

Bản án số: 142/2020/DS-PT

Ngày 22-6-2020

“V/v tranh chấp về Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Lê Thành Tôn

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Tấn Lợi

Bà Trương Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Tón-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5, ngày 17 tháng 6 và ngày 22 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2020/TLPT-DS ngày 02/3/2020, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 195/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 201/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2020, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 190/TB-TA ngày 05 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Phan Thị Đ, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số x, V, khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

* Bị đơn: Phan Tiến D, sinh năm 1964;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Tiến D: Bà Ngô Thị Đ1, sinh năm 1965 (theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2020);

Cùng địa chỉ: Số x, V, khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngô Thị Đ1, sinh năm 1965;

2. Phan Duy T, sinh năm 1988;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Duy T: Bà Ngô Thị Đ1, sinh năm 1965 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/5/2020);

Cùng địa chỉ: Số x, V, khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Phan Thị Ngọc T1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số x, V, khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

* Người làm chứng:

1. Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số x, khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Hồ Văn Bé T2, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số x, khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Phan Thị Đ, ông Phan Tiến D, bà Phan Thị Ngọc T1, bà Ngô Thị Đ1, bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Hồ Văn Bé T2 có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bà Phan Thị Đ và bà Đ trình bày tại phiên tòa:***

Do ông D có nợ bà T1 (chị ông D) số tiền 70.000.000 đồng và ông D có nhu cầu bán đất nên bà T1 kêu bà Đ mua đất của ông D để ông D có tiền trả cho bà T1. Bà T1 sẽ cho bà Đ mượn tiền khi nào Nhà nước thu hồi đất, bà Đ nhận tiền bồi thường sẽ trả lại cho bà T1. Bà T1 kêu bà Đ mua đất ông D để sau này có nơi chôn cất cha mẹ vì cha mẹ bà Đ đã lớn tuổi. Bà Đ thấy bà T1 nói hợp lý nên có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông D diện tích 195m² (ngang 13m x dài 15m) thuộc một phần thửa x, tờ bản đồ số x, với giá 115.200.000 đồng, phần đất tọa lạc tại khóm x, Phường x, thành phố S. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có lập Tờ biên nhận ngày 24/02/2009, ông D xác nhận đã nhận đủ số tiền 115.200.000 đồng do bà Đ giao. Sau đó, hai bên có cắm ranh xác định vị trí khu đất và ông D đã giao đất cho bà Đ sử dụng.

Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên cho bà Đ thì ông D làm thủ tục tách thửa x thành hai thửa: x diện tích 104,1m² và thửa x diện tích 682,5m² và nói sang tên cho bà Đ đứng tên đối với thửa x trước vì toàn bộ diện tích đất mục đích sử dụng là đất cây lâu năm, nên tách thửa x chuyển cho bà Đ trước để lên đất thổ cất nhà. Đối với diện tích còn lại (90,9m²) thuộc một phần thửa x do có mộ của mẹ bà Đ thì ông D sẽ tách thành một thửa riêng chuyển nhượng sau.

Ngày 27/6/2012, bà Đ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa x diện tích 104,1m². Sau đó bà Đ đem thế chấp vay tiền ngân hàng 80.000.000 đồng, do không trả được nợ nên bà T1 đã thỏa thuận với ngân hàng đứng ra trả nợ vay của bà Đ và nhận QSDĐ để cho chị Bùi Trúc N1 (con bà T1) đứng tên thửa x, phần đất này không có tranh chấp. Đối với diện tích còn lại 90,9m² (đo đạc thực tế 86,9m²) hiện ông D chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Đ.

Nay bà Phan Thị Đ yêu cầu ông Phan Tiến D và các thành viên hộ ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2009 đối với diện tích đất còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng là 90,9m² đo đạc thực tế 86,9m² (so với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu thiếu 04m² thì bà Đ cũng đồng ý), thuộc một phần thửa x, tờ bản đồ số x do hộ ông D đứng tên QSDĐ, thuộc phạm vi các mốc 1-2-3-7-6-5-1 thuộc Hình 1 theo Mảnh trích đo địa chính số 18-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (Mảnh trích đo địa chính số 18-2019). Phần đất tọa lạc tại khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Đối với phần diện tích 3,1m² thuộc Hình 2 nằm trong phạm vi

các mốc 3-4-5-6-7-3 theo Mảnh trích đo địa chính số 18-2019 thuộc nương công cộng nguyên đơn không yêu cầu.

Bà Đ không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông D, theo bà Đ việc bà T1 xác định phần đất của bà T1 đã chuyển nhượng cho ông D là không đúng thực tế.

*** Theo ông Phan Tiến D trình bày:**

Ông D có phần đất diện tích 192m² thuộc một phần thửa x, năm 2008 ông D muốn bán để làm ăn thì bà T1 (chị ông D) muốn mua nhưng do chị em trước đó có mâu thuẫn nên bà T1 không trực tiếp mua mà nhờ bà Đ đứng ra mua dùm. Ông D có viết giấy tay bán đất để tên bà Đ vì hai bên gia đình có bà con với nhau (chú bác ruột) nên tin tưởng. Lúc đó bà Đ cũng có nói mua đất dùm bà T1 nên ông D mới đưa giấy chứng nhận QSDĐ và biên nhận nhận tiền cho bà Đ để bà Đ đưa lại cho bà T1.

Đến năm 2009, mẹ bà Đ mất không có đất chôn nên bà Đ có năn nỉ bà T1 mua lại phần đất và xin cho chôn mẹ bà Đ trước, hẹn năm sau sẽ trả tiền và xây kim tinh để khi cha bà Đ chết đưa về chôn. Đối với bà Đ nói ông D nợ bà T1 số tiền 70.000.000 đồng là không có vì ông D không có nợ bà T1.

Năm 2012, bà Đ gặp bà T1 năn nỉ lấy lại sổ đỏ và biên nhận của ông D để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Đ chỉ yêu cầu sang tên diện tích 104,1m² thửa x trên tổng diện tích 192m², còn chừa lại phần đất có mộ mẹ bà Đ (diện tích 87,9m²) thuộc thửa x do hộ ông D đứng tên QSDĐ chưa làm thủ tục sang tên vì có phần đất mồ mả sẽ chuyển nhượng sau.

Sau khi được đứng tên QSDĐ thửa x, bà Đ thế chấp vay ngân hàng 80.000.000 đồng rồi bỏ luôn không trả nên ngân hàng đòi thì bà T1 sợ mất đất nên xuất tiền trả cho Ngân hàng và Ngân hàng làm trung gian sang tên phần đất lại cho con bà T1 là Bùi Trúc N1 chuộc với số tiền 97.663.000 đồng. Đồng thời, bà T1 cũng lấy lại phần đất chôn mẹ bà Đ, việc lấy lại đất chỉ nói miệng. Sau đó, bà T1 sử dụng phần đất này, tuy nhiên giấy biên nhận ông D viết bà Đ vẫn còn giữ. Năm 2014, bà T1 thỏa thuận miệng bán lại cho ông D phần đất này với giá 100.000.000 đồng, vì sẵn ông D còn đứng tên QSDĐ. Ông D thống nhất phần đất đã chuyển nhượng thửa x cho bà Đ trước không có tranh chấp, không có yêu cầu giải quyết.

Tháng 5/2015, khi cha bà Đ (ông Phan Văn C) hấp hối thì ông Tư S (anh bà Đ) có liên hệ ông D để hỏi mua lại phần đất 87,9m² để lo nơi chôn cất ông C với giá là 140.000.000 đồng vì đã xây kim tinh. Tuy nhiên, do không thỏa thuận được cách làm giấy tờ nên ông Tư S đã mua phần đất khác để chôn cất ông C, đồng thời bốc mộ mẹ về chôn chung. Như vậy, chứng tỏ phần diện tích 87,9m² đã chôn mẹ bà Đ và xây kim tinh (cho ông C) không phải đất của bà Đ đã nhận chuyển nhượng của ông D mà thuộc quyền sử dụng của ông D.

Nay ông D không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất đo đạc thực tế 86,9m² thuộc một phần thửa x, tờ bản đồ số x, do hộ ông D đứng tên QSDĐ theo yêu cầu của bà Đ. Ông D có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy biên nhận ngày 24/02/2009 do ông D ghi cho bà Đ vì không còn giá trị.

Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận buộc ông D giao đất thì số tiền 100.000.000 đồng ông D đã nhận chuyển nhượng của bà T1 thì giữa ông D và bà T1 sẽ tự thỏa thuận giải quyết sau.

*** Theo bà Ngô Thị Đ1 và anh Phan Duy T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thống nhất trình bày:** Bà Đ1, anh T là vợ, con ông D thống nhất ý kiến trình bày của ông Phan Tiến D.

*** Theo bà Phan Thị Ngọc T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:** Nội dung ông Phan Tiến D trình bày là đúng. Phần đất bà Đ tranh chấp với ông D thì bà T1 đã lấy lại và bán cho ông D vào năm 2014 với giá 100.000.000 đồng, việc mua bán không có làm giấy tờ gì chỉ nói miệng vì đất ông D còn đứng tên. Hợp đồng giữa bà T1 và ông D đã thực hiện xong, ông D đã giao tiền cho bà T1 và nhận đất sử dụng. Trong vụ kiện bà T1 không có yêu cầu hay tranh chấp gì với ai.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bà T1 không đồng ý. Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận buộc ông D giao đất thì số tiền đã nhận chuyển nhượng của ông D 100.000.000 đồng giữa bà T1 và ông D sẽ tự thỏa thuận giải quyết.

Đối với thửa đất x bà T1 không có tranh chấp gì. Hiện thửa đất này con bà T1 là Bùi Trúc N1 đứng tên và đang quản lý, sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Phan Tiến D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 24/02/2009.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Tiến D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 24/02/2009 giữa bà Phan Thị Đ với ông Phan Tiến D vô hiệu một phần đối với diện tích 86,9m².

Buộc ông Phan Tiến D, bà Ngô Thị Đ1, anh Phan Duy T liên đới trả cho bà Phan Thị Đ số tiền chuyển nhượng QSDĐ đã nhận là 52.409.390 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 8.555.305 đồng, tổng cộng là 60.964.695 đồng (Sáu mươi triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi lăm đồng).

Ông Phan Tiến D, bà Ngô Thị Đ1, anh Phan Duy T được quyền sử dụng diện tích đất 86,9m² thuộc một phần thửa x, tờ bản đồ số x, thuộc phạm vi các mốc 1-2-3-7-6-5-1 thuộc Hình 1 theo Mảnh trích đo địa chính số 18-2019, tọa lạc tại khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông Phan Tiến D đứng tên ngày 05/4/2012.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/12/2019, ông D kháng cáo: Ông Phan Tiến D, bà Ngô Thị Đ1, anh Phan Duy T không đồng ý trả bất kỳ khoản tiền nào cho bà Đ; Yêu cầu mời người làm chứng là Nguyễn Thị Thanh N, Hồ Văn Bé T2 đến tham gia phiên tòa phúc thẩm; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D về việc hủy biên nhận ngày 24/02/2019; Ông Phan Tiến D không đồng ý tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.089.500 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phan Thị Đ trình bày: Bà Đ có hợp đồng chuyển nhượng với ông D để chuyển nhượng diện tích đất là 195m², có làm tờ biên nhận ngày

24/02/2009, ông D đã sang tên cho bà Đ diện tích đất là 104,1m², còn lại 90,9m² ông D chưa chuyển nhượng sang tên cho bà Đ. Nay bà Đ yêu cầu hộ của ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ diện tích đất là 90,9m² (đo đạc thực tế là 86,9m²), bà Đ không đồng ý yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của ông D.

Ông Phan Tiến D trình bày: Ông D có viết giấy tay chuyển nhượng đất để tên của bà Đ do khi chuyển nhượng đất bà Đ có nói là mua dùm cho bà T1 nên ông D mới đưa giấy chứng nhận QSDĐ và biên nhận cho bà Đ để đưa lại cho bà T1. Năm 2012, bà Đ gặp bà T1 năn nỉ lấy lại giấy chứng nhận QSDĐ và biên nhận để làm thủ tục sang tên diện tích đất là 104,1m². Bà T1 đã lấy lại phần đất này nhưng chỉ nói miệng với bà Đ, bên bà Đ cũng đã bốc mộ của mẹ bà Đ ra khỏi phần đất tranh chấp nhưng giấy biên nhận thì bà Đ vẫn còn giữ. Năm 2014, bà T1 thỏa thuận miệng chuyển nhượng lại cho ông D phần đất này với giá là 100.000.000 đồng. Tháng 5/2015, ông Tư S là anh của bà Đ có hỏi mua lại phần đất này để lo nơi chôn cất cho ông C cha của bà Đ nhưng do hai bên không thỏa thuận được nên ông Tư S đã mua đất khác và đồng thời đã bốc mộ của mẹ bà Đ về chôn chung. Cho nên diện tích đất 86,9m² không phải là đất của bà Đ mà là đất của ông D. Ông D không đồng ý chuyển nhượng tiếp cho bà Đ và yêu cầu hủy biên nhận ngày 24/02/2009, không đồng ý trả tiền, không đồng ý chịu án phí. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông với bà T1 hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Phan Thị Ngọc T1 trình bày: Việc ông D trình bày là đúng, phần đất này là do bà Đ mua dùm cho bà T1, phần đất tranh chấp là 86,9m² năm 2014 bà T1 đã lấy lại từ bà Đ và đã chuyển nhượng cho ông D với giá là 100.000.000 đồng, có giấy biên nhận ngày 15/12/2014. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà với ông D hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà Đ yêu cầu ông D chuyển nhượng đất là không đúng, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét để bảo vệ quyền lợi cho ông D và bà T1 vì bà Đ lợi dụng bà T1 và đã gây thiệt thòi quyền lợi cho bà T1 và ông D.

Bà Ngô Thị Đ1, bà Đ1 đại diện cho anh T trình bày: Thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông D.

Theo người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Hồ Văn Bé T2 trình bày: Khi hòa giải ở địa phương bà Đ xác định là bà T1 có đưa tiền cho bà Đ mua đất dùm cho bà T1, khi hòa giải cũng đã động viên bà Đ trả tiền cho bà T1 nhưng bà Đ không trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 - Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông D còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông D yêu cầu: Ông Phan Tiến D, bà Ngô Thị Đ1, anh Phan Duy T không đồng ý trả bất kỳ khoản tiền nào cho bà Đ; Yêu cầu mời người làm chứng là Nguyễn Thị Thanh N, Hồ Văn Bé T2 đến tham gia phiên tòa phúc thẩm; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D về việc hủy biên nhận ngày 24/02/2019; Ông Phan Tiến D không đồng ý tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.089.500 đồng.

Xét thấy:

[2.1] Xét việc tranh chấp giữa bà Phan Thị Đ với ông Phan Tiến D xuất phát từ việc bà T1 có giao số tiền 115.200.000 đồng cho bà Đ mà theo bà T1 là để nhờ bà Đ đứng ra chuyển nhượng đất của ông D dùng cho bà T1 đối với diện tích 195m² thuộc một phần thửa x do hộ ông D đứng tên; Trong khi bà Đ xác định số tiền 115.200.000 đồng là bà Đ mượn của bà T1 để chuyển nhượng đất của ông D. Qua xem xét tài liệu, chứng cứ trong đó có các bản án mà Tòa án đã xét xử trước đây giải quyết tranh chấp giữa bà T1, bà Đ và ông D gồm: Bản án số 20/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án thành phố S; Bản án số 236/2016/DS-PT ngày 15/9/2016 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp; Bản án số 37/2017/DS-ST ngày 14/8/2017 của Tòa án thành phố S; Bản án số 94/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án thành phố S, Hội đồng xét xử thấy rằng thực tế bà Đ có vay của bà T1 số tiền 115.200.000 đồng để chuyển nhượng QSDĐ của ông D diện tích 195m²; ông D đã thực hiện một phần hợp đồng sang tên cho bà Đ thửa x diện tích 104,1m², còn lại 90,9m² chưa sang tên. Sau khi có giấy chứng nhận QSDĐ thửa x bà Đ đem thế chấp vay Ngân hàng, do không trả được nợ vay nên Ngân hàng bán tài sản thế chấp cho chị N1 (con bà T1) để thu hồi nợ cho ngân hàng. Do đó, khi bà T1 kiện bà Đ yêu cầu trả lại số tiền trả ngân hàng 97.663.000 đồng để chuộc đất đã bị Tòa án bác yêu cầu do không có căn cứ thì bà T1 tiếp tục khởi kiện bà Đ đòi lại số tiền 115.200.000 đồng mà bà T1 đã giao cho bà Đ và đã được Tòa án xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu, án đã có hiệu lực pháp luật, hiện đã thi hành án xong.

[2.2] Như vậy, số tiền 115.200.000 đồng là tiền chuyển nhượng QSDĐ diện tích 195m² thuộc thửa x mà bà Đ giao cho ông D nhận theo biên nhận ông D viết ngày 24/02/2009. Hiện hộ ông D đã sang tên cho bà Đ diện tích 104,1m² thửa x còn lại diện tích 90,9m² (đo thực tế 86,9m²) thuộc một phần thửa x do hộ ông D đứng tên QSDĐ chưa sang tên cho bà Đ.

[2.3] Bà Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại Hội đồng xét xử thấy rằng: Qua xem xét thẩm định, đo đạc thực tế phần đất bà Đ yêu cầu có diện tích 86,9m² (thuộc Hình 1) theo Mẫu trích đo

địa chính số 18-2019. Đối với diện tích 3,1m² (thuộc Hình 2) là nương công cộng phía nguyên đơn không yêu cầu. Ông D thì cho rằng đã mua lại của bà T1 phần đất này với giá 100.000.000 đồng. Ngày 18/6/2020, bà T1 đã nộp cho Tòa án giấy biên nhận mua bán ghi ngày 15/12/2014 và biên nhận của ông D ngày 15/5/2012 nhưng bà T1 và ông D đều xác định việc mua bán giữa bà T1 và ông D hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Trên thực tế diện tích đất này ông D đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đ nhưng chưa sang tên. Mặt khác, bà T1 cũng không chứng minh được việc bà T1 đã lấy lại phần đất này từ bà Đ. Số tiền 115.200.000 đồng mà bà T1 cho rằng đưa cho bà Đ để chuyển nhượng đất của ông D cho bà T1 đã được Tòa án nhân dân thành phố S xét xử tại Bản án số 94/2018/DS-ST ngày 28/11/2018, theo đơn khởi kiện của bà T1 khởi kiện đòi lại tài sản đối với bà Đ, bà Đ thừa nhận số tiền này là tiền bà vay của bà T1, Tòa án xét xử buộc bà Đ trả cho bà T1 số tiền 115.200.000 đồng (đã thi hành án xong). Do vậy, Hội đồng xét xử xác định phần diện tích đất đo đạc thực tế 86,9m² ông D đã làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Đ, phía bà Đ đã giao tiền cho ông D nhận xong nhưng hộ ông D hiện chưa giao đất và chưa tiến hành thủ tục sang tên cho bà Đ.

Đối với ông D cho rằng ông Tư S (anh bà Đ) có hỏi mua lại phần đất này để chôn cha của bà Đ cũng không đủ căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ và ông D đã thực hiện xong.

[2.4] Qua xem xét, thẩm định phần đất tranh chấp và tài liệu chứng cứ theo hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp hiện nay do hộ ông D đứng tên thuộc một phần thửa x và hiện hộ ông D đang quản lý, sử dụng (rào lưới nuôi gà). Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên Hội đồng xét xử xét thấy: Về hình thức hợp đồng giữa hai bên chỉ lập giấy tay (biên nhận do ông D viết), không có công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, hợp đồng không đảm bảo thực hiện đúng hình thức theo quy định của pháp luật. Các bên cũng chưa thực hiện xong hợp đồng (Ông D chưa giao đất cho bà Đ); Đối tượng hợp đồng là QSDĐ cấp cho hộ ông D nhưng chỉ một mình ông D đứng ra lập giấy tay chuyển nhượng cho bà Đ. Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến nay đất tranh chấp do bên ông D quản lý sử dụng, bà Đ không có sử dụng đất. Cho nên việc bà Đ yêu cầu bên ông D thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét không chấp nhận yêu cầu của bà Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với phần diện tích 86,9m², còn phần diện tích 104,1m² thửa x đã thực hiện xong, các bên không có tranh chấp nên không xem xét. Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đất ông D đang quản lý, sử dụng nên không buộc bà Đ giao trả; hộ ông D phải trả lại tiền đã nhận cho bà Đ tương ứng diện tích đất 86,9m². Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả bên bà Đ và bên ông D, bởi vì hợp đồng hai bên giao kết lập bằng giấy tay, giấy chung nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông D nhưng chỉ có ông D và bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật. Do đó, ông D và bà Đ mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

[2.6] Qua đó, Hội đồng xét xử xác định thiệt hại như sau: Diện tích thực tế phần đất là $104,1\text{m}^2 + 86,9\text{m}^2 = 191\text{m}^2$ giá chuyển nhượng là 115.200.000 đồng, tương ứng $603.100\text{đ}/\text{m}^2$ (số tròn). Nên ông D trả lại cho bà Đ số tiền: $603.100 \text{ đồng} \times 86,9\text{m}^2 = 52.409.390 \text{ đồng}$ và bồi thường chênh lệch giá khi chuyển nhượng với giá tại thời điểm xét xử: $(800.000 \text{ đồng} - 603.100 \text{ đồng} = 196.900 \text{ đồng}) \times 86,9\text{m}^2 = 17.110.610 \text{ đồng}$. Số tiền chênh lệch giá được xác định là thiệt hại, bà Đ tự chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại số tiền 8.555.305 đồng; còn lại $\frac{1}{2}$ thiệt hại ông D, bà Đ1, anh T phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà Đ là 8.555.305 đồng.

[3] Do đó, Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông D, bà Đ1, anh T liên đới trả cho bà Đ số tiền chuyển nhượng đã nhận là 52.409.390 đồng và bồi thường thiệt hại 8.555.305 đồng, tổng cộng là 60.964.695 đồng.

[4] Xét việc ông D yêu cầu phản tố yêu cầu hủy biên nhận ngày 24/02/2009 và không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất là $90,9\text{m}^2$ cho bà Đ là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với việc ông D trình bày chuyển nhượng đất của bà T1 với giá 100.000.000 đồng nhưng hai bên không có tranh chấp trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy bà Đ trình bày và yêu cầu là có căn cứ. Việc trình bày và yêu cầu kháng cáo của ông D là không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không có cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm và không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ.

[8] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đ và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D là có căn cứ.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí.

[12] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nhưng nguyên đơn bà Phan Thị Đ có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông D, bà Đ1, anh T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Tiến D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1- Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 26, 35, 38, 39, 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 100, 166, 167, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 106, 127, 134, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 yêu cầu kháng cáo của ông Phan Tiến D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Phan Tiến D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2009.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Tiến D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2009 giữa bà Phan Thị Đ với ông Phan Tiến D vô hiệu một phần đối với diện tích 86,9m².

Buộc ông Phan Tiến D, bà Ngô Thị Đ1, anh Phan Duy T liên đới trả cho bà Phan Thị Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 52.409.390 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 8.555.305 đồng, tổng cộng là 60.964.695đ (Sáu mươi triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi lăm đồng).

Ông Phan Tiến D, bà Ngô Thị Đ1, anh Phan Duy T được quyền sử dụng diện tích đất 86,9m², thuộc một phần thửa x, tờ bản đồ số x, trong phạm vi các mốc 1-2-3-7-6-5-1 (thuộc Hình 1) theo Mảnh trích đo địa chính số 18-2019, đất tọa lạc tại khóm x, Phường x, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phan Tiến D đứng tên ngày 05/4/2012.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Mảnh trích đo địa chính số 18-2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

*** Về chi phí tố tụng:**

Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản tổng cộng 2.683.000 đồng do mỗi bên chịu ½ số tiền là 1.341.500 đồng. Số tiền này bà Đ đã nộp tạm ứng và chi xong nên buộc ông D bà Đ1, anh T có trách nhiệm trả lại cho bà Đ số tiền là 1.341.500 đồng.

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị Đ.

Ông Phan Tiến D, bà Ngô Thị Đ1, anh Phan Duy T liên đới nộp 3.048.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Phan Tiến D đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai số 000xxxx ngày 19/4/2019 của Chi cục Thi hành án thành phố S. Sau khi khấu trừ ông D, bà Đ1, anh T còn phải liên đới nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.748.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Tiến D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai số 000xxx ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Ông Phan Tiến D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV-THA Tòa án Tỉnh;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (Linh).

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

Lê Thành Tôn