

Bản án số: 158/2022/DS-PT

Ngày: 05-05-2022

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
BTTH ngoài hợp đồng và t/c HĐ vay”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Tôn;

Ông Phạm Minh Tùng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 05-05-2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về “V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; BTTH ngoài hợp đồng và Tranh chấp hợp đồng vay”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 24 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân Huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 317/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2021, giữa:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Đặng Minh V, sinh năm 1974.

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là: Anh Nguyễn Trọng H – Là Luật sư Công ty Luật TNHH N, thuộc đoàn Luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Bà Lê Thị Thu C, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu C là: anh Trần Đình H1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 22, đường N, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là: Anh Mai Tuyên – là Luật sư Công ty Luật TNHH MTV T thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông.

Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn T, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh Nam – Chức vụ: Chủ tịch.

2/ Ngân hàng thương mại cổ phần S– Phòng giao dịch huyện T.

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn T, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phan Xuân T – Chức vụ: Phó Phòng giao dịch Ngân hàng thương mại cổ phần S– Phòng giao dịch huyện T.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L, ông Đặng Minh V là nguyên đơn và bà Lê Thị Thu C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông V, bà L trình bày:* Vào ngày 27/8/2019, vợ chồng ông V, bà L có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu C phần đất diện tích 21.906m² (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21.306m²) tại xã P với giá là 76.000.000đ/1.000m², thành tiền là 1.664.856.000đ. Từ thời điểm chuyển nhượng đất đến nay, bà C mới thanh toán cho ông bà số tiền 744.856.000đ. Cụ thể: ngày 27/8/2019 thanh toán số tiền 150.000.000đ, ngày 30/8/2019 thanh toán số tiền 150.000.000đ, sau đó được N2 lần không có giấy tờ số tiền 64.856.000đ, tiếp theo thanh toán N2 lần đến ngày 17/12/2019 được số tiền 380.000.000đ. Còn lại 920.000.000đ đến nay mặc dù đã nhắc nhở N2 lần nhưng bà C vẫn chưa thanh toán cho ông, bà. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà C phải trả số tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 920.000.000đ và tính lãi từ ngày 17/12/2019 cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất 1,5%/tháng; đồng thời bồi thường thiệt hại hai vụ lúa không canh tác được là 60.000.000đ.

Ngoài ra, trước đây vợ chồng bà có cho bà C vay số tiền 350.000.000đ. Nay yêu cầu bà C phải trả số tiền vay còn nợ là 350.000.000đ và tiền lãi tính từ khi vay cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất 1,5%/tháng.

Tại phiên tòa, bà L, ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 27/8/2019, trả số tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 920.000.000đ; bồi thường thiệt hại hai vụ lúa không canh tác được là 60.000.000đ; trả tiền vay 350.000.000đ và tính lãi theo mức lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày ghi âm cuộc nói chuyện với bà C vào ngày 10/5/2020 cho đến khi thanh toán xong tiền vay.

Về khối lượng đất đã lấy đi là khoảng 28.000m³. Chi phí khôi phục lại hiện trạng ban đầu bao nhiêu thì ông bà không biết. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà C phải trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho ông bà.

- *Bị đơn bà Lê Thị Thu C trình bày:* Bà thừa nhận vào ngày 27/8/2019 có nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Minh V và bà Nguyễn Thị L phần đất diện tích 21.906m² tại xã Phú Cường với giá là 76.000.000đ/1.000m², thành tiền là 1.664.856.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà đã thanh toán cho ông V, bà L số tiền tổng cộng là 980.000.000đ. Cụ thể: ngày 27/8/2019 thanh toán số tiền 150.000.000đ, ngày 30/8/2019 thanh toán số tiền 450.000.000đ (Một lần 150.000.000đ, một lần 300.000.000đ), ngày 17/12/2019 được số tiền 380.000.000đ. Qua các lần trả tiền thì hiện nay bà chỉ còn nợ lại ông V, bà L số tiền là 684.856.000đ.

Nay bà thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu ông V, bà L. Khi ông V, bà L làm thủ tục sang tên xong thì bà sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 684.856.000đ.

Trước đây, theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đến ngày 30/9/2019 sẽ đưa đủ tiền để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển tên cho bà C. Nếu Kobe không làm được thì đến đầu năm 2020 chị đưa thì bên mua pH1 chịu thêm 30.000.000đ để bồi thường một vụ lúa cho bên bán. Tại phiên tòa, bà C đồng ý bồi thường thiệt hại hai vụ lúa không canh tác được với số tiền là 60.000.000đ theo yêu cầu của ông V, bà L.

Đối phần tiền vay, bà C chỉ thừa nhận vay của ông V, bà L số tiền 50.000.000đ theo biên nhận ngày 31/3/2020. Tại phiên tòa, bà đồng ý trả số tiền vay 50.000.000đ và đồng ý trả lãi theo mức lãi suất 1,5%/tháng. Đối với số tiền 300.000.000đ bà không có vay nên không đồng ý trả theo yêu cầu ông V, bà L.

Về khối lượng đất đã lấy đi theo bà C trình bày là khoảng 10.000m³ đến 20.000m³. Chi phí khôi phục lại hiện trạng ban đầu bao nhiêu thì tôi không biết.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông vắng mặt.*

Theo Công văn số 51/UBND-NC ngày 15/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông thì ngoài những tài liệu, chứng cứ và các văn bản ghi ý kiến đã cung cấp cho Tòa án, đến nay Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến gì khác, không cung cấp gì thêm và đề nghị được vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Do bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 nên bà Nguyễn Thị L chưa thực hiện được các quyền của người sử dụng đất.

- *Ông Nguyễn Phan Xuân T là người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín trình bày:* Do khoản vay của bà L, ông V chưa đến hạn nên hiện nay Ngân hàng không khởi kiện trong vụ án này để thu hồi nợ. T hợp bà L, ông V trả đủ số tiền vay cho Ngân hàng thì theo quy định Ngân hàng sẽ xuất trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông V. Đến thời điểm đó, việc bà L, ông V, bà C thỏa thuận chuyển nhượng thế nào là chuyện của họ, không liên quan đến Ngân hàng.

** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:*

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L đối với bà Lê Thị Thu C về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L với bà Lê Thị Thu C là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/8/2019 và ngày 30/8/2019 giữa ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L với bà Lê Thị Thu C. Phần đất chuyển nhượng thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã P, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Buộc ông Đặng Minh V và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị Thu C số tiền 744.856.000đ.

4/ Ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là $21.162m^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $21.306m^2$) thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại P, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Buộc bà Lê Thị Thu C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Minh V và bà Nguyễn Thị L số tiền 60.000.000đ.

6/ Buộc bà Lê Thị Thu C có trách nhiệm trả cho ông Đặng Minh V và bà Nguyễn Thị L số tiền vay gốc là 350.000.000đ, lãi tính đến ngày 24/6/2021 là 44.580.000đ, tổng cộng gốc và lãi là 395.580.000đ.

7/ Buộc bà Lê Thị Thu C có trách nhiệm trả cho ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L 1/2 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc xác định khối lượng đất lấy đi là 10.409.000đ.

Như vậy, bà Lê Thị Thu C phải có trách nhiệm trả cho ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L số tiền tổng cộng là 464.989.000đ. Số tiền này được trừ vào số tiền chuyển nhượng đất 744.856.000đ mà ông V, bà L phải có trách nhiệm trả cho bà C. Còn lại $744.856.000đ - 464.989.000đ = 279.867.000đ$ buộc ông Đặng Minh V và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị Thu C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Sau khi xét xử sơ thẩm bà L, ông V và bà C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn;

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận yêu

cầu kháng cáo của bị đơn;

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, do giải quyết chưa toàn diện vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông V, bà L đối với bị đơn là bà C về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc cho vay tiền nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản, phù hợp với quy định tại điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Phần đất các bên đang có tranh chấp tọa lạc tại xã Phú Cường, huyện Tam Nông nên Tòa án huyện Tam Nông thụ lý, giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà L, ông V: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà C phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu;

- Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà C: yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; Yêu cầu xem xét số tiền vay 300.000.000đ do bà C không có vay.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Trong vụ án này: Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất là có thật được hai bên thừa nhận. Việc bà C lấy lớp đất mặt để bán thì phía bà L cũng đã biết nhưng không ngăn cản dẫn đến việc bị Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính; Căn cứ vào nội dung quyết định xử phạt thì bà L đã nộp phạt; còn nội dung của quyết định yêu cầu khôi phục lại hiện trạng ban đầu thì bà L chưa thực hiện.

Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà L, ông V với bà C là phù hợp; Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định khi nào bên bà L khôi phục lại hiện trạng thì giải quyết bằng một vụ án khác; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cách nhận định pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm để đánh giá chứng cứ là chưa phù hợp; Bởi vì, như cấp sơ thẩm cũng đã vận dụng trong vụ án là tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bà L trả lại tiền chuyển nhượng cho bà C, bà C trả lại tài sản cho

bà L, nhưng tài sản này đã bị bà C thay đổi hiện trạng thì cần xem xét về trách nhiệm, cũng như nghĩa vụ của bà C trong việc khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

Trong quá trình xem xét giải quyết, cả bên nguyên đơn và bị đơn đều không xác định được khối lượng đất đã lấy đi. Bà L đã yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn và xây dựng D thẩm định khối lượng đất đã lấy đi là 35.249,1m³ (bút L 112); Như vậy, ý kiến của bà C như thế nào đối với kết quả thẩm định này, đồng ý hay không đồng ý, nếu không đồng ý thì bà C được quyền yêu cầu một cơ quan thẩm định khác để thực hiện. Từ đó, sẽ giải quyết được toàn diện vụ án và đảm bảo quyền lợi của cả hai bên. Những vấn đề này cấp phúc thẩm không thể bổ sung được tại phiên tòa.

Còn đối với việc kháng cáo của bà C về số tiền vay 300.000.000đ; Tòa sơ thẩm chỉ căn cứ vào ý kiến trình bày của người làm chứng là chưa có cơ sở vững chắc. Bởi vì: Bà L cho rằng có cho bà C vay 2 lần tiền là 350.000.000đồng; nhưng chỉ có biên nhận của số tiền 50.000.000đồng; còn số tiền 300.000.000đồng thì không có biên nhận. Tòa sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của người làm chứng nhưng theo hồ sơ thể hiện người làm chứng là anh Đào Văn N2 (bút L 86) có mối quan hệ về kinh tế với bà L (bà L cho ông N2 mượn tiền); còn người làm chứng là ông Nguyễn Văn H2 thì có mâu thuẫn về tiền bạc với bà C (bút L 91-92);

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại cho toàn diện vụ án. Đồng thời, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy nguyên nhân dẫn đến hủy bản án là do lỗi khách quan của cấp sơ thẩm trong việc đánh giá chứng cứ nhằm để giải quyết cho toàn diện vụ án.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên cấp phúc thẩm chưa xem xét đối với việc kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nên các đương sự kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại theo quy định pháp luật.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 - 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 và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 32/DS-ST ngày 24/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tam Nông giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Về án phí phúc thẩm:

Bà L, ông V, bà Thu C không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Đặng Minh V và bà Nguyễn Thị L 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: BI/2019/0016236, ngày 06/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Thu C 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: BI/2019/0016239 ngày 08/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Trong T 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 pH1 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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Tam Nông;
- Chi cục THADS H. Tam Nông;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh