TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2018/DS - PT
Ngày: 12/3/2018
"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 TRÀ VINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Minh Tự
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành
Ông Ngô Đê
Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Vẹn
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Bà Lê Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên tham gia phiên toà

Ngày 12 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 169/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2017/QĐXXPT ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lư Thị T, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Chổ ở hiện nay: ấp X, xã X, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lư Thị T là ông Dương Minh T, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp L II, xã LNA, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2018(Có mặt);

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thu V là anh Kim Ngọc P, sinh năm 1983; địa chỉ: Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2014 (Có mặt);

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

- Anh Kim Ngọc P, sinh năm 1983; (Có mặt)
- Chị Kim Thị Thu L, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Ông Kim Ngọc H, sinh năm 1954; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp KL, xã TS, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

4/ Người kháng cáo: Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 17/01/2014 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lư Thị T là ông Dương Minh T có nội dung như sau:

Vào ngày 17/7/2002 bà Trần Thị Thu V có thỏa thuận chuyển nhượng đất và mái che trên đất liền kề sát nhà bà V cho bà Lư Thị T diện tích đất khoảng 40m^2(đo đạc thực tế là 35m^2,trong đó có 02m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông được Nhà nước tạm giao), thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 7 do bà Trần Thị Thu V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm bằng giấy tay không có xác nhận của chính quyền địa phương. Theo thỏa thuận của hai bên, bà V chuyển nhượng phần đất ở và mái che này với giá 60.000.000 đồng và từ khi hai bên ký kết giấy tay với nhau bà T đã trả tiền chuyển nhượng đất đầy đủ cho bà V và bà V cũng có làm tờ cam kết cho bà T để làm tin, nhưng đến nay bà V vẫn không giao đất và mái che cho bà T để thực hiện hợp đồng mua bán, mà cứ kéo dài thời gian gây khó khăn cho bà T, đến ngày 15/12/2011 bà V có làm giấy thỏa thuận cam kết ngày 15/3/2012 sẽ giao đất và mái che cho bà T để thực hiện phần nghĩa vụ của bà V theo như giấy mua bán, nhưng bà V cũng không thực hiện theo cam kết. Việc làm của bà V là vi phạm thỏa thuận mua bán giữa hai bên giao kết, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Vì vậy bà T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và buộc bà Trần Thị Thu V phải trả cho bà Thảo 60.000.000đồng mà bà V đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Kim Ngọc P cùng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thu V trình bày:

Trong hộ khẩu của mẹ anh gồm có: mẹ ruột là bà Trần Thị Thu V, chị Trần Thị Thu L và chị Trần Thị T L (bệnh chết năm 2009) .

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trị giá 60.000.000 đồng trên như bà T trình bày là không có thật, mà giữa bà V với bà T chỉ có một hợp đồng cho thuê nhà trị giá 30.000.000 đồng đã được Tòa án nhân dân huyện C giải quuyết xong. Từ trước năm 2002 cho đến năm 2014 thì do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà V phải đi làm ăn xa không có ở địa phương, mọi giấy tờ bà T cung cấp cho Tòa án có chữ ký của bà V đều do bà T chuẩn bị sẵn và đem lên thành phố Hồ Chí Minh tìm gặp bà V và cho ký tên vào. Do không hiểu chữ nghĩa nên bà V cũng ký tên,

không nhận thức được nội dung trong đó. Bà V không có nhận 60.000.000đồng tiền chuyển nhượng mái che và phần diện tích đất cất mái che.

Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ở và mái che trên đất giữa mẹ anh bà Trần Thị Thu V và bà Lư Thị T thì anh đồng ý, đối với yêu cầu buộc bà Trần Thị Thu V phải trả cho bà T số tiền mua đất và mái che bằng 60.000.000 đồng thì anh đai diện cho bà V không đồng ý trả, vì thực tế bà V không có nhận tiền của bà T. Đồng thời anh yêu cầu bà Lư Thị T trả lại cho mẹ anh là bà V một giấy chứng nhận quyền sử đất do mẹ anh là bà Trần Thị Thu V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 06/9/2006.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Ngọc H trình bày: Ông là chồng của bà V nhưng giữa ông và bà V đã ly thân trên 30 năm nay. Căn nhà gắn liền mái che trên đất mà bà V đã chuyển nhượng cho bà T là do trước đây Nhà nước hóa giá ông mua lại của bà Tứ với giá 15 chỉ vàng 24 k nhưng nay ông không có yêu cầu gì mà ông giao toàn quyền quyết định cho con ông là anh Kim Ngọc P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Kim Thị Thu L trình bày : Sự việc giữa mẹ chị là bà Trần Thị Thu V với bà Lư Thị T như thế nào thì chị không biết, nên chị không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lư Thị T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay đề ngày ngày 17/7/2002 giữa bà Lư Thị T và bà Trần Thị Thu V là vô hiệu.

Buộc bà Trần bà Trần Thị Thu V hoàn trả cho bà Lư Thị T số tiền chuyển nhượng đất ở và mái che bằng 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu đồng).*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên buộc bà T trả cho bà V một Giấy chứng nhận quyền sử dụng, công nhận phần diện tích chuyển nhượng cho hộ bà V sử dụng, lãi chậm trả, về án phí, về chi phí đo đạc định giá, lệ phí cung cấp thông tin tài sản và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật

Ngày ngày 30/8/2018 anh Kim Ngọc P đại diện cho bà Trần Thị Thu V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giaỉ quyết lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh P đại diện cho bà V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và cũng không cung cấp chứng cứ nào mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà P biểu ý kiến như sau:

Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy mua bán, Tờ cam kết để buộc bà V thanh toán tiền cho bà T là không có cơ sở. Vì lời khai của bà T có nhiều mâu thuẫn nhau, không đủ căn cứ để chứng minh có việc giao nhận tiền. Tờ cam kết chỉ ghi mua bán mà không ghi rõ việc giao nhận tiền như thế nào, bà T có nhiều lời khai khác nhau, trong đó có lời khai tiền 60.000.000đồng là cấn trừ nợ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của người đại diện cho bà V. Về phần án phí do bà T là người cao tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Xét thấy đơn kháng cáo của Trần Thị Thu V còn trong hạn luật định được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thu V, Hội đồng xét xử thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 40m^2 (đo đạc thực tế là 35m^2, trong đó có 02m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông được Nhà nước tạm giao), thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh do bà Trần Thị Thu V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa và Trần Thị Thu V và bà Lư Thị T đươc thể hiện qua Giấy bán đất ở và mái che trên đất đề ngày 17/7/2002 (tại bút lục 37) có thể hiện chữ ký của bà Trần Thị Thu V và bà V cũng thừa nhận đây chính là chữ ký và chữ viết của bà (tại búc lục 42), tuy nhiên bà V không thừa nhận nội dung trong Giấy mua bán này, vì bà cho rằng khi ký tên chỉ là tờ giấy trắng, nhưng bà V không chứng minh được lời nại ra trên của bà là có căn cứ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự đương sự phản đối yêu cầu người khác đối với mình thì phải phải cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho sự phản đối đó, nhưng bà V không chứng minh được khi bà ký tên trong "Giấy bán đất ở và mái che trên đất" đề ngày 17/7/2002 là tờ giấy trắng, nhưng việc thừa nhận có ký tên vào Giấy bán đất này là có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mái che trên đất là có thật. Tuy nhiên do hợp đồng này được xác lập bởi chủ thể không có quyền chuyển nhượng, nên Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 1995 và các Điều 117, 123 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà T cho rằng khi mua đất bà trả cho bà V 60.000.000đồng, nay bà chỉ yêu cầu bà V trả cho bà 60.000.000đồng đó, mà không có yêu cầu nào khác. Bà V kháng cáo không thừa nhận có nhận của bà T tiền 60.000.000đồng bán nhà đất.

Xét về bản chất sự việc lời khai của bà T thấy rằng bà T có nhiều lời khai mâu thuẫn chồng chéo nhau không đáng tin thể hiện như sau:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2014 bà T khai "Số tiền mua bán 60.000.000đồng tôi đã giao đủ cho bà V" (BL 44) lời khai này được hiểu bà V trả tiền bà T bằng tiền mặt.

Biên bản đối chất ngày 24/6/2014 bà T cũng khai như biên bản ngày 14/6/2014 nêu trên (BL 48)

Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 16/8/2017 anh Dương Minh T (Đại diện cho bà T) trình bày: "Bà V chuyển nhượng phần đất ở và máy che này với giá 60.000.000đồng và từ khi hai bên viết giấy tay với nhau và bà T đã trả tiền chuyển nhượng đủ cho bà V" (BL 247, 249) lời khai này được hiểu làm giấy mua bán xong mới trả tiền

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2015 bà T khai: "hai bên thỏa thuận bằng 60.000.000đồng và bà V còn dẫn tôi đi Bến Tre xem đất mà bà V định mua thì tôi mới tin tưởng giao tiền cho bà V số tiền lần 1 18.000.000đồng tại nhà bà V, không có làm biên nhận gì cả. Sau đó lúc tôi đang nuôi bệnh chồng tôi ở bệnh viện chợ Rẫy thành phố Hồ Chí Minh thì bà V lên tìm gặp tôi ở nhà trọ, trên đó lấy thêm tiền lần 2 là 8.000.000đồng, còn lại 34.000.000đồng thì tôi đem trả cho bà V thêm hai lần nữa, tôi không nhờ rõ số tiền mỗi lần giao, ngày cụ thể" (BL 122) lời khai này hiểu là bà đưa tiền trước cho bà V.

Nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bà T khai: Bà đã trả tiền mua đất cho bà V bằng hình thức bà V mượn tiền của bà lần đầu 12.000.000đồng, lần 2 là 8.000.000đồng, tiếp theo đó bà V mượn của bà nhiều lần mỗi lần từ 2.000.000đồng đến 5.000.000đồng, tổng cộng bà V mượn 60.000.000đồng. Mỗi lần nhận tiền chỉ có bà với bà V, không ai chứng kiến cũng không có làm biên nhận, lời khai này được hiểu là từ nợ vay, không có trả tiền chuyển nhượng mua bán. Như vậy qua lời khai này thì nội dung trong "Giấy thỏa thuận" của bà V ngày 15/12/2011 có đoạn "mặt dù tôi đã có nhận tiền của bà lư Thị T rồi nhưng vẫn chưa giao được nhà và đất cho bà T" cũng không là cơ sở để làm căn cứ chứng minh bà T đã trả tiền mặt cho bà V.

Lời khai trên của bà T là không ổn định, bà V thì không thừa nhận, bà T không có chứng cứ nào khác có liên quan để chứng minh lời khai nào của bà là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T, buộc bà V trả cho bà T 60.000.000đồng trong trường hợp này là không có căn cứ pháp lý. Vì lời khai sau cùng của bà T khẳng định với Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiền 60.000.000đ mua nhà là nợ của bà V thiếu bà. Nhưng bà V không thừa nhận các khoản nợ đó, bà T không đưa ra được cơ sở chứng minh, nên việc đó có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác về tranh chấp nợ sẽ bảo đảm tính tranh tụng đúng bản chất của vụ việc hơn.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bà Trần Thị Thu V có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bà Vâhn không buộc bà V phải có nghĩa vụ trả cho bà T 60.000.000đồng

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát phúc thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử, phù hợp với các tài liệu chứng cứ khách quan có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận

[4] Về án phí: Bà Trần Thị Thu V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, sửa án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc định giá, lệ phí cung cấp thông tin tài sản. Đối với bà Lư Thị T thuộc diện người cao tuổi nên căn cứ điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án miễn toàn bộ án phí cho bà T.

Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Lư Thị T và bà Trần Thị Thu V phải chịu theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Thu V về việc không buộc bà Trần Thị Thu V trả cho bà Lư Thị T số tiền 60.000.000đồng

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Lư Thị T, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Chổ ở hiện nay: ấp X, xã X, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Khóm N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Áp dụng các 117, 123 Bộ luật dân sự 2015

Pháp Lệnh số 10/2009-PLUBTUQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lư Thị T.

Tuyên bố "Giấy bán đất ở và mái che trên đất" đề ngày 17/7/2002 giữa bà Lư Thị T và bà Trần Thị Thu V là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lư Thị T buộc bà Trần Thị Thu V 60.000.000đồng

- **Về án phí:**

Bà Lư Thị T không phải chiu án phí dân sự sơ thẩm, bà Lư Thị T được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 002199 ngày 17/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bà Trần Thị Thu V phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Bà Trần Thị Thu V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu V số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ theo biên lai thu số 0012723 ngày 30/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Về chi phí đo đạc định giá, lệ phí cung cấp thông tin tài sản: 2.474.000 đồng (hai triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) (số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và được chi xong).

Buộc bà Lư Thị T, bà Trần Thị Thu V mỗi người phải chịu 1.237.000đ (một triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn đồng) chi phí đo đạc định giá tài sản và lệ phí cung cấp thông tin tài sản. Nhưng bà Lư Thị T được vào số tiền tạm ứng là 2.474.000đồng, bà T liên hệ đến Chi cục thi hành án dân sự huyện C để nhận lại số tiền chênh lệch là 1.237.000đ (một triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn đồng) sau khi Chi cục thi hành án dân sự huyện C thu số tiền này từ bà Trần Thị Thu V.

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 thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND H.C;
- CCTHADS H.C;
- VKSND H.C;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Minh Tự

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Lực – Nguyễn Văn Thành **Trịnh Minh Tự**