

Bản án số: 206/2023/DS-PT

Ngày: 23-11-2023

*“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 VĨNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Thọ

Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu

Bà Trần Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L: Ông Phan Thanh Hào- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 11 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 232/2023/TLPT-DS ngày 30/10/2023 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 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 243/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàn Ph, sinh năm 1976; địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Cái Nh, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1953; địa chỉ: Khóm 5, thị trấn Cái Nh, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L (có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Đều có đơn đề nghị vắng mặt):

1/ Chị Huỳnh Thị Ánh V sinh năm 1972.

2/ Anh Huỳnh Công T, sinh năm 1979.

3/ Anh Huỳnh Thanh L, sinh năm 1981.

4/ Chị Huỳnh Thủy T, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Khóm 5, thị trấn Cái Nh, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L.

5/ Chị Huỳnh Thị Mỹ M, sinh năm 1976.

6/ Chị Lê Hồng Tr, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Cái Nh, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 02 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Hoàn Ph trình bày:

Vào ngày 14/9/2020 anh Ph với bà S, chị V có lập “Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất đai”; theo đó, bà S, chị V chuyển nhượng cho anh 2.000m² đất trồng lúa nước, chiết thửa 42, tờ bản đồ số 12, do hộ bà S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp II A, xã Chánh Hội (nay là Khóm 5, thị trấn Cái Nh), huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L với giá 240.000.000 đồng/2000m², anh Ph đưa tiền cọc 30.000.000 đồng, ngày 02/10/2020 anh Ph có đưa tiếp tiền cọc là 40.000.000 đ; nếu bà S, chị V không thực hiện thì phải bồi thường gấp 03 tiền cọc. nhưng sau đó bà S chỉ giao một phần diện tích đất thuộc thửa 42, phần còn lại bà S mua của người khác không làm thủ tục sang tên được nên phát sinh tranh chấp anh Ph khởi kiện yêu cầu bà S và các thành viên hộ gia đình là chị V, anh T, anh L, chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận.

Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng thì buộc bà S, chị V bồi thường gấp 03 lần tiền cọc là 210.000.000 đồng.

Tại văn bản ngày 06/02/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Thị S trình bày: Lý do không thực hiện được hợp đồng nêu trên do thửa đất số 42 bà S cho chị V 2.000m², diện tích còn lại cho con Huỳnh Thị Mỹ M. Khi giao đất có một phần đất bà S nhận chuyển nhượng của ông Đứng phía anh Ph chấp nhận, nhưng không làm thủ tục được vì đất cấp cho hộ ông Đứng. Nay bà S yêu cầu vô hiệu hợp đồng, đồng ý liên đới cùng chị V trả lại anh Ph là 70.000.000 đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Mỹ M, Huỳnh Thị Ánh V, anh Huỳnh Công T, anh Huỳnh Thanh L, chị Huỳnh Thủy T thống nhất ý kiến của bà S, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàn Ph;

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng “Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất đai lập ngày 14/9/2020”, giữa anh Nguyễn Hoàn Ph với bà Nguyễn Thị S, chị Huỳnh Thị Ánh V; buộc bà S, chị V có trách nhiệm liên đới trả anh Ph 70.000.000 đ.

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

Ngày 29/6/2023 nguyên đơn anh Nguyễn Hoàn Ph kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết Sửa bản án sơ thẩm

theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Ánh V, Huỳnh Công T, Huỳnh Thanh L, Huỳnh Thủy T, Huỳnh Thị Mỹ M có đơn đề nghị toà án xét xử vắng mặt; bà S và chị V đồng ý trả lại phần tiền đặt cọc cho anh Ph là 70.000.000 đồng theo biên bản thỏa thuận ngày 14/9/2020, đồng ý tính thêm cho anh Ph 30.000.000 đ; tổng cộng 100.000.000đ.

Nguyên đơn anh Nguyễn Hoàn Ph thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, thống nhất ý kiến bà S và chị V nêu trên; các nội dung khác của bản án sơ thẩm anh Ph không kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Hoàn Ph còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự vắng mặt nhưng đã uỷ quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc nguyên đơn thay đổi một phần kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại cấp phúc thẩm, Các đương sự thống nhất: bà S và chị V có nghĩa vụ liên đơn trả anh Ph tiền cọc 70.000.000đ và 30.000.000đ xem như tiền phạt cọc là tự nguyện nên chấp nhận.

Do sửa án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàn Ph.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6

năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L.

Áp dụng các Điều 275, 288, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH14, 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. Buộc bà Nguyễn Thị S và chị Huỳnh Thị Ánh V có nghĩa vụ liên đới trả anh Nguyễn Hoàn Ph 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 điều 248 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả anh Nguyễn Hoàng Ph 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001068 ngày 29/6/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh L.

3. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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.

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- Tòa án ND huyện Mang Thít;
- Chi cục THA huyện Mang Thít;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Trường Thọ