| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 199/2023/DS-PT
Ngày: 05.5.2023
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa*: Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán*: Bà Trần Thị Thanh Giang

Ông Võ Bảo Anh

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Huỳnh Minh Thông– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên

Vào ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 378/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà **Trần Thị R**, sinh năm 1958; địa chỉ: Số A đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp:* ông **Trần Văn A**. Địa chỉ: N , phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

***2. Bị đơn:*** Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1974 và ông **Đinh Công T**; Cùng địa chỉ: Số R, tổ T, khu vực C, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp:* Ông **Nguyễn Thế T** (có mặt).

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

3.1 **NLQ1**;

Địa chỉ: T, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. (Có yêu cầu vắng mặt).

3.2 Bà **NLQ2**. Địa chỉ: khu vực P, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

***3. Người kháng cáo:***

3.1 Bà Nguyễn Thị P là bị đơn.

3.2 Bà Trần Thị R là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà R trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 491,5m$^2$ của bà Nguyễn Thị P. Đất thuộc thửa 653, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu vực P, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 26/4/2018, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 96.000.000 đồng. Bà R đã thanh toán đủ tiền cho bà P. Khi bà P giao đất cho bà R thì vấp phải sự phản đối của bà Nguyễn Thị Dung, bà NLQ2 nên bà P đã khởi kiện bà NLQ2 và Dung, bà R tham gia vụ án và có yêu cầu độc lập yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/4/2018. Sau đó, bà P rút đơn khởi kiện. Tòa án đã tách vụ án và thay đổi địa vị tố tụng, bà Trần Thị R là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị P thành bị đơn. Nay bà R tiếp tục yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 đã ký. Yêu cầu bị đơn giao đất và giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn. Qua đo đạc phần đất chuyển nhượng chỉ còn 435,1m$^2$ thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn đồng ý nhận 435,1m$^2$ này nhưng bị đơn phải hoàn trả giá trị phần diện tích đã giao thiếu. Nguyên đơn không đồng ý với Chứng thư thẩm định giá V146 BĐS/2022/CT.ĐA ngày 16/5/2022 của Công ty ABC. Lý do, chứng thư chỉ định giá theo mét vuông mà không tính giá trị theo chiều dài thâm hậu, chiều rộng của thửa đất hay hình thể thửa đất bị tóp hậu nên không hợp lý.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà P, ông T có ý kiến và phản tố như sau: bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 26/4/2018 giữa bà cùng ông T với bà Trần Thị R đối với diện tích 491,5m$^2$, thuộc thửa 653, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH09053 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 19/12/2014 đứng tên Nguyễn Thị P bởi các căn cứ sau: Thửa đất 653 là tài sản riêng của bà P nên ông Đinh Công T ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà R là sai chủ thể; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/4/2018 ghi giá 96.000.000 đồng là giá Nhà nước ghi để nhằm trốn thuế. Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng là 910.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận ngày 25/4/2018. Nguyên đơn không chứng minh được có số tiền 96.000.000 đồng nên

hợp đồng ngày 26/4/2018 giả tạo về giá bị vô hiệu; Theo văn bản thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 653 với giá 910.000.000 đồng, bà R đặt cọc số tiền 210.000.000 đồng. Số tiền 700.000.000 đồng còn lại sẽ giao khi ký công chứng hợp đồng. Đến ngày 26/4/2018 hai bên ký hợp đồng nhưng bà P không giao số tiền 700.000.000 đồng là vi phạm hợp đồng. Lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn. Do bị đơn chưa nhận được tiền chuyển nhượng QSDĐ như hợp đồng các bên đã ký nên bị đơn chưa giao đất và chưa giao giấy đỏ cho nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ1, bà NLQ2 không có văn bản nêu ý kiến.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận B xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/4/2018.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị P, Đinh Công T với Trần Thị R đối với thửa đất số 653, tờ bản đồ số 4, giấy CNQSDĐ số BX 770920, số vào sổ CH09053 do UBND quận B cấp ngày 19/12/2014 đứng tên Nguyễn Thị P. Buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị R số tiền 645.734.770 đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm trả thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 30 tháng 8 năm 2022, bị đơn bà P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần bồi thường thiệt hại do sơ thẩm tính sai về số học, bà P chỉ phải trả cho bà R số tiền cọc 210.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chính xác chỉ khoảng 218.000.00 đồng.

* Ngày 31 tháng 8 năm 2022, nguyên đơn bà R kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, các bên ký kết hợp đồng trong khi đất có tranh chấp và có vật kiến

trúc trên đất, phía nguyên đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền còn lại ngay sau khi ký hợp đồng nên vô hiệu, cấp sơ thẩm tính bồi thường thiệt hại khi vô hiệu là đúng nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: việc vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định:

[2.1] Nguyên và bị đơn đều thừa nhận giữa hai bên có thực hiện việc ký chuyển nhượng đất vào ngày 26/4/2018, xét hợp đồng các bên thực hiện có công chứng chứng thực, các bên có năng lực hành vi dân sự, nên được xem hợp lệ về mặt hình thức.

[2.2] Về nội dung hợp đồng: Đối với việc ông T (chồng bà P ký vào hợp đồng chuyển không ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và bị đơn. Qua xem xét cụ thể thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng, thấy rằng, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 96.000.000 đồng cho 495,1m$^2$, tại phiên tòa, các bên thừa nhận giá chuyển nhượng 910.000.000 đồng cho thấy có sự gian dối về giá, các bên đã có sự giả tạo về giá trong hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích trốn thuế là vi phạm pháp luật theo quy định điều 123, 124 Bộ luật Dân sự 2015, mặt khác, khi ký hợp đồng thì thửa đất có phát sinh tranh chấp dù là tranh chấp ranh, nhưng chắc chắn không thể thực hiện được việc giao đất, vật kiến trúc là hàng rào trên đất không được các bên thỏa thuận trong hợp đồng, trong khi vật kiến trúc là của một người khác xây dựng nên hợp đồng này không thể thực hiện được trên thực tế. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận đã giao cho bị đơn 210.000.000 đồng ngày 2/5/4/2018, còn lại 700.000.000 đồng chưa giao, trong khi quy định trong hợp đồng tại khoản 2 Điều 2 thì nguyên đơn phải giao ngay số tiền còn lại, như vậy nguyên đơn có lỗi trong việc thanh toán. Nguyên đơn thì cho rằng chưa giao là do bị đơn bà P tranh chấp ranh với bà NLQ2, nhưng tranh chấp phát sinh sau khi ký hợp đồng qua thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân quận B ngày 19/7/2018. Do đó, phía bị đơn đề nghị hủy hợp đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 424, 425 Bộ luật Dân sự nên yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn bà P là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự, thực tế bị đơn bà P chưa giao đất

cho nguyên đơn bà R, bà R đã giao cho bà P 210.000.000 đồng nên buộc bà P trả số tiền này cho bà R. Về xác định lỗi bồi thường thiệt hại, các bên khi ký chuyển nhượng cùng thỏa thuận giá thấp để trốn thuế, không thỏa thuận rõ ràng về đối tượng hợp đồng, không thực hiện thanh toán đúng thỏa thuận và có sự tranh chấp nên tính lỗi 50/50 cho mỗi bên. Về số tiền thiệt hại, giá chuyển nhượng như trên nhận định 910.000.000 đồng, giá hiện tại 2.804.499.000 đồng, chênh lệch tăng 1.894.499.000 đồng, bà R chỉ giao cho bà P 210.000.000 đồng, tương đương 23% giá trị chuyển nhượng, vì vậy, tính giá trị thiệt hại chỉ 23% trên số tiền chênh lệch mới chính xác, cụ thể: 23%/1.894.499.000 đồng = 435.734.770 đồng, mỗi bên chịu một nữa, nếu các bên tuân thủ đúng quy định thì giá trị đất bà R sẽ hưởng trọn vẹn, nên bà P có nghĩa vụ trả cho bà R 50% số tiền thiệt hại là 435.734.770 đồng/2 = 217.867.000 đồng (làm tròn). Tổng cộng bà P trả cho bà R số tiền 427.867.000 đồng.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp một phần, cấp sơ thẩm đánh giá một cách toàn diện các tình tiết, chứng cứ của vụ án như nhận định trên nên giữ nguyên về quyết định yêu cầu khởi kiện cũng như phản tố, chỉ sửa phần bồi thường thiệt cho phù hợp.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[4.1] Án phí sơ thẩm: do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí, nhưng là người cao tuổi nên được miễn. Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền trả cho nguyên đơn.

[4.2] Án phí phúc thẩm: do nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu nhưng được miễn, không có thu. Bị đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: 15.586.000 đồng, nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng 5.586.000 đồng, bị đơn tạm ứng 10.000.000 đồng, buộc nguyên đơn bà R trả cho bà P 10.000.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 123, 124, 424, 425, 427 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 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:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.
- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B về phần bồi thường thiệt hại.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà R yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 653, tờ bản đồ số 4, giấy CNQSDĐ số BX 770920, số vào sổ CH09053 do UBND quận B cấp ngày 19/12/2014 đứng tên Nguyễn Thị P được công chứng ngày 26/4/2018.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

2.1 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 được ký giữa bà Nguyễn Thị P, Đinh Công T với bà Trần Thị R đối với thửa đất số 653, tờ bản đồ số 4, giấy CNQSDĐ số BX 770920, số vào sổ CH09053 do UBND quận B cấp ngày 19/12/2014 đứng tên Nguyễn Thị P.

2.2 Buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị R số tiền 427.867.000 đồng (Bốn trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án chậm trả thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn bà R trả cho bị đơn bà P số tiền 10.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1 Dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị R được miễn, được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 009402 ngày 22/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn bà P phải chịu 20.994.000 đồng, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002260 ngày 17/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ. Còn phải nộp thêm 20.694.000 đồng.

4.2 Dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà R được miễn, không có thu.

- Bị đơn bà P được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002657 ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

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:***
- *VKSND TPCT;*
- *TAND Q. B;*
- *Chi Cục THADS Q. B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

**Hà Thị Phương Thanh**