

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH L**

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

Bản án số: 190/2024/DS-PT

Ngày: 05-9-2024

“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: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- 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 Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 198/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 239/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Thông Đ, sinh năm 1964; địa chỉ : ấp Giồng Thanh Bạch, xã Thiện M, huyện Trà Ô, tỉnh Vĩnh L.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Đinh Đức Tr, sinh năm 1994; Địa chỉ: số 27 Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh L (Văn bản uỷ quyền ngày 28/4/2023 – Có mặt).

Bị đơn: Anh Nguyễn Hoài A, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp Giồng Thanh Bạch, xã Thiện M, huyện Trà Ô, tỉnh Vĩnh L (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hồ Thanh Liêm, sinh năm 1985; địa chỉ : ấp Đục Đông, xã Thiện

M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Liêm: Ông Võ Thanh V, sinh năm 1957; Địa chỉ: số 199, đường Trung Trắc, khu 3, thị trấn Trà Ôn, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L (Có đơn đề nghị vắng mặt ngày 20/02/2024).

2. Ông Bùi Thông Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 306, Lô F c/c Phan Xích Long, phường 7, quận Phú Nh, thành phố Hồ Chí M (Vắng).

3. Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Vĩnh Long; trụ sở: Đường Nguyễn Văn Thành, phường Cái Vồn, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh L (Có đơn đề nghị vắng mặt ngày 04/9/2024).

4. Anh Phạm Thắng L, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 72B, đường Phạm Thế Hiển, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh L: Anh Lê Văn Ph, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 10/21 tổ 8, khu vực Thới Thạnh, phường Thới An Đ, quận Bình Th, thành phố Cần Th (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2023).

5. Anh Lê Duy A, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp Đục Đông, xã Thiệu M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L (Có đơn đề nghị vắng mặt ngày 03/4/2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 4 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Thông Đ trình bày:

Nguyên đơn ông Bùi Thông Đ có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoài A thửa đất số 144, tờ bản đồ số 30, diện tích 245,8m², tọa lạc ấp Đục Đông, xã Thiệu M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L được công chứng ngày 23/5/2022. Gốc đất do ông Bùi Thông Đ tặng cho anh Đ chuyển nhượng lại anh A ghi giá trong hợp đồng là 500.000.000đồng, thực tế 2.300.000.000đồng nên hai bên có làm Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng theo giá thực tế, phương thức thanh toán bằng tiền mặt 01 lần ngay sau khi công chứng, do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Thực hiện hợp đồng anh A chưa thanh toán tiền nhưng do mối quan hệ quen biết nên ông Đ vẫn giao nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A để thực hiện thủ tục đăng ký biến động và anh A đã được chỉnh lý đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/06/2022.

Do anh A vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Đ yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thông Đ với anh Nguyễn Hoài A đối với thửa đất số 144 nêu trên và hủy Trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV259748 số vào sổ cấp GCN CS 22803 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn.

Tại bản tự khai ngày 16/5/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Hoài A trình bày:

Thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Thông Đ thừa đất số 144 như ông Đ trình bày nêu trên nhưng anh đã giao đủ tiền cho ông Đ02 lần, lần đầu ngày 22/5/2023 giao tại nhà anh A500.000.000đồng, sau đó hai bên đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng và đến công ty của anh tại ấp Tân Yên, xã Tân Thành, huyện Bình Tân giao tiếp số tiền còn lại nhưng không có chứng cứ chứng minh. Sau khi giao nhận tiền xong thì anh và ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và anh đã được chỉnh lý mặt 4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/2022; ông Đ đã giao nhà, đất cho anh trực tiếp quản lý sau đó anh chuyển nhượng lại anh Phạm Thắng L với giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000đồng nhưng giá thực tế 2.300.000.000đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Ngọc Kiều ngày 12/5/2023; anh đã nhận của anh L 1.950.000.000đồng và giao nhà, đất cho anh L nhưng do anh Lở xa nên nhờ anh tiếp tục quản lý nhà và đất, đến tháng 3/2024 anh L có nhờ anh thay mặt anh L cho anh Lê Duy A hợp đồng thuê nhà và đất hàng tháng, giá thuê 800.000đồng/tháng, tiền thuê anh nhận và giao lại cho anh L. Anh A không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/7/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn L trình bày:

Vào năm 2016 anh Liêm được cha mẹ ruột là ông Hồ Văn Evà bà Lê Thị Ú tặng cho phần đất và căn nhà thuộc thửa số 144 trên và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh L có nhờ ông Đ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, sau này phát hiện các giấy tờ do ông Đđưa ký trước đây là thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thông Đ đứng tên nên ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Văn L và ông Bùi Thông Đ để công nhận nhà, đất lại cho ông L. Quá trình giải quyết vụ án anh L đã rút yêu cầu độc lập.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/12/2023 anh Phạm Thắng L trình bày: Anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 144 với nội dung đúng như anh A trình bày nêu trên và yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 giữa anh Phạm Thắng L và anh Nguyễn Hoài A.

Tại biên bản hòa giải ngày 03/4/2024 và những lời khai tiếp theo, anh Lê Duy A trình bày: Anh có hợp đồng thuê nhà, đất thửa 144 như anh A trình bày. Trường hợp Tòa án buộc anh A trả nhà và đất thì anh đồng ý giao nhà, đất và không yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2023 và trích đo bản đồ hiện trạng khu đất thì trên phần đất thửa 144 có căn nhà cấp 4, nhà và đất hiện anh Nguyễn Hoài A đang quản lý, từ khi nhận chuyển nhượng bị đơn không tu bổ,

sửa chữa gì thêm.

Tại biên bản hòa giải ngày 03/4/2024, các đương sự thống nhất kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn, lấy giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.300.000.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 giữa anh Phạm Thắng L và anh Nguyễn Hoài A.

Đình chỉ xét xử đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa 144-1 diện tích 5m² và 144-3 diện tích 4,7m² thuộc đất công; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của anh Hồ Văn Liêm đã rút.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền đăng ký tài sản chuyển nhượng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 05/6/2024, bị đơn ông Bùi Thông Đ kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thắng L.

Ngày 06/6/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long kháng nghị bản án sơ thẩm đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh A thanh toán cho ông Đ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.300.000.000 đồng; vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 giữa anh Nguyễn Hoài A và anh Phạm Thắng L đối với thửa đất số 144 nêu trên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự giữ nguyên quan điểm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tuân thủ đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của đương sự trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự có đơn đề nghị vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 228 và 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Có căn cứ chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn và một phần kháng cáo của nguyên đơn và sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

[2.1]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 144, tờ bản đồ số 30, diện tích 245,8m² giữa ông Bùi Thông Đ và anh Nguyễn Hoài A xác lập ngày 23/5/2022 có nội dung, hình thức phù hợp Điều 501, 502 của Bộ luật dân sự và đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự và Điều 166 của Luật đất đai nên công nhận; tuy nhiên không có căn cứ chứng minh anh A đã giao tiền chuyển nhượng đất cho anh Đ nên buộc anh A thực hiện nghĩa vụ trả anh Đ 2.300.000.000đ theo quy định tại Điều 280 của Bộ luật dân sự.

[2.2]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 giữa anh Phạm Thắng L và anh Nguyễn Hoài A đối với thửa 144 ký kết trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp nên vô hiệu; anh L có nghĩa vụ trả lại anh A quyền sử dụng đất thực 144 và tài sản trên đất.

Cấp sơ thẩm đã giải thích bằng văn bản về các hậu quả khác của hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không giải quyết theo hướng dẫn tại khoản 2 mục III giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

[2.3]. Về án phí:

Ông Đ phải chịu 300.000đ phần yêu cầu huỷ hợp đồng không được chấp nhận.

Anh A phải chịu án phí trên số tiền buộc trả nguyên đơn = (44.000.000đ + 0,1% x 300.000.000đ) = 44.300.000.000đ.

Anh L phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm do bị buộc giao trả nhà đất.

Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[2.4]. Những nội dung 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 một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Thông Đ.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 277/QĐ-VKS-DS ngày 06/6//2024 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L.

Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 385, 398, 401,

403, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thông Đ về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thông Đ với anh Nguyễn Hoài A thừa đất số 144, tờ bản đồ số 30, diện tích 245,8m², tọa lạc ấp Đục Đông, xã Thiện M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Vĩnh L theo số công chứng 3072, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2022; Hủy Trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV259748 số vào sổ cấp GCN CS 22803 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn.

Buộc anh Nguyễn Hoài A trả ông Bùi Thông Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.300.000.000đ (Hai tỉ ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 giữa anh Phạm Thắng L và anh Nguyễn Hoài A được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Ngọc Kiều ngày 12/5/2023 theo số công chứng 1645, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc anh Phạm Thắng L trả anh Nguyễn Hoài A quyền sử dụng đất thừa tách số 144-2, diện tích 236,1m² (Có 200m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm), phạm vi các mốc: {a, 7, 8, 9, b, 10, 11, 12, 13, 14, a} gắn liền căn nhà cấp 4 và toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc ấp Đục Đông, xã Thiện M, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh L (Có kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 22/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn kèm theo).

Dương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký, kê khai lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Thông Đ và anh Phạm Thắng L mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004065 ngày 25/4/2023, biên lai thu số: 0010905 ngày 05/12/2023; các đương sự đã nộp đủ.

Anh Nguyễn Hoài A phải chịu nộp 44.300.000.000đ (Bốn mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng).

4. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Nội dung 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.

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

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 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 Trà Ôn;
- Chi cục THA huyện Trà Ôn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Trường Thọ