

Bản án số: 108/2020/DS-PT

Ngày 27-11-2020

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 TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

*Các Thẩm phán:* Ông Tống Văn Viên.

Ông Trần Văn Dừa.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mộng Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 230/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 10/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** 1. Ông Đào Phước H, sinh năm 1982 (có mặt).

2. Bà Thái Thị Sa V, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

***- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Thái Thị Sa V:*** Ông Đào Phước H, sinh năm 1982, theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2020 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

***- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đào Phước H:*** Luật sư Nguyễn Văn N, Văn phòng luật sư Giang Minh C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

***- Bị đơn:*** 1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969 (có mặt).

2. Ông Phan Tuấn K, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị P là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 5 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Đào Phước H, trình bày: Ngày 30/01/2019 ông và bà Thái Thị Sa V có chuyển nhượng một phần đất của bà Nguyễn Thị P và ông Phan Tuấn K diện tích 2.200m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 4.230m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh với giá 770.000.000 đồng, ông và bà V trả tiền cho bà P ba lần, lần 01 trả 300.000.000 đồng, lần 02 trả 160.000.000 đồng và lần 03 trả 310.000.000 đồng và có cầm trụ đá tứ cận phần đất này. Trên thửa đất chuyển nhượng, có căn nhà của bà P xây dựng cơ bản diện tích 160m<sup>2</sup>, hai bên thỏa thuận để cho gia đình bà P ở thời hạn 15 năm di dời hoặc bà P muốn chuộc lại thì theo giá thị trường, đồng thời trên đất có các loại cây trồng bà P đồng ý giao hết đất cho ông và bà V, chỉ giữ lại 04 cây mai vàng. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng, sau khi nhận đủ số tiền là 770.000.000 đồng bà P và ông K không làm thủ tục tách thửa và giao đất cho ông. Nay ông và bà V yêu cầu, bà P và ông K phải trả lại cho ông và bà V số tiền chuyển nhượng 770.000.000 đồng, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn bà Thái Thị Sa V đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đào Phước H nên không có lời trình bày và yêu cầu gì thêm.

Theo bị đơn bà Nguyễn Thị P, trình bày: Do bà có nợ tiền vay và hụi của ông H và bà V nên ngày 30/01/2019 ông H và bà V kêu bà làm giấy sang nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.200m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 4.230m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh do hộ bà đứng tên quyền sử dụng đất cho ông H và bà V với số tiền 770.000.000 đồng, sau đó đem cho chính quyền địa phương xác nhận. Mục đích làm giấy sang nhượng quyền sử dụng đất là để bà giữ đất, vì hiện tại bà thiếu nợ rất nhiều người. Bà có nhận của ông H và bà V hai lần bằng 273.000.000 đồng, còn lại là tiền hụi mà ông H và bà V nhờ bà chơi hụi dùm với tổng số tiền là 497.000.000 đồng. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H và bà V, bà đồng ý trả cho ông H và bà V số tiền 273.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phan Tuấn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L vắng mặt nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Phước H và bà Thái Thị Sa V.

Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Phan Tuấn K có nghĩa vụ giao lại cho ông Đào Phước H và bà Thái Thị Sa V số tiền là 770.000.000 đồng, không tính lãi suất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng” được xác lập ngày 30/01/2019 giữa ông Đào Phước H và bà Thái Thị Sa V với bà Nguyễn Thị P và ông Phan Tuấn K.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020 bà Nguyễn Thị P kháng cáo, không đồng ý trả tiền cho ông Đào Phước H và bà Thái Thị Sa V, vì bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền của ông H và bà V.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị P giữ nguyên kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho nguyên đơn ông Đào Phước H, trình bày: Giấy sang nhượng đất ngày 30/01/2019 có bà P và ông K ký tên, với nội dung bà P và ông K có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.200m<sup>2</sup> cho ông H và bà V với giá 770.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền, có xác nhận của chính quyền địa phương, nhưng khi ông H và bà V sử dụng đất thì bà P ngăn cản và chính quyền địa phương có lập biên bản. Bà P cho rằng, chỉ nhận của ông H và bà V số tiền 273.000.000 đồng, còn số tiền 497.000.000 đồng là tiền bà chơi hụi dùm cho ông H và bà V là không có cơ sở, vì giấy sang nhượng đất ngày 30/01/2019 là do bà P viết, còn nợ tiền hụi thì tại biên bản hòa giải ngày 02/5/2019 của Ủy ban nhân dân xã P bà P thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất 2.200m<sup>2</sup> cho ông H và bà V với giá 770.000.000 đồng, còn phần tiền hụi bà chơi dùm cho bà V là 236.000.000 đồng, 10 chỉ vàng 24kara và mượn ông H 60.000.000 đồng. Như vậy, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền hụi đã tách bạch, rõ ràng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Đào Phước H thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã trình bày nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà V với bà P và ông K đối với diện tích đất 2.200m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 4.230m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh là không đúng quy định về mặt hình thức và nội dung. Bởi vì, vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì thành viên trong hộ của bà P có bà Nguyễn Thị L nhưng việc giao kết hợp đồng không được sự đồng ý của bà L, ngoài ra hợp đồng là tờ giấy sang nhượng viết tay chưa được cơ quan

quản lý đất đai ở địa phương xác nhận, như vậy hợp đồng chuyển nhượng này không có giá trị pháp lý.

Đối với việc bà P cho rằng, bà không có chuyển nhượng đất cho ông H, bà V và cũng không có nhận tiền chuyển nhượng đất nhưng tại giấy tay sang nhượng thể hiện nội dung, bà P và ông K sang nhượng 2.200m<sup>2</sup> đất cho ông H, bà V và bà P, ông K đã nhận đủ số tiền 770.000.000 đồng có sự chứng kiến và xác nhận của ông Nguyễn Văn Út E là Trưởng ban nhân dân ấp H, xã P, huyện L, ông Út E xác nhận bên bán đã nhận đủ số tiền 770.000.000 đồng. Mặt khác, tại phiên hòa giải của Ủy ban nhân dân xã P ngày 02/5/2019 bà P cũng thừa nhận có bán đất cho ông H và bà V với giá 770.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, buộc bà P và ông K có nghĩa vụ trả cho ông H và bà V số tiền 770.000.000 đồng là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị P còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2] Bị đơn ông Phan Tuấn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Đào Phước H cho rằng, ngày 30/01/2019 bà P và ông Phan Tuấn K có chuyển nhượng diện tích đất 2.200m<sup>2</sup>, thửa số 230, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh cho ông và bà V với giá 770.000.000 đồng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có làm giấy tay có xác nhận của Ban nhân dân ấp H, xã P, sau khi làm giấy sang nhượng đất ngày 30/01/2019 thì ông bà đã trả tiền cho bà P 03 lần với tổng số tiền 770.000.000 đồng, sau đó hai bên có cắm trụ đá tứ cận phần đất này, nhưng bà P chưa giao đất cho ông và bà V. Còn bà P cho rằng, giấy sang nhượng ngày 30/01/2019 là do bà viết và con bà là ông Phan Tuấn K có ký tên, đồng thời bà có nhận của ông H và bà V số tiền 273.000.000 đồng, còn số tiền 497.000.000 đồng là tiền hui bà chơi dùm cho ông H và bà V, do bà thiếu nợ nhiều người sợ bị

lấy đất nên ông H và bà V kêu bà ghi tờ giấy tay sang nhượng đất ngày 30/01/2019 với số tiền là 770.000.000 đồng để không bị mất đất, vì đất đã chuyển nhượng cho ông H và bà V. Nhưng ngoài lời khai ra, bà P không cung cấp được chứng cứ gì có giá trị để chứng minh cho lời khai của mình, còn ông H và bà V không thừa nhận số tiền 497.000.000 đồng là tiền hui bà P chơi dùm cho ông bà. Đồng thời, bà P cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh ông H và bà V ép buộc bà viết giấy tay sang nhượng đất ngày 30/01/2019, vì bà P khai giấy tay sang nhượng đất ngày 30/01/2019 là do tự bà viết rồi giao cho ông H và bà V (bút lục số 22). Mặt khác, tại biên bản tiếp xúc ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đối với ông Nguyễn Văn Út E, thì ông E xác nhận việc ông H và bà V có giao đủ tiền cho bà P nhận hay không thì ông không nhìn thấy nhưng khi xuống nhờ ông xác nhận giấy sang nhượng đất thì ông có hỏi bà P và con bà P là ông Phan Tuấn K có nhận đủ số tiền trong giấy sang nhượng chưa, thì bà P và ông K thống nhất với ông là đã nhận đủ số tiền sang đất theo tờ sang nhượng (bút lục số 80, 81). Tại biên bản hòa giải ngày 02/5/2019 của Ủy ban nhân dân xã P, bà P cũng thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất 2.200m<sup>2</sup> cho ông H và bà V với giá 770.000.000 đồng, còn phần tiền hui bà chơi dùm cho bà V là 236.000.000 đồng, 10 chỉ vàng 24kara và mượn ông H 60.000.000 đồng (bút lục số 09) và tại đơn thỏa thuận ngày 01/4/2019 bà P cũng thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà V (bút lục số 17). Nên cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H và bà V là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, bà P không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh số tiền 497.000.000 đồng là tiền hui bà chơi dùm cho ông H và bà V nên yêu cầu kháng cáo của bà P là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Từ các nhận định và phân tích trên, nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có cơ sở nên chấp nhận; Không chấp nhận kháng cáo của bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, khoản 2 Điều 129, Điều 131, Điều 212, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Phước H và bà Thái Thị Sa V.

2. Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Phan Tuấn K có nghĩa vụ trả cho ông Đào Phước H và bà Thái Thị Sa V số tiền 770.000.000 đồng (*Bảy trăm, bảy mươi triệu đồng*), không tính lãi suất.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng” được xác lập ngày 30/01/2019 giữa ông Đào Phước H và bà Thái Thị Sa V với bà Nguyễn Thị P và ông Phan Tuấn K.

4. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Phan Tuấn K có nghĩa vụ nộp số tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 34.800.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu, tám trăm ngàn đồng*). Nguyên đơn ông Đào Phước H và bà Thái Thị Sa V không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Đào Phước H và bà Thái Thị Sa V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.250.000 đồng (*Mười chín triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số AA/2018/0003616 ngày 23/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0000312 ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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

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 Điều 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

**Huỳnh Văn Hoàng Vân**