

Bản án số: 57/2023/DS - PT

Ngày: 6-10-2023

“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 TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa, ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Bá Tuấn Linh-Thư ký TAND tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Bùi Ngọc Anh-Kiểm sát viên.

Ngày 06/10/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4012/2023/QĐXXPT-DS ngày 08/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị Quỳnh L, sinh năm 1981; địa chỉ: Đường T, tổ dân phố m, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị M H, sinh năm 1997; địa chỉ: Số nhà 09, ngõ 09 đường F, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; Địa chỉ: số 10 đường Cao Văn L, tổ 1, TDP b, phường N, thành phố Đ, Quảng Bình, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng Công chứng Lê Ngọc L; địa chỉ: Số 35 đường T, thị trấn K, huyện L, tỉnh Quảng Bình, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Ông Trần Ngọc T; Địa chỉ: Quĩ tín dụng nhân dân phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 10 Cao Văn L, tổ 1 tổ dân phố b, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vụ án được tóm tắt như sau;

Nguyên đơn bà Lương Thị Quỳnh L trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với chị Trần Thị M H, nên năm 2020 chị H có giới thiệu với bà L là bố chị H - ông Trần Ngọc T có tặng cho chị H thửa đất số 302 - tờ bản đồ 50, địa chỉ thửa đất: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, diện tích 302m², mục đích sử dụng: đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 413525 và sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703 QSDĐ/2757/QĐ-UB do UBND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/09/2004, được Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Đồng Hới tỉnh Quảng Bình chỉnh lý biến động ngày 14/06/2005, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới chỉnh lý biến động ngày 13/3/2020 “Tặng cho bà Trần Thị M H, sinh năm 1997, Giấy CMND 194567441, cấp ngày 26/12/2011, nơi cấp Công an tỉnh Quảng Bình, địa chỉ thường trú: phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, theo hồ sơ số 01703 TA.277”. Chị Huế nói nếu bà đồng ý mua thửa đất trên thì chị H sẽ chuyển nhượng cho bà, giá chuyển nhượng là 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Chị H nói lúc nào trả đủ tiền thì làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà.

Ngày 10/12/2020 bà đã chuyển trước cho chị H số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) vào tài khoản số 5311000722100 Ngân hàng Đầu tư và phát triển, mang tên Trần Thị M H.

Ngày 17/12/2020 chị H nói trả đủ tiền để chị H mời công chứng viên đến chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà đã chuyển tiền cho chị H 2 lần; một lần 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và một lần 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), số tiền trên đều chuyển vào tài khoản số 5311000722100 Ngân hàng Đầu tư và phát triển, mang tên Trần Thị M H. Tổng số tiền bà đã chuyển cho chị H là 440.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Cùng ngày 17/12/2020, chị H đã mời công chứng viên Lê Ngọc L - Văn phòng công chứng Lê Ngọc L đến nhà chị H để chứng nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và chị H. Sau đó bà L làm thủ tục để làm Giấy nhận quyền sử dụng đất mang tên bà thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới cho biết một phần thửa đất trên nằm trong quy hoạch giải phóng mặt bằng làm đường tránh thành phố Đồng Hới, phần diện tích thu hồi đã được đền bù cho chủ đất. Hiện thửa đất trên còn lại 214m² và phạm quy hoạch hành lang giao thông đường tránh 189,4 m². Hiện diện tích được sử dụng 24,6 m² (hai mươi bốn phẩy sáu mét vuông). Bà yêu cầu chị H trả tiền lại cho bà, nhưng chị H không trả tiền, với lý do “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với bà đã được công chứng”. Bà thấy thực tế diện tích thửa đất số 302 - tờ bản đồ 50 nói trên không đúng như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Lê Ngọc L đã chứng nhận ngày 17/12/2020. Vì vậy Hợp đồng này là “Vô hiệu” Yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị M H với bên nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị Quỳnh L, được Văn phòng Công chứng Lê Ngọc L chứng nhận ngày 17/12/2020;

+ Buộc bà Trần Thị M H trả lại số tiền 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng) cho bà.

Ý kiến của bị đơn chị Trần Thị M H trình bày: Chị đã bán đất cho anh M và đã nhận cọc với số tiền 20.000.000 đồng nhưng khi nghe thông tin bán đất thì bà Lương Thị Quỳnh L đã muốn mua lại nên chị không bán cho anh M nữa vì nghĩ bà L quen biết mẹ chị nên chị đã chuyển nhượng lại cho bà L thửa đất số 302, số tờ bản đồ 50 diện tích 302,0m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/12/2020 với giá 400.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng chị nhận đã giao cho anh M để trả tiền phạt cọc do bà L bảo chị bẻ cọc để bà mua thửa đất này nên số tiền 40.000.000 đồng là chị không nhận.

Nay bà Lương Thị Quỳnh L làm đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị không đồng ý vì chị đã chuyển nhượng và đã qua Văn phòng Công chứng đúng như diện tích trên sổ đỏ, chị không biết đất nằm trong khu vực quy hoạch. Trước đây bố chị là ông Trần Ngọc T nhận số tiền đền bù thửa đất là 770.000 đồng từ thời gian nào bố chị không nhớ rõ, nhưng chỉ đền bù một phần trên thửa đất đó, không biết diện tích bao nhiêu. Nay bà Lương Thị Quỳnh L bảo chị trả lại số tiền 440.000.000 đồng thì chị không đồng, chỉ đồng ý trả lại một phần nào đó.

Ý kiến người đại diện của bị đơn – bà Nguyễn Thị H trình bày: Tháng 12/2020 ông Trần Ngọc T (là chồng đã ly hôn của bà) có làm giấy tờ cho tặng lại con gái của bà là Trần Thị M H thửa đất số 302, số tờ bản đồ 50, diện tích 302,0m² được công chứng tại Văn phòng công chứng H, sau đó thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Trần Thị M H.

Thông qua bà H thì bà L có biết con gái bà H là Trần Thị H có bán thửa đất trên cho anh M. Mặc dù đã nhận tiền cọc từ anh M trước đó nhưng vì quen biết và bà L đề nghị bẻ cọc tại anh M nên bà khuyên con chuyển nhượng cho bà L và con gái bà đã đồng ý. Bà L lấy thửa đất trên với giá 440.000.000 đồng, trong đó bẻ cọc 2 lần (lần 1: 20.000.000đ và lần 2: 40.000.000đ – có tin nhắn làm bằng chứng). Hai bên đã làm công chứng cụ thể, đúng diện tích theo thẻ đỏ nên bà L yêu cầu huỷ Hợp đồng công chứng và trả lại tiền là không đúng. Việc chuyển nhượng là theo nguyện vọng của bà L. Bản thân bà và con gái không hề biết đất dính quy hoạch, bà L đi nhận chuyển nhượng đất thì phải tự tìm hiểu, bên chuyển nhượng chỉ căn cứ vào nội dung mà Văn phòng công chứng Lê Ngọc Lê đã công chứng hợp pháp. Đối với đất bị thu hồi bà H cho biết: khoảng thời gian bà ở bên CHLB Nga thì có nghe thông tin ông T đưa khoảng 600.000đ cho bố của bà H (ông Nguyễn Xuân Th) để nuôi con thay cho bà H và bà biết đó là số tiền đất bị thu hồi và được bồi thường.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Lê Ngọc L và ông Trần Ngọc T không có ý kiến gì trình bày.

Ngày 08/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã có Công văn số 922/2023/CV-TA gửi UBND thành phố Đồng Hới phối hợp cung cấp thông tin về việc thu hồi đất liên quan đến thửa đất số 302, tờ bản đồ 50 tại Bắc Lý đang tranh chấp. Ngày 02/6/2023, UBND TP Đồng Hới có Công văn phúc đáp số 1234/UBND-TNMT và Công văn số 181/BQL ngày 29/5/2023 của Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ xác định: Ông Trần Ngọc Tuyên bị thu hồi diện tích 56,0m² đất trồng cây lâu năm khác, thuộc thửa 311, TĐĐ số 50 phường Bắc Lý, được phê duyệt mức bồi thường thiệt hại với số tiền 667.800 đồng.

Ngày 08/6/2023 tại Công văn 1217/2023/CV-TA của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đề nghị UBND TP Đồng Hới xác định thửa đất 302 tờ bản đồ số 50 tại Bắc Lý, Tp Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Trần Ngọc Tuyên theo GCNQSDĐ số AA 413525 vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01703QSDĐ/2757/QĐ-UB trong Công văn của Tòa án với thông thửa đất số 311, tờ bản đồ 50, phường Bắc Lý trong công văn phúc đáp của UBND thành phố Đồng Hới có phải là một không? Ngày 27/6/2023 tại Công văn số 1418/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới đã phúc đáp có nội dung “Thửa đất số 311 (1), tại bản đồ 50, phường Bắc Lý (có vị trí, ranh giới xác định theo trích đo chỉnh lý địa chính số 315 TĐ-ĐC do Trung tâm kỹ thuật địa chính lập ngày 24/8/2006, được Sở Tài nguyên môi trường duyệt ngày 29/8/2006) đã thu hồi của ông Trần Ngọc T tại Quyết định số 2004/QĐ-UBND ngày 26/9/2006 của UBND thành phố Đồng Hới về việc thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân tại Bắc Lý để GPMB xây dựng Quốc lộ 1A – đoạn tránh thành phố Đồng Hới (đoạn từ km 660+764,3 đến km 661 = 746,2) thuộc một phần thửa đất số 302, tờ bản đồ số 50, phường Bắc Lý theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02703 QSD Đ 2757/QĐ-UB do UBND thành phố cấp cho hộ ông Trần Ngọc T ngày 28/9/2004”

Tại Bản án số 27/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 131, 408, 422, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 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, xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Quỳnh L:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Lương Thị Quỳnh L với chị Trần Thị M H, được Văn phòng Công chứng Lê Ngọc L công chứng ngày 17/12/2020 vô hiệu. Thửa đất 302, tờ bản đồ số 50 tại phường Bắc Lý vẫn thuộc quyền sử dụng của chị Trần Thị M H;

Buộc chị Trần Thị M H phải trả lại cho bà Lương Thị Quỳnh L số tiền 440.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 10/7/2023, chị Trần Thị M H có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới với lý do việc Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá khách quan, toàn diện chứng cứ của vụ án. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Quỳnh L.

Tại phiên tòa, chị Trần Thị M H giữ nguyên các nội dung trong đơn kháng cáo, đề nghị Tòa xem xét khoản tiền 60.000.000 đồng là do hai bên thỏa thuận đây là khoản tiền bà L phải chịu ngoài số tiền nhận chuyển nhượng 380.000.000 đồng vì bà L mua sau nên phải chịu chi phí để phía chị H trả tiền phạt cọc cho anh M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị M H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Thẩm quyền giải quyết, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị M H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới với lý do việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đánh giá khách quan, toàn diện chứng cứ của vụ án, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Quỳnh L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thửa đất số 302, tờ bản đồ 50 tại Bắc Lý theo GCNQSDĐ số AA 413525 có diện tích 740,2m² được cấp cho ông Trần Ngọc Tuyên. Ngày 14/6/2005, ông Tuyên đã chuyển nhượng 438,2m² cho cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Trường Th nên còn lại 302m². Năm 2006 thửa đất 311, TĐĐ 50 (thuộc 1 phần thửa đất số 302, TĐĐ 50 phường Bắc Lý) đã bị thu hồi 56 m² và ông T đã nhận tiền đền bù 667.800 đồng. Mặc dù vậy, ông T không làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đất nên năm 2020 vẫn tặng cho chị Trần Thị M H thửa đất trên với diện tích như khi chưa bị thu hồi. Ngày 17/12/2020 chị H chuyển nhượng cho bà L thửa đất trên với diện tích 302m² nhưng trên thực tế không đủ diện tích ghi trong giấy chứng nhận và còn thuộc khu vực quy hoạch nên bà L đã không thể làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Mặc dù, chị H và bà H cho rằng không biết rõ sự việc đất bị dính quy hoạch và bị thu hồi cụ thể như thế nào nhưng vẫn có biết thông tin về việc ông T nhận tiền đền bù do đất bị thu hồi. Đúng ra chị H là chủ đất và bà H là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất phải đưa thông tin cho bà L biết và cùng nhau kiểm tra thực địa tại địa phương rồi mới tiến hành giao dịch ký kết. Điều này đã làm cho nguyên đơn không biết nên mới ký kết Hợp đồng. Nguyên đơn không đạt được mục đích của việc giao dịch, không thực hiện được chuyển nhượng QSDĐ là do đối tượng giao dịch không thể thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả lại tiền là có căn cứ. Theo bị đơn, số tiền 60.000.000 bị đơn phải trả cho anh M (phạt cộc) phía nguyên đơn phải chịu do hai bên thỏa thuận là không có căn cứ vì theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng có công chứng thì không có nội dung nào nêu giá trị hợp đồng 380.000.000 đồng. Từ phân tích ở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng

cáo của bị đơn chị Trần Thị M H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị M H không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117,119,131,408,422,500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị Quyết số326/2016/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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị M H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới.

2. Về án phí: Chị Trần Thị M H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền án tạm ứng án phí phúc thẩm chị H đã nộp tại biên lai số 31AA/2021/0001595 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình ;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- L hồ sơ vụ án.

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

Từ Thị Hải Dương

