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

Bản án số: 289/2018/DS-PT
Ngày: 02/11/2018
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Của

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Kim Tư

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Lan- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh - ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 221/2017/TLPT-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2017/DS-ST, ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 246/2017/QĐPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn*:* Nguyễn Văn H, sinh năm: 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố A, đường A, phường A, thành phố A, tỉnh Tiền Giang.

-Bị đơn*:* Huỳnh Cẩm V, sinh năm: 1950 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Bến Tre.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Huỳnh Lộc Th, sinh năm: 1970 (Vắng mặt)

2.Ngô Thị Lệ V, sinh năm: 1970 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, khu phố A, phường A, thành phố A, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/8/2016, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án và tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 27/8/2015 anh có mua của bà Huỳnh Cẩm V thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12, xã A diện tích 144,9 m^2, mua hết thửa với giá 20.000.000 đồng do bà V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Kim Cương, huyện B, tỉnh Bến Tre và đã hoàn thành xong thủ tục chuyển quyền hiện anh đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 15/6/2016. Tuy nhiên, bà V không chuyển giao thửa đất đã bán cho anh, đất bán bà V vẫn còn sử dụng đến nay. Thời điểm bà V bán đất trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 của bà V trên đất.

Anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Huỳnh Cẩm V phải giao thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12, xã A theo kết quả đo đạc thực tế mà anh đã mua của bà V. Ngôi nhà tình thương của bà V xây dựng trong thời gian xảy ra tranh chấp, anh không đồng ý bồi hoàn giá trị.

Tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, anh vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bà Vân.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/11/2016, 08/5/2018, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án và tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, bị đơn bà Huỳnh Cẩm V trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H vì bà không có bán đất cho anh H như anh H trình bày. Bà chỉ cầm sổ đỏ cho anh H để vay số tiền là 20.000.000 đồng mà anh Huỳnh Lộc Th (Em rể bà con với bà) giới thiệu. Thực tế anh H chỉ đưa bà số tiền là 17.000.000 đồng, bà chỉ có lấy số tiền là 7.000.000 đồng, Th lấy 10.000.000 đồng do Th đang kẹt tiền làm ăn, hàng tháng Th là người đóng lãi, đóng luôn phần tiền lãi của bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại văn phòng công chứng Kim Cương mà anh H trình bày, bà thừa nhận bà có ký tên tại văn phòng công chứng Kim Cương nhưng anh H nói ký chỉ để làm tin, mang tính hình thức chứ bà không có bán đất cho anh H. Phần đất bà đang ở hiện nay trên đất có ngôi nhà tình thương được Nhà nước cất và trao cho bà vào năm 2018, bà không có đất ở nào khác ngoài phần đất bà đang ở và bà là hộ nghèo. Phần đất tranh chấp trước đó bà sống cùng với đứa cháu trai trên đất nhưng hiện nay cháu bà đã chết, bà sống một mình.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2018 và tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Lộc Th trình bày:

Bà Huỳnh Cẩm V là chị vợ bà con với anh. Anh Nguyễn Văn H kiện bà Vân tại Tòa án anh hoàn toàn không biết, anh mới biết gần đây do bà V kiếm anh và nói. Trước đây anh và bà V có kẹt tiền, định kiếm người mượn đỡ trả lại. Bạn của vợ anh có giới thiệu anh H là người cho vay và vay số tiền là 20.000.000 đồng. Hỏi

vay lúc sáng đến phòng công chứng Kim Cương, Bến Tre ký giấy tờ về lại Tiền Giang anh H vào Ngân hàng Đông Á, anh không biết địa chỉ cụ thể rút tiền đưa cho bà V. Bà V là người nhận tiền, nhận 17.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng không đưa anh không biết lý do, lãi suất hàng tháng anh là người đóng lãi cho anh H tại siêu thị Coopmaxt tỉnh Tiền Giang số tiền là 1.000.000 đồng. Bà V có đưa cho anh H 01 sổ đỏ đất, bản chính của bà V để làm tin. Vay tiền, nhận tiền, đóng tiền lãi hàng tháng các bên không có làm giấy tờ biên nhận gì, chỉ thỏa thuận miệng và không ai thấy, không ai biết, anh không nhớ thời gian. Sau khi bà V nhận số tiền 17.000.000 đồng anh H đưa, anh lấy 10.000.000 đồng, bà V lấy 7.000.000 đồng. Anh có chở bà V đến phòng công chứng Kim Cương để ký giấy tờ, còn ký giấy tờ gì anh hoàn toàn không biết vì anh ngồi đợi ở ngoài không có vào bên trong, lúc anh H và bà V làm xong ra về bà Vân không có nói với anh điều gì.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đối với bà Huỳnh Cẩm V.

2.Buộc bà Huỳnh Cẩm V phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn H giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 79.875.000 đồng (Bảy mươi chín triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) đối với phần diện tích đất 106.5 m^2 thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Bến Tre.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Bà Huỳnh Cẩm V được sở hữu và tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích đất 106.5 m^2 thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Bến Tre, được thể hiện ở các điểm C, D, E, F, G, C trên đất có ngôi nhà tình thương cột bêtông cốt thép, nền ximăng, vách xây gạch dày 100 cm, chưa tô, mái lộp tol sóng vuông cùng các cây trồng có trên đất (Thực tế bà V đang quản lý, sử dụng).

Đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất 323, 340 của ông B

- Tây giáp đường

- Nam giáp thửa đất 134 của bà Cúc E

- Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 322, tờ bản đồ số 12

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/6/2017).

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01853 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp

cho anh Nguyễn Văn H ngày 15/6/2016 đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Bến Tre, tỉnh Bến Tre và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích và tứ cận nêu trên cho bà Huỳnh Cẩm V theo quy định của pháp luật khi bà Vân đã trả cho anh H xong số tiền giá trị quyền sử dụng đất nêu trên.

5. Ghi nhận anh Nguyễn Văn H tự nguyện chịu các chi phí tố tụng và đã quyết toán xong, không yêu cầu bà Huỳnh Cẩm V hoàn trả lại.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phi và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/9/2017, anh Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án số 71/2018/DS-ST ngày 31/8/2017, của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Văn H trình bày: Ngày 27/8/2015, bà Huỳnh Cẩm V chuyển nhượng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 106,5m^2 thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 12, ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Bến Tre cho anh, anh đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên, nhưng bà V không chịu giao đất. Do đó, anh yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh, anh yêu cầu được nhận hiện vật, không đồng ý nhận giá trị đất.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự; về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo mà không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử theo hướng không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở gioại đoạn phúc thẩm: Không vi phạm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Hạnh và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Cẩm V phải giao phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 106,5m^2 thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 12, ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Bến Tre, hiện do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất nhưng bà Huỳnh Cẩm V đang quản lý sử dụng. Trên đất, có 01 ngôi nhà tình thương cấp 4, cột bêtông cốt thép, nền ximăng, vách xây gạch dày 100 cm, chưa tô, mái lợp tol sóng vuông có trị giá 35.000.000 đồng. Chứng cứ anh H khởi kiện là hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2015 đối với thửa đất 322, tờ bản đồ số 12, ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Bến Tre, giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 322, tờ bản đồ số 12, ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Bến Tre. Bà Huỳnh Cẩm V không đồng ý giao đất, bà cho rằng

không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất nói trên, bà chỉ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, không có chuyển nhượng đất cho anh H.

[2] Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2015, bà Huỳnh Cẩm V thừa nhận chữ ký trong hợp đồng, căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ không cần phải chứng minh. Bà V cho rằng, ký hợp động chuyển nhượng nói trên là làm tin, dùng thế chấp sổ đổ nhưng bà lại không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, đồng thời anh H cũng không thừa nhận lời trình bày của bà V nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà V. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2015, là có thật.

[3] Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2017, trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà 2 mái, lợp tole xi măng, bằng gỗ dầu gió, tre tầm vong, cột xi măng, nền đất khung nhà có từ năm 1994, vách lá hai bên được làm năm 2014; 01 nhà tắm nền trán xi măng, lợp tole firo xi măng; 01 nhà vệ sinh nên lót gạch bông, cửa cây tạp, đóng tole thiếc. Nhà tắm và nhà vệ sinh liền kề, xây năm 2009. Phía trước sát lộ có 01 cái chòi, lợp tole thiếc (03 tấm), tre tầm vong, không vách xây dựng vào tháng 4/2017 được bà V sử dụng để bán bánh mì; 01 ống hồ chứa nước có năm 2015. Nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/8/2015 không ghi mua bán các tài sản gắn liền với đất; các đương sự cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có thỏa thuận về các tài sản gắn liền với đất của bà V là đối tượng mua bán gắng với hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Hạnh 15/6/2016, ở mục "nhà ở" cũng không đề cặp đến nhà nói trên. Nên có căn cứ xác định nhà của bà V tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2015 không thuộc đối tượng mua bán theo hợp đồng chuyển nhượng nói trên, nên nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của bà Vân, căn cứ Điều 417 Bộ luật dân sự năm 2005 là đối tượng không thể giao do đó hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2015 bị vô hiệu. Cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2015, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H là không có căn cứ nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4] Căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, hậu quả hợp đồng vô hiệu hai bên trả lại nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Do đó, cần buộc bà V giao trả 20.000.000 đồng cho anh H. Đồng thời xác định lỗi để bồi hoàn giá trị chệnh lệch. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đấy ngày 27/5/2017, hai bên đương sự anh H và bà V đều biết rõ trên đất có nhà và vật kiến trúc được nêu tại trên của bà V đang quản lý sử dụng nhưng không có thỏa thuận nào khác để hợp đồng bị vô hiệu là hai bên cùng có lỗi như nhau nên mỗi người phải chịu ½ thiệt hại. Tuy nhiên, tại Tòa bà V đồng ý giao trả cho anh Hạnh số tiền 79.875.000 đồng, đây là sự tự nguyện của bà V nên được ghi nhận.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên anh Hạnh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh H phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 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.

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 anh Nguyễn Văn H.

Sữa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2018/DS – ST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào Điều 417, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 157, 158, khoản 1 Điều 165, 166; khoản 1 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, 168, 170 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đối với bà Huỳnh Cẩm V.

2. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2015 giữa anh Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Cẩm V.

3.Buộc bà Huỳnh Cẩm V phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn H số tiền là 79.875.000 đồng (Bảy mươi chín triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01853 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho anh Nguyễn Văn H ngày 15/6/2016 đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Bến Tre, tỉnh Bến Tre và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích và tứ cận nêu trên cho bà Huỳnh Cẩm V theo quy định của pháp luật khi bà V có yêu cầu.

4. Ghi nhận anh Nguyễn Văn H tự nguyện chịu các chi phí tố tụng và đã quyết toán xong, không yêu cầu bà Huỳnh Cẩm V hoàn trả lại.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000đồng (Năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010112 ngày 11/11/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Anh H được hoàn lại số tiền chênh lệch 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0019264 ngày 11/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Kim Của