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

Bản án số: 476/2024/DS-PT
Ngày 09-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 264/2024/TLPT-DS ngày 15/8/2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3460/2024/QĐ-PT ngày 28/8/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bé B, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L - Đoàn Luật sư tỉnh B.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1946

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số nhà D, Khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Người làm chứng (do nguyên đơn mời):

3.1. Bà Nguyễn Thị Hiền T, sinh năm 1975

Địa chỉ: K, Tổ F, Khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Trần Thị Hoàng Q, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Bé B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bé B và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2016, bà Nguyễn Thị G là mẹ của bà B1 Ba đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện B lập hợp đồng tặng cho bà quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 464, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.464,6 m^2, tọa lạc ấp P, xã P. Năm 2020, bà G khởi kiện đòi lại thửa đất đã tặng cho, vụ án đã được Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Bến Tre chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của bà Nguyễn Thị G. Tuy nhiên, thực chất bà G chỉ tặng cho một phần và chuyển nhượng cho bà B1 Ba một 1.000m^2 (01 công) với giá 50.000.000 đồng, bà G đã nhận đủ tiền.

Do đó, bà Bé B khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển giao quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà tại phần đất có kí hiệu 464-1 diện tích 960,6m^2 theo họa đồ ngày 22/3/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bà có thửa đất số 246, tờ số 16, xã P (số liệu cũ), năm 2020 khi bà tặng cho đất bà Trần Thị Bé B thì bà có kêu bà B1 Ba cho cháu ngoại bà (con của bà Trần Thị Bé N1) vì cháu bị bệnh thiểu năng trí tuệ số tiền 50.000.000 đồng. Khi đó, bà Bé B cũng đồng ý và bà có nhận số tiền 50 triệu đồng từ bà Bé B.

Năm 2016, bà đã cho đất bà B1 Ba rồi, không còn đứng tên thửa đất để chuyển nhượng đất như bà Bé B trình bày. Bà thừa nhận có ký tên nhận số tiền 50.000.000 đồng tại chợ L1, nhưng khi ký bà không có đọc nội dung vì mắt bà yếu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bé B kiện buộc bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 1.000 m^2 thuộc một phần thửa 464, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã P thì bà không đồng ý. Bà đồng ý trả lại số tiền đã nhận của Trần Thị Bé B là 50.000.000 đồng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã áp dụng các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2003; Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bé B đối với bà Nguyễn Thị G về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 464, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã P do bà Nguyễn Thị G đứng

tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị G đồng ý hoàn trả số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị Bé B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/7/2024, nguyên đơn bà Trần Thị Bé B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà B1 Ba thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà G vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà G trả lại cho bà số tiền 400.000.000 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất là 350.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Kháng cáo của bà B1 Ba là có căn cứ, bởi vì ngày 31/8/2020, khi bà G chuyển nhượng đất cho bà B1 Ba thì có nhiều người làm chứng nên việc chuyển nhượng đất là có thật. Do trong giấy chuyển nhượng không ghi rõ thửa đất, không có xác nhận của cơ quan chức năng nên đây là hợp đồng vô hiệu, bà G phải giao trả lại tiền đã nhận và phải tính lỗi của hai bên để bồi thường thiệt hại. Trong trường hợp này, cả hai đều có lỗi nên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 700.000.000 đồng phải chia đôi mỗi người chịu một phần. Như vậy, bà G phải có nghĩa vụ trả lại cho bà B1 Ba tổng cộng 400.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, ông N trình bày: Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bé B và bà G vô hiệu là không đúng vì giữa hai bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bé B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 85/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Trần Thị Bé B; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 963,3m^2, gồm các

phần có kí hiệu 464-1 diện tích 960,6m^2 và 464-3 diện tích 2,7m^2, thuộc một phần thửa 464, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phần đất này do bà Nguyễn Thị G quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn bà Bé B cho rằng bị đơn bà G đã chuyển nhượng cho bà phần đất nêu trên và nhận tiền đầy đủ nên yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bé B thay đổi yêu cầu đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong khi đó, bà G trình bày không có việc chuyển nhượng đất, bà có nhận 50.000.000 đồng từ bà B1 Ba nhưng số tiền này là tiền bà Bé B đưa theo điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước đây, bà đồng ý trả lại số tiền này cho bà Bé B.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Bé B cho rằng ngày 04/4/2016 giữa bà và bà G có thỏa thuận chuyển nhượng 1.000m^2 đất vườn dừa thuộc thửa 464, tờ bản đồ số 16 với giá 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên không có làm hợp đồng mà gộp phần chuyển nhượng chung với phần bà G tặng cho bà thành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/4/2016. Để chứng minh cho lời trình bày, bà Bé B cung cấp chứng cứ là "*Giấy tay ngày 31/8/2020*" với nội dung bà Nguyễn Thị G có bán cho bà Trần Thị B1 Ba một công đất vườn dừa 1.000m^2, giá 50.000.000 đồng để lấy tiền cho Huỳnh Trần Ngọc Q1 vào ngày 14/4/2016 nhưng chưa có nhu cầu sử dụng nhờ bà B1 Ba giữ dùm, nay bà G muốn lấy số tiền nêu trên nên bà Bé B giao cho bà G. Với nội dung nêu trên thì đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy tay chỉ thể hiện việc giao nhận tiền giữa các bên. Như vậy, bà Bé B cho rằng giữa hay bên có việc chuyển nhượng đất nhưng không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng. Về thời gian chuyển nhượng, trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn mâu thuẫn với nội dung đơn khởi kiện ngày 07/8/2023, tại đơn kiện nguyên đơn cho rằng *"ngày 31/8/2020 tôi có nhận chuyển nhượng của má tôi là Nguyễn Thị G diện tích 1.000m^2"*.

Lời trình bày của bà Bé Ba K được bà G thừa nhận. Bà G cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 50.000.000 đồng bà nhận là tiền mà bà B1 Ba đưa cho bà khi bà tặng cho đất năm 2016 để bà cho cháu ngoại và lúc nhận tiền thì đất do bà Bé B đứng tên nên không thể có chuyện chuyển nhượng đất. Lời trình bày của bà G phù hợp với các tình tiết trong vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà G với bà B1 Ba đối với cùng thửa đất 464, tờ bản đồ số 16. Theo đó, trước đây bà Bé B có trình bày bà *"có giao cho bà G số tiền 50.000.0000 đồng cho con của chị Trần Thị Bé N1 nhưng xác định đây là sự tự nguyện của bị đơn (bà Bé B) không liên quan gì đến điều kiện của hợp đồng tặng cho và không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này"*. Trong vụ án trước đây, bà Bé B không có trình bày gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi có bản án phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà B1 Ba vô hiệu thì bà B1 Ba mới tranh chấp với bà G về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này. Hơn nữa, từ năm 2016 cho đến ngày 22/8/2023 thì thửa đất số 464 tờ bản đồ số 16 xã P do bà Trần Thị B1 Ba đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bà Bé B cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà có những người làm chứng. Tuy nhiên, những người làm chứng cho rằng *"vào lúc*

09 giờ sáng ngày 31/08/2020, tại quầy bán hàng của bà Trần Thị Bé B ở chợ L1, bà Nguyễn Thị G (sinh năm 1946, hiện cư ngụ tại ấp A P, xã P) có bán cho con gái Trần Thị B1 Ba 1.000m^2 (1 công) đất vườn nằm trong thửa 464, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp P, xã P huyện B, với giá 50.000.000 đồng" lời làm chứng này mâu thuẫn với trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng bởi vì ngày chuyển nhượng theo xác định của nguyên đơn là ngày 04/4/2016, không phải sáng ngày 31/8/2020. Do đó, những lời làm chứng này không có giá trị chứng minh.

Như vậy, bà Bé B yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có giao dịch giữa hai bên, đồng thời lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng có nhiều mâu thuẫn. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn, như đã phân tích do nguyên đơn không chứng minh được giữa hai bên có tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có cở sở để xem xét.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị B1 Ba phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bé B;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 85/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2003; Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bé B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị G về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 963,3m^2, gồm các phần có kí hiệu 464-1 diện tích 960,6m^2 và 464-3 diện tích 2,7m^2, thuộc một phần thửa 464, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã P do bà Nguyễn Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị G đồng ý hoàn trả số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị Bé B.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Bé B chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 5.501.000đ (Năm triệu năm trăm lẻ một nghìn đồng), bà Bé B đã tạm ứng và đã quyết toán xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị B1 Ba phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ số số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007500 ngày 14/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Buộc bà Trần Thị B1 Ba phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001932 ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b và 9 của 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Rẻn