện tích của mình, phần tiền còn phần lại 300.000.000 đồng chuyển qua cho anh P; nên có cơ sở xác định đây là tiền nhận trước của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Việc vợ chồng chị H nhận chuyển nhượng đất của 3 cha con ông Đ là nhận chuyển nhượng toàn bộ 1,7 ha, không phải nhận chuyển nhượng từng phần, điều này thể hiện "Giấy mua bán đất" ghi ngày 27-02-2021 đều có 3 cha con ông Đ ký tên, nhận tiền. Phần đất sau khi cấp giấy chứng nhận mới tăng diện tích và có diện tích thực tế là 18.110,3 m^2 , trong đó của anh P là 3.628,1 m^2.

Hiện nay các bên đã thực hiện chuyển nhượng xong 02 phần đất của ông Đ và chị Y diện tích 14.482,2 m^2 với số tiền là 2.317.152 đồng và số tiền chuyển sang cho anh P 300.000.000 đồng. Như vậy chị H anh U đã thực hiện được nhiều hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên. Căn cứ theo Điều 129 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng chị H và 3 cha con ông Đ được công nhận.

Tại thời điểm làm giấy mua bán đất thì anh P là người đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, ngày 28/12/2021 anh P thực hiện việc đổi giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng anh P và chị P1 cùng đứng tên, chị P1 cũng thừa nhận biết việc anh P chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị H và cũng thừa nhận số tiền anh P đã nhận

là 300.000.000 đồng nên chị H yêu cầu anh Nguyễn Vũ P và chị Nguyễn Thị Kim P1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với vợ chồng chị H, anh U là có căn. Nên yêu cầu phản tố của anh P cũng như lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của anh P không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm buộc vợ chồng chị H trả cho anh P số tiền chưa thực hiện xong hợp đồng nhưng tính án phí không giá ngạch là chưa chính xác, cấp phúc thẩm sửa về phần án phí này.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên anh P phải chịu theo luật định.

[5] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 129, 500 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của chị Đặng Thị H đối với anh Nguyễn Vũ P, chị Nguyễn Thị Kim P1.

Chị Đặng Thị H, anh Ngô Văn U được quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.628,1m^2, thửa đất số 3017, tờ bản đồ 01; đất tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Chị Đặng Thị H, anh Ngô Văn U có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Vũ P, chị Nguyễn Thị Kim P1 số tiền 280.796.000 (hai trăm tám mươi triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn) đồng, trong đó tiền chuyển nhượng đất là 280.496.000 đồng và tiền cây cao su là 300.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ quyết định của bản án này thu hồi, hủy bỏ, cấp giấy CNQSDDĐ và tài sản gắn liền với đất cho đương sự theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Vũ P về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và huỷ giấy mua bán đất lập ngày 27-02-2021 giữa ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Vũ P với chị Đặng Thị H.

3. Về án phí sơ thẩm dân sự:

Anh Nguyễn Vũ P chịu 600.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh P đã nộp 600.000 đồng, theo biên lai thu số 0012768 ngày 14-11-2022 và số 0012881 ngày 13-12-2022 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện DMC. Ghi nhận anh P đã nộp xong.

Chị Đặng Thị H phải chịu 14.039.800 đồng; ghi nhận chị H đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí khởi kiện theo biên lai thu số 0012503 ngày 19-7-2022 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện DMC được khấu trừ, chị H còn phải chịu

13.739.800 đồng.

4. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Anh Nguyễn Vũ P phải chịu 3.600.000 đồng. Chị Đặng Thị H đã nộp tạm ứng 3.600.000 đồng và đã chi xong. Anh P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị H tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.600.000 (ba triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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. Trường hợp 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 hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện DMC;
- CCTHADS huyện DMC;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thinh