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

Bản án số: 192/2017/DS – PT
Ngày: 22- 8- 2017
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 P3ên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Ông Bùi Thế Xương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thủy Tiên– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre*:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2017/TLPT- DS ngày 24 tháng 7 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2017/DS – ST ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2017/QĐ – PT ngày 01 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị C, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: ấp S, xã Đ, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Văn T- Luật sư Văn phòng luật sư Trương Văn T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Trần Văn P1, sinh năm: 1955; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp S, xã Đ, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1949; (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1925;

Địa chỉ: ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Bà Lê Thị Kim A và ông Cao Đình P2; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 1 năm 2017);

4. Ông Cao Đình P2, sinh năm: 1941; (có mặt)

5. Bà Lê Thị Kim A, sinh năm: 1945; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

6. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1962; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm: 1963; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp S, xã Đ, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng:* Ông Võ Hoàng P3, sinh năm: 1954; (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bị đơn bà Huỳnh Thị C.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải không thành và tại phiên Tòa sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Văn M trình bày:

Vào ngày 24 tháng 4 năm 2012, ông Nguyễn Văn M và bà Huỳnh Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng, bà C đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M 1.800m^2 đất thuộc thửa 3069, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 850.000.000 đồng, ông M trả tiền cho bà C nhiều lần với số tiền là 247.000.000 đồng, nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 25 tháng 4 năm 2012, tại Công an huyện C, giữa ông M, bà C và bà Kim A có thỏa thuận ông M sẽ trả nợ cho bà Kim A thay cho bà C số tiền 420.000.000 đồng mà bà C còn nợ bà Kim A. Ông M đã thực hiện xong thỏa thuận ba bên này nên tổng số tiền mua đất ông đã trả cho bà C là 667.000.000 đồng. Số tiền còn lại thanh toán bằng tiền mặt một lần sau khi hai bên tiến hành xong các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù lúc này ông M biết việc bà C đang tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Đắc H, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn N đối với diện tích đất mà ông M mua của bà C. Sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà C và ông H, ông D, ông N thì bà C đổi ý, không chịu bán đất cho ông M nữa.

Nay ông M yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký kết, làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại cho ông, ông đồng ý trả tiếp số tiền còn lại cho bà C sau khi trừ đi giá trị 83,7m^2 đất bà C đã giao cho

anh D và số tiền mà bà C nhận đền bù giải tỏa. Đối với phần đất 83,7m^2 thuộc một phần của thửa đất nêu trên mà bà C đã giao cho vợ chồng anh D theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, ông M đồng ý để cho vợ chồng anh D được quyền sử dụng, ông không có ý kiến gì. Riêng đối với phản tố của bà C yêu cầu hủy hợp đồng và trả cho ông 157.000.000 đồng tính lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định từ khi nhận tiền đến nay, ông M không đồng ý. Ông M thừa nhận mặc dù trong "Tờ mua bán đất" lập ngày 24/4/2012 giữa ông với bà C có sự chứng kiến của ông Võ Hoàng P3 và ông Cao Đình P2 có ghi nội dung: "Hôm nay ngày 24 tháng 4 năm 2012 bên ông M đã trả trước cho bà C số tiền 500.000.000 đồng" nhưng thực tế ông chỉ trả cho bà C 50.000.000 đồng, cộng lại với những lần trả tiền khác trước đó mới ra con số 247.000.000 đồng.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải không thành và tại phiên Tòa sơ thẩm, bà Huỳnh Thị C, ông Trần Văn P1 trình bày:

Tháng 3 năm 2011, bà C có bán cho ông M 1.800m^2 đất thuộc thửa 3609, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Sơn Lân, xã Đ, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 850.000.000 đồng. Ông M đã trả tiền trước cho bà C nhiều lần tổng cộng là 157.000.000, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật vì lúc này đất bà C bán cho ông M đang có tranh chấp với Phạm Đắc H, Nguyễn Văn D và Nguyễn Văn N. Hơn nữa phần đất này là tài sản chung của bà C và ông P1 nhưng việc mua bán đất chỉ do một mình bà C quyết định mà không có sự đồng ý của ông P1 là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, bà C và ông P1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông M. Bà C và ông P1 đồng ý hoàn trả cho ông M 157.000.000 đồng tính theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định từ khi nhân tiền cho đến nay. Tuy nhiên, nay ông P1 có đơn xin rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông M và có ý kiến không có quyền lợi gì trong vụ án, xin xét xử vắng mặt.

Về thỏa thuận ba bên giữa ông M, bà C và bà Kim A tại Công an huyện C ngày 25/4/2012 với nội dung ông M trả cho bà Kim A 420.000.000 đồng thay cho bà C, bà C thừa nhận có ký tên vào văn bản này nhưng bà không tự nguyện mà là do áp lực từ cán bộ điều tra và ông M nên bà mới ký tên vì thực tế trước đây bà C mua đất của bà Năm đã trả tiền xong, không phải mua đất của bà Kim A nên bà C không có nợ bà Kim A khoản nợ nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim A và ông Cao Đình P2 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N) trình bày:

Năm 2010, mẹ bà Kim A là bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho bà C 1.800m^2 đất thuộc thửa 3609, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 400.000.000 đồng nhưng bà C chưa trả tiền. Sở dĩ bà và mẹ bà làm biên nhận ngày 25/11/2010 với bà C đã nhận đủ tiền là để cho bà C làm

thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp sổ đỏ và giải quyết tranh chấp với ông Phạm Đắc H, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn N. Tuy nhiên, sau khi có sổ đỏ và giải quyết tranh chấp xong, bà C không trả tiền mua đất nên bà Kim A làm đơn tố cáo đến Công an huyện C.

Tại đây, ngày 25/4/2012 ông M nhận trả nợ thay cho bà C 420.000.000 đồng tiền mua đất còn thiếu bà N và ông M đã trả xong.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn D (đồng thời là người được chị Nguyễn Thị Tuyết L ủy quyền) trình bày:

Thi hành theo bản án dân sự phúc thẩm số 186/DSPT ngày 13/11/2012, bà C và ông P1 đã giao cho anh D phần đất 83,7m^2 thuộc một phần thửa 3609, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện C, tỉnh Bến Tre và anh D đã trả tiền xong cho bà C. Nay ông M và bà C có tranh chấp, không có ý kiến vì không liên quan nên xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

Bản án sơ thẩm số 13/2015/DSST ngày 30/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách tuyên: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị C và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Thị C và ông Nguyễn Văn M ký kết ngày 24/4/2012. Buộc bà Huỳnh Thị C và ông Trần Văn P1 liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông Nguyễn Văn M tổng số tiền 244.740.000đ (Hai trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Bản án phúc thẩm số 106/2015/DS-PT ngày 01/6/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tuyên: Hủy bản án sơ thẩm số 13/2015/DSST ngày 30/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách xét xử lại theo thủ tục chung.

Ngày 18/6/2015 Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách thụ lý lại vụ án. Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Áp dụng các điều 689, 134, 425, 697 Bộ luật dân sự 2005, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M đối với bà Huỳnh Thị C.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị C đối với ông Nguyễn Văn M.

Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn P1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2012 là vô hiệu.

Cụ thể tuyên:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2012 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Huỳnh Thị C là vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền 261.354.000 đồng (hai trăm sáu mươi mốt triệu ba trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì phải trả tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trên số tiền chậm trả cho đến khi thi hành xong.

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

Ngày 31/5/2017 nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M kháng cáo.

Ngày 12/6/2017 bị đơn là bà Huỳnh Thị C kháng cáo.

Ngày 12/6/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách kháng nghị toàn bộ bản án số 59/2017/DSST ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm theo hướng sửa án.

Theo đơn kháng cáo, lời trình bày của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M tại phiên tòa phúc thẩm: ông M không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà Huỳnh Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo đơn kháng cáo, lời trình bày của bị đơn là bà Huỳnh Thị C tại phiên tòa phúc thẩm: bà C không đồng ý bồi thường cho ông Nguyễn Văn M số tiền 261.354.000 đồng, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giải quyết cho bà trả ông M số tiền 157.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà C, giải quyết cho bà C trả ông M số tiền 157.000.000đồng.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị C, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C sửa bản án dân sự sơ thẩm số 59/2017/DS-ST ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà C vô hiệu, buộc bà C phải trả cho ông M số tiền 1.110.395.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Huỳnh Thị C, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quá trình giải quyết cũng như tại phiên Tòa, ông M, bà C trình bày thống nhất vào ngày 24/4/2012 hai bên có làm văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng 1.800m^2 đất; qua đo đạc thực tế là 1.463,1m^2 đất thuộc thửa 3609, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 850.000.000đ, hai bên không làm hợp đồng theo mẫu mà chỉ viết giấy tay. Ông M đã nhiều lần đưa tiền cho bà C với tổng số tiền là 247.000.000đ; cụ thể:

Ngày 14/01/2008 bà C nhận 15.000.000đ- BL: 477;

Ngày 12/8/2011 bà C ký nhận 5.000.000đ- BL: 478;

Ngày 30/3/2011 bà C ký nhận 30.000.000đ- BL: 423;

Ngày 10/3/2011 bà C ký nhận 20.000.000đ- BL: 425;

Ngày 05/3/2011 bà C ký nhận 20.000.000đ-BL: 425;

Ngày 10/11/2011 bà C ký nhận 100.000.000đ- BL: 426;

Ngày 24/4/2012 bà C nhận tại UBND xã Đ số tiền 50.000.000đ- BL: 479 (theo sự thừa nhận của bà C);

Ngoài ra chị bà C nhận thay bà C 7.000.000đ- BL: 487.

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm bà C chỉ thừa nhận có nhận của ông M tổng số tiền 157.000.000đ, cụ thể: từ tháng 3/2011 đến tháng 11/2011 nhận tổng cộng 100.000.000đ, mượn ông M tiền trị bệnh 7.000.000đ; ngày 24/4/2012 nhận tại UBND xã 50.000.000đ- BL: 449. Bà C chỉ đồng ý trả cho ông M số tiền 157.000.000đ. Mặc dù trước đây ông M thừa nhận có đưa cho bà C số tiền 157.000.000đ, nhưng sau đó ông đã cung cấp chứng cứ cho Tòa gồm các tờ giấy viết tay chứng minh số tiền ông đã giao cho bà C là 247.000.000đ như nêu trên; ông M đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ để chứng minh cho yêu cầu của mình trong khi đó bà C không đưa ra được chứng cứ để chứng minh mình chỉ có nhận số tiền 157.000.000đ. Lẽ ra, Tòa sơ thẩm phải xem xét các chứng cứ mà ông M đã cung cấp để giải quyết mà Tòa nhận định và chấp nhận số tiền bà C thừa nhận 157.000.000đ là chưa đúng với thực tế.

[2] Đối với số tiền 420.000.000đồng ông M cho rằng đã trả thay cho bà C. Tại biên bản ngày 25/4/2012 tại cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện C giữa ông M, bà C và vợ chồng bà Lê Kim A có thỏa thuận như sau: "*... ông Nguyễn Văn M có mua từ bà Huỳnh Thị C một thửa đất với diện tích 1.800m^2 đất, hiện tại ông M đã đưa tiền cọc cho bà C số tiền 150.000.000đ, số tiền còn nợ lại bà C là 700.000.000đ. Bà C nợ vợ chồng ông Cao Đình P2 và bà Lê Thị*

*Kim A số tiền là 420.000.000đ. Các bên thỏa thuận như sau: ông M đồng ý thay bà C trả khoản nợ 420.000.000đ cho vợ chồng ông P2, bà Anh. Đồng thời số tiền ông M trả thay cho bà C được trừ vào số tiền ông M mua đất của bà C còn đang nợ. Hiện tại ông M đưa cho vợ chồng ông P2, bà Anh số tiền 50.000.000đ, ông M phải tiếp tục thanh toán trả tiếp cho vợ chồng ông P2, bà Anh số tiền 370.000.000đ. Ông M sẽ tiếp tục thanh toán số tiền mua đất còn thiếu bà C là 280.000.000đ khi hoàn thành các thủ tục mua bán đất. Ông P2, bà Anh và bà C không còn thiếu nợ nhau..."(*BL: 47) và giữa ông M với vợ chồng bà Kim A có lập tờ giao kèo cùng ngày 25/4/2012 với nội dung *".... Hôm nay ngày 25/4/2012 ông Nguyễn Văn M... có nhận của bà C số tiền là 420.000.000đ để trả cho chị Lê Thị Kim A.... với số tiền là 420.000.000đ trả thế cho bà Huỳnh Thị C. Từ ngày 25/4/2012 giữa bà C và Kim A không còn nợ tiền bạc chi. Ngày 25/4/2012. Kính đơn Lê Thị Kim A. Người tham gia Nguyễn Văn M... Phụ chú: tôi Cao Đình P2 có nhận số tiền 50.000.000đ của ông Nguyễn Văn M giao lúc 13h30 ngày 25/4/2012. Người nhận Cao Đình P2. Lê Thị Kim A ký tên*" (BL: 67). Bà C cho rằng tại thời điểm thỏa thuận đó bà bị Công an huyện C gây sức ép buộc bà phải thỏa thuận như trên nhưng bà không chứng minh được việc công an có gây sức ép cho bà. Bà C cho rằng bà đã trả đủ số tiền mua đất 400.000.000đ cho bà Kim A. Tuy nhiên qua xem xét thấy rằng tại Tờ thỏa thuận bán đất ngày 25/11/2010 có nội dung (BL: 30) *"Tôi tên Nguyễn Thị N.... Người được ủy quyền: Lê Thị Kim A- là con. Ngày 25/11/2010 tôi có thỏa thuận mua bán cho cô Huỳnh Thị C... số tiền là 400.000.000đ... Tôi đã nhận đủ. Trong phạm vi 1.800 m^2 đất có 02 căn nhà 1/ Nguyễn Văn N; 2/ Nguyễn Văn D... Tôi cam kết khi nào chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho cô C xong tôi sẽ di dời 02 căn nhà nói trên để giao 1.800m^2 đất cho cô C sử dụng..."*. Tuy nhiên, sau đó giữa bà Năm và bà C lại lập Giấy mua bán đất (hợp đồng) ngày 25/11/2010 có nội dung (BL: 68): *"... tôi là C nhận sang nhượng đất của bà Năm là 400.000.000đ, nay tôi đưa trước 200.000.000đ còn lại khi giấy tờ xong tôi sẽ đưa cho bà Năm 200.000.000đ vậy mới xong..."*. Hơn nữa, tại bản tự khai ngày 08/5/2012 bà C trình bày bà chưa trả cho bà Kim A số tiền 420.000.000đ –BL: 79. Việc tòa sơ thẩm nhận định do bà C không thừa nhận và biên bản ngày 25/4/2012 tại CQCSĐT Công an huyện C là do bị gây sức ép, không đối chất được với Điều tra viên nên tách ra xử lý bằng vụ kiện khác khi ông M có yêu cầu là không phù hợp. Bởi lẽ, tại biên bản làm việc ngày 03/3/2017 với ông Nguyễn Thanh T1- Điều tra viên thì *"... những nội dung do bà C khai và những nội dung trong biên bản làm việc là do các bên tự nguyện thỏa thuận, cơ quan Công an không gây áp lực gì cho bà C cũng như những người khác. Ông T1 xác định biên bản làm việc ngày 24/4/2012 và ngày 25/4/2012 là do ông T1 viết để ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên, ông chỉ ghi lại..."* (BL: 501). Do đó, việc

Tòa sơ thẩm không xem xét đưa số tiền 420.000.000đ vào giải quyết để xem ông M có thật sự trả thay cho bà C hay không trong khi ông M có cung cấp chứng cứ về các lần ông M trả tiền cho vợ chồng bà Kim A là chưa xem xét toàn diện chứng cứ và gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Từ đó, căn cứ vào những chứng cứ do đương sự cung cấp, lời khai của các bên liên quan Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để xác định ông Nguyễn Văn M có đưa cho bà Huỳnh Thị C số tiền 667.000.000đ bao gồm tiền đưa trước 247.000.000đ + 420.000.000đ tiền ông M trả nợ thay cho bà C.

[3] Xét về hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/4/2012 giữa ông M và bà C thấy rằng hợp đồng không đúng theo quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 689 và Điều 134 BLDS 2005 về hình thức. Ngoài ra, cả bà C và ông M đều biết rằng phần đất trên đang tranh chấp nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Tòa sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông M vô hiệu, không công nhận yêu cầu của ông M về việc yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M là phù hợp.

[4] Xét về lỗi của hai bên: Hai bên biết đất đang tranh chấp nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng, không hợp thức hóa hình thức hợp đồng theo qui định của pháp luật. Như vậy hai bên có lỗi ngang nhau. Do đó, phải áp dụng NQ 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để xác định thiệt hại và thiệt hại trong trường hợp này là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Giá đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm giao dịch là (850.000.000đ/1.800m2) = 472.200đ/m^2. Số tiền 667.000.000đ ông M đã trả tương ứng với (667.000.000đ/ 472.200đ/m^2) = 1.412,5m^2.

- Giá đất hiện tại là 1.100.000đ/m^2 x 1.412,5m2 = 1.553.750.000đ

Vậy giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 1.553.750.000- 667.000.000đ = 886.750.000đ.

Giá trị quyền sử dụng đất tăng nên bà C phải bồi hoàn lại cho ông M ½ giá trị của 886.750.000đ là 443.375.000đ cộng với 667.000.000đ tiền bà C phải hoàn trả lại cho ông M. Vậy tổng cộng số tiền mà bà C phải trả cho ông M là 1.110.375.000đ.

[5] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí dân sự sơ thẩm các bên phải chịu là:

- Ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 200.000đồng.

- Bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền: 20.000.000đ + (4% x 43.375.000đ) = 21.735.000đồng.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn M và bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị C.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 59/2017/DS-ST ngày 29/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 689, 134, 425, 697 Bộ luật dân sự 2005, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M đối với bà Huỳnh Thị C về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị C đối với ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2012 là vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn P1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2012 là vô hiệu.

Cụ thể tuyên:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2012 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Huỳnh Thị C là vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền 1.110.375.000đ (một tỷ một trăm mười triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) trong đó bao gồm tiền ông M đã đưa trước cho bà C là 667.000.000đ và 443.375.000đ tiền bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp

200.000 đồng theo biên lai thu số 0008143 ngày 03/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách.

- Bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 21.735.000đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 0008187 ngày 22/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách. Như vậy bà C còn phải nộp tiếp 21.535.000 đồng.

- Ông Trần Văn P1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông P1 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008117 ngày 22/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn 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 0023552 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách.

- Bà Huỳnh Thị C phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn 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 0023586 ngày 21/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui định tại các điều 6, 7 và 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 Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng