

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 136/2018/DS-PT

Ngày: 25-7-2018

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 TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Sang;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2018 về “Tranh chấp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn B, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Tổ 6, Ấp 6, xã X, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phan Thanh L, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Tổ 16, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Tổ 16, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.2 Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1969, có mặt.

3.3 Ông Lê Văn N, sinh năm 1969, vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 16, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Phan Thanh L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Văn B trình bày:

Ngày 28-7-2002, ông có nhận chuyển nhượng từ ông L, bà Q phần đất có diện tích khoảng 200m² tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 26.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, không có tiến hành đo đạc cụ thể nhưng hai bên có chỉ rõ tứ cận: Đông giáp rạch; Tây giáp đường đất; Nam giáp đất bà M, Bắc giáp đất của ông nhưng sau này đã chuyển nhượng cho ông T1; thời điểm chuyển nhượng ông L, bà Q vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ); ông đã giao trước cho ông L số tiền 15.000.000 đồng, còn lại 11.000.000 đồng hẹn 30 ngày sau sẽ trả đủ. Sau đó, ông L đã giao đất cho ông sử dụng nhưng ông đã cho bà L1, ông N ở nhờ trên đất, quá trình sử dụng ông có đổ 02 xe đất, bà L1 đổ 06 xe đất loại 10 khối. Sau 30 ngày ông đến Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã Đ để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ nhưng không được vì đất chưa rõ nguồn gốc, phải chờ đến đợt UBND xã họp xét. Sự việc này ông có thông báo cho ông L biết; tuy nhiên, gần 03 năm vẫn chưa giải quyết được nên ông làm đơn gửi đến UBND xã Đ xem xét, trong quá trình giải quyết ông L yêu cầu tăng giá đất lên 26.000.000 đồng/m ngang và phải giao đủ tiền ông L mới giao đất.

Nay ông yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với ông L để ông được kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, ông sẽ thanh toán cho ông L số tiền còn lại theo giá đất thực tế; nếu không chấp nhận yêu cầu của ông thì phải buộc ông L, bà Q trả lại số tiền 15.000.000 đồng ông đã giao và bồi thường thiệt hại chênh lệch về giá đất theo quy định của pháp luật, đối với tiền đổ 02 xe đất ông không yêu cầu thanh toán lại.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thành L là ông Nguyễn Ân N1 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông B về thời gian, nội dung và giá chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà Q với ông B. Đối với số tiền 11.000.000 đồng còn lại, ông B hẹn 30 ngày thanh toán đủ nhưng không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng và gia đình ông L đã nhiều lần gọi ông B đến giải quyết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký nhưng ông B không đến. Nay ông B khởi kiện yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông L không đồng ý và cũng không đồng ý trả lại số tiền 15.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường bất cứ khoản nào vì ông B đã vi phạm hợp đồng. Việc ông B, bà L1 đổ đất thì tự chịu, ông L không đồng ý thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông B, bà L1; việc bà L1, ông N đổ đất và xây các công trình

trên đất tuy lúc đầu ông L không có ngăn cản nhưng sau khi ông B không trả số tiền còn lại thì vợ chồng ông L có ngăn cản bà L1 đổ 02 xe đất và xây hồ nước.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Q trình bày: Bà là vợ của ông L, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N1 là người đại diện theo ủy quyền của ông L.

Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà là em của bà Q và có quen biết với ông B. Năm 2002, ông B có nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông L với chiều ngang hơn 06 mét, dài hết phần đất. Sau đó, ông B nói bà di dời nhà chuyển đến phần đất mua của ông L để trông coi giùm. Quá trình bà ở trên đất có xây thêm hồ nước, nhà vệ sinh, khoan giếng và đổ 06 xe đất trên phần đất này. Khi bà đổ 02 xe đất sau và xây hồ nước thì bà Q có ngăn cản, đến khi nhà bị hư hỏng nặng bà định sửa lại nhưng bà Q không cho nên bà đã dỡ toàn bộ nhà đi chỗ khác cho đến nay. Bà xác định các tài sản hiện còn trên đất tranh chấp là của vợ chồng bà, nếu người nào được quyền sử dụng đất thì phải thanh toán lại cho bà giá trị của những tài sản đó theo giá đã định của Hội đồng định giá và tiền đổ 06 xe đất làm tăng giá trị QSDĐ với giá mỗi xe là 600.000 đồng.

Ông Lê Văn N trình bày: Ông là chồng của bà L1, ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà L1.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn B với ông Phan Thanh L, bà Nguyễn Thị Q được lập ngày 28-7-2002 vô hiệu.

Ông Phan Văn B có nghĩa vụ trả lại ông Phan Thanh L và bà Nguyễn Thị Q phần đất có diện tích 450,7m² (trong đó có diện tích quy hoạch lộ giới là 100,6m²) tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp Rạch Tây Ninh; Tây giáp đường 786; Nam giáp đất ông Phan Văn B; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H.

Đất chưa có GCNQSDĐ thuộc tờ bản đồ 25, thửa số 140.

Ông L, bà Q được quyền kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ và đóng tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Ông L, bà Q được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất với tổng giá trị 4.319.000 đồng.

Ông L, bà Q có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Văn N 3.600.000 đồng tiền đổ đất và 4.319.000 đồng tiền giá trị tài sản trên đất; tổng cộng là 7.919.000 đồng.

Buộc ông L, bà Q có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Phan Văn B số tiền 15.000.000 đồng tiền chuyển nhượng QSDĐ và 61.482.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất; tổng cộng là 76.482.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 21 tháng 02 năm 2018, ông Phan Thanh L có đơn kháng cáo không đồng ý trả cho ông B số tiền 76.482.000 đồng và bà L1, ông N số tiền 7.919.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Ông Phan Văn B có nghĩa vụ trả lại ông Phan Thanh L và bà Nguyễn Thị Q phần đất có diện tích 450,7m² (trong đó có diện tích quy hoạch lộ giới là 100,6m²), thửa số 140, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp Rạch Tây Ninh; Tây giáp đường 786; Nam giáp đất ông Phan Văn B; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H.

Ông L, bà Q được quyền kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ và đóng tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Ông L, bà Q được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm: 16 cây xanh lớn nhỏ; hai nhà tạm diện tích 22,88m² và 8,4m² (mái tole cũ, cột gỗ, nền đất, vách tole cũ); một hồ nước xây gạch thẻ trát xi măng 02 mặt diện tích 13,96m²; một nhà vệ sinh xây tường gạch không tô diện tích 2,7m² sử dụng hầm tự hoại gồm 04 ống cống; một giếng khoan sâu 25 mét; tổng giá trị tài sản là 4.319.000 đồng.

- Ông L, bà Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phan Văn B tổng số tiền 60.000.000 đồng gồm tiền chuyển nhượng QSDĐ và tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất.

- Ông L, bà Q có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Văn N 3.600.000 đồng tiền đồ đất và 4.319.000 đồng tiền giá trị tài sản trên đất; tổng cộng là 7.919.000 đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy :

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Phan Văn B tự nguyện chịu chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản với số tiền 1.502.000 đồng (Một triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng) (đã nộp xong).

[3] Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1 Ông Phan Văn B có nghĩa vụ trả lại ông Phan Thanh L và bà Nguyễn Thị Q phần đất có diện tích 450,7m² (trong đó có diện tích quy hoạch lộ giới là 100,6m²), thửa số 140, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp Rạch Tây Ninh; Tây giáp đường 786; Nam giáp đất ông Phan Văn B; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H.

Ông L, bà Q được quyền kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ và đóng tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Ông L, bà Q được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm: 16 cây xanh lớn nhỏ; hai nhà tạm diện tích 22,88m² và 8,4m² (mái tole cũ, cột gỗ, nền đất, vách tole cũ); một hồ nước xây gạch thẻ trát xi măng 02 mặt diện tích 13,96m²; một nhà vệ sinh xây tường gạch

không tô diện tích 2,7m² sử dụng hầm tự hoại gồm 04 ống cống; một giếng khoan sâu 25 mét; tổng giá trị tài sản là 4.319.000 đồng.

1.2 Ông L, bà Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phan Văn B tổng số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) gồm tiền chuyển nhượng QSDĐ và tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất.

1.3 Ông L, bà Q có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L1, ông Lê Văn N 3.600.000 đồng tiền đồ đất và 4.319.000 đồng tiền giá trị tài sản trên đất; tổng cộng là 7.919.000 đồng (Bảy triệu chín trăm mười chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên, thì còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn B phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền 2.150.000 đồng theo biên lai thu số 0018124 ngày 21-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh; ông B được hoàn trả lại số tiền 1.850.000 đồng (Một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Phan Thanh L và bà Nguyễn Thị Q phải chịu 3.395.950 đồng (Ba triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi đồng).

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0018772 ngày 21-02-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh, đã nộp xong.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Phan Văn B tự nguyện chịu chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản với số tiền 1.502.000 đồng (Một triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng) (đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**(Đã ký)****Lê Thị Thu Trang**