

Bản án số: 24/2020/DS-PT

Ngày: 03/6/2020

*V/v “Yêu cầu tiếp tục thực
hiện hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Ngọc Hà và ông Lương Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về việc: *“Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DSST ngày 27 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị B – sinh năm :1960; Nơi cư trú: Khu phố P, Thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần L – sinh năm : 1953, bà Phạm Thị Qui L – sinh năm: 1954; Nơi cư trú: Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên, có mặt.

3. *Người làm chứng:*

- Anh Trần Minh Gi – sinh năm :1987; vắng mặt

- Anh Trần Quốc Th – sinh năm 1980; vắng mặt

Nguyễn Văn T – sinh năm 1978. Vắng mặt

Bà Nguyễn Thị M – sinh năm : 1950; vắng mặt

ông Phạm X - sinh năm 1947; vắng mặt

Đồng cư trú tại: Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên,

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 30/9/2018, tài liệu có tại hồ sơ nguyên đơn bà Phan Thị B trình bày: Ngày 13/7/2013 bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L diện tích là 552m², Bề (24 x 23) mét, vợ chồng ông L đã giao quyền sử dụng đất cho bà, sau khi nhận đất bà B đã xây dựng móng đá kiên cố từ đó cho đến nay, giá chuyển nhượng là 48.000.000đ. Ông L là người viết giấy bán đất và vợ chồng đều ký vào giấy, nhưng sau khi nhận 48.000.000đ giấy bán đất mà ông L viết không rõ ràng nên bà đã viết giấy chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận hạ giá thấp xuống còn 40.000.000đ để sau này nộp thuế thấp và ghi lại cụ thể địa chỉ, tứ cận của thửa đất, v/c ông L cũng đã nhận đủ tiền. Khi nhận chuyển nhượng thì đất của vợ chồng ông L chưa được cấp giấy chứng nhận, nhưng hai bên có thỏa thuận khi nào vợ chồng ông L, bà L được cấp giấy chứng nhận thì tiến hành làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà. Sau đó vợ chồng ông L được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do diện tích đất bà nhận chuyển nhượng chưa có lối đi nên không tách thửa được. Tháng 6/2018, vợ chồng ông L tranh chấp tháo dỡ móng đá, nên bà yêu cầu buộc vợ chồng ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn vợ chồng ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L trình bày: Vợ chồng ông kết hôn vào năm 1977 và cũng trong năm này vợ chồng ông có khai hoang một thửa đất diện tích 1060,9m². Năm 2012 vợ chồng ông vay của bà Phan Thị B 7 chỉ vàng 24k loại 99, lãi suất 2.100.000đ/tháng, trả được 17 tháng tiền lãi thì không có khả năng trả, một thời gian sau bà B đến nhà vợ chồng ông nói là bạn bà B muốn mua đất để nuôi cút và hỏi có bán đất không, vợ chồng ông trả lời nếu ai mua thì bán và dẫn đi coi đất. Tháng 4/2014 bà B chở đá lên xây móng vợ chồng ông không biết, đến tháng 12/2014 thì vợ chồng ông mới biết và điện thoại yêu cầu bà B tháo dỡ trả lại đất nhưng bà B không thực hiện, vợ chồng ông chỉ gọi điện thoại và gặp bà B yêu cầu dỡ móng đá chứ không báo cho cơ quan chức năng biết. Ngày 10/6/2018 vợ chồng ông tháo dỡ móng đá vì bên ông không bán đất cho bà B mà chỉ có vay tiền của bà, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Riêng chữ ký trong giấy bán đất và giấy chuyển nhượng đất không phải của vợ chồng ông, vợ chồng ông chỉ đồng ý giao cho bà B diện

tích đất bề (12 x 23) mét vì có vay vàng của bà B, nếu không nhận đất thì v/c ông trả lại bà Bài 07 chỉ vàng 24k loại 99. Thực tế năm 2018 v/c ông có thỏa thuận giao cho bà B 100.000.000đ để lấy lại đất nhưng bà không đồng ý nên mới tháo dỡ móng đá.

Tại bản án sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 127, 137, 689 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị B về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2013 giữa bà Phan Thị B với ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L là vô hiệu.

Buộc ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L phải trả cho bà Phan Thị B số tiền nhận chuyển nhượng 48.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại 780.000.000đ, tiền móng đá 2.911.000đ. Tổng cộng 830.911.872đ (*Tám trăm ba mươi triệu chín trăm mười một ngàn tám trăm bảy hai đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quy định thi hành án và thời hạn kháng cáo.

Ngày 03/01/2020, bị đơn ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn không chấp nhận bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng xác định lỗi của nguyên đơn là 1/3, bị đơn 2/3 nên bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn 570.991.872 đ; miễn án phí cho bị đơn vì v/c ông Trần L là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ngày 13/7/2013, bà B có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L với diện tích đất là 525m², thể hiện ở 2 giấy bán đất và giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn v/c ông L cho rằng không chuyển nhượng đất cho bà B mà chỉ vay 7 chỉ vàng 24k loại 99, sau khi nhận chuyển nhượng bà B đã tiến hành xây dựng móng đá có sự chứng kiến của ông T cháu ruột của ông L, mặc nhiên v/c ông L đều biết nhưng không ngăn cản, đến năm 2018 v/c ông L có thỏa thuận trả lại cho bà B 100.000.000 đ để nhận lại diện tích đất đã chuyển nhượng, do hai bên không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Vợ chồng ông L không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như chữ ký trong các giấy chuyển nhượng, nhưng theo kết quả giám định số 313/GĐ-PC 09 ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Phú Yên và Kết luận giám định số 413/C09-P5 ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an, thì chữ ký trong giấy bán đất và giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tên Trần L, Phạm Thị Qui L là chữ ký do ông L, bà L ký ra. Do đó, việc v/c ông Trần L chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 552m², Bề (24 x 23) mét thuộc một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại khu phố Phú Thọ 2, thị trấn Hòa Hiệp Trung, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên cho bà Phan Thị B với giá 48.000.000đ là có cơ sở.

[2] Hợp đồng giao kết vào tháng 7 năm 2013, nên cần áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết; tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực. Tháng 12/2013 v/c ông L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, hợp đồng được xác lập vi phạm về hình thức nên ngày 10/9/2019 Tòa án cấp sơ thẩm có Công văn số 213/CV-TA yêu cầu bà Phan Thị B và v/c ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L trong thời hạn 30 ngày phải hoàn tất thủ tục về hình thức, nhưng quá thời hạn quy định v/c ông L không thực hiện việc hoàn tất hợp đồng. Do đó giao dịch vô hiệu về hình thức theo Điều 134 BLDS 2005, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường, v/c ông L cho rằng không chuyển nhượng đất cho bà B, không có việc giao kết bằng văn bản nên không hoàn tất hợp đồng theo yêu cầu của Tòa án. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về v/c ông L.

Cấp sơ thẩm buộc v/c ông L phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 780.000.000đ; trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà B 48.000.000đ và tiền móng đá do bà B xây dựng 2.911.872đ là có căn cứ,

[3] Đối với việc v/c ông L cho rằng chỉ vay của bà B 7 chỉ vàng 24k loại 99 chứ không chuyển nhượng đất, nhưng v/c ông L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét.

[4] Về án phí: Miễn án phí cho bị đơn vì v/c ông Trần L là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L .
Sửa một phần quyết định bản án sơ thẩm về án phí.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 127, 137, 689 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003. Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị B theo đơn khởi kiện ngày 30/9/2018 “về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị B và vợ chồng ông Trần L, Phạm Thị Qui L.”.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2013 giữa bà Phan Thị B và vợ chồng ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L là vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L phải trả cho bà Phan Thị B tiền nhận chuyển nhượng đất 48.000.000đ; tiền bồi thường thiệt hại 780.000.000đ và tiền xây dựng móng đá 2.911.000đ. Tổng cộng 830.911.000đ (*Tám trăm ba mươi triệu chín trăm mười một ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu một khoản lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

- Bà Phan Thị B phải chịu 300.000đ án phí DSST. Đã nộp đủ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009748 ngày 19/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

- Miễn án phí cho vợ chồng ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L; Hoàn lại cho v/c ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Đã nộp ở biên lai thu tiền số 0003270 ngày 07/01/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Đ.

5. Về chi phí giám định: Vợ chồng ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L phải chịu 7.600.000đ. Đã nộp tạm ứng 9.000.000đ nên hoàn lại cho v/c ông L, bà L 1.400.000đ.

6. Về chi phí định giá: Vợ chồng ông Trần L, bà Phạm Thị Qui L phải chịu 5.000.000đ. Bà Phan Thị B đã nộp tạm ứng nên v/c ông L, bà L phải hoàn trả lại cho bà Phan Thị B 5.000.000đ; Bà Phan Thị B phải chịu 2.000.000đ chi phí định giá bổ sung, bà B đã nộp đủ.

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 thoả 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 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.

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

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND H. Đ (2);
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Lưu: HSVA.

Mai Tấn Hoàng