TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 193/2017/DS-PT Ngày 18 - 12 - 2017	
V/v Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hòa

Ông Triệu Quốc Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2017/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2017.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2017/QĐ - PT ngày 25 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1981, có mặt.

Địa chỉ: Ấp R, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1973, có mặt

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Ung Văn T, sinh năm 1968. (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2017) , có mặt.

Địa chỉ: Số 368/18, khóm 5, phường D, thị xã E, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:*

1. Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1976, có mặt.

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Nguyễn Kim L, sinh năm 1966, có mặt.

Địa chỉ: Tổ 07, ấp R, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1973, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Ông Ung Văn T, sinh năm 1968. (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2017) , có mặt.

4. Bà Cao Thị H, sinh năm 1979, có mặt.

Địa chỉ: Ấp R, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:*

Bị đơn ông Nguyễn Văn M kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C trình bày:*

Vào ngày 06/09/2012 ông và ông Nguyễn Văn M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ba thửa đất sau:

-Thửa 629, tờ bản đồ số 02, diện tích 917m^2 loại đất trồng lúa

-Thửa 708, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.328m^2 loại đất trồng lúa tọa lạc ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

-Thửa 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.902,3m^2 (đất ở 220m^2, đất trồng cây lâu năm 1.682,3m^2) tọa lạc ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá chuyển nhượng ba thửa đất là 1,5 tỷ đồng. Ông M đã đặt cọc 300.000.000 đồng, ông M có hứa khi thủ tục đến tổ hành chính huyện T thì ông M sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông. Ông và ông M đến phòng công chứng số 02 Thị trấn C, huyện B,

tỉnh Vĩnh Long ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 844, quyển số 01/CC. SCC/HĐGD ngày 6/09/2012.

Khi ông M nộp hồ sơ đến tổ hành chính huyện T xong, ông kêu ông M giao tiền thì ông M liền trở mặt nói với ông là đã đưa tiền đủ rồi nên ông mới ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông thấy ông M trở mặt nên ông yêu cầu đình chỉ việc thực hiện hợp đồng tại tổ hành chính huyện T. Ông M có ý định chiếm đoạt phần đất của ông mà khỏi tốn tiền, nên ông đã làm đơn thưa đến Ủy Ban nhân dân xã S, Ủy Ban xã S có mời ông hòa giải nhưng không thành, Ủy Ban xã S có gửi văn bản số 07/CV – UB ngày 19/03/2013 yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai huyện T tạm ngưng việc chuyển nhượng giữa ông với ông M.

Đến ngày 17/4/2013 ông M dẫn một số người và xe cơ giới đến đốn cây, cuốc đất, đào xới, san lấp đường nước làm thiệt hại 02 công khoai lang tím nhật của ông Nguyễn Kim L là người thuê đất của ông để canh tác, ông có trình báo đến Ủy Ban nhân dân xã S, Ủy ban xã hòa giải nhưng không thành vì ông M không chịu ký tên và không chịu bồi thường thiệt hại hoa màu cho ông L. Vào ngày 29/11/2013 ông Nguyễn Văn M có đến tại gia đình gặp vợ chồng ông yêu cầu thỏa thuận, nhưng ông không đồng ý. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 844 quyển số 01 TP/CC.SCC/HĐGD ngày 06/9/2012 của phòng công chứng số 02. Hủy tiền đặt cọc 100% vì đã sai theo quy định đã giao, ông M phải trả lại quyền sử dụng đất của ba thửa đất là thửa 629, tờ bản đồ số 02, diện tích 917m^2 loại đất trồng lúa; thửa 708, tờ bản đồ số 02, diện tích 1,328m^2 loại đất trồng lúa, cả hai thửa đất trên đều tọa lạc ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; thửa số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.902,3m^2 đất ở 220m^2 ,đất trồng cây lâu năm 1.682,3m^2 tọa lạc ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, vì hiện nay ông M đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông thống nhất theo kết quả đo đạc của phòng tài nguyên môi trường huyện T các thửa đất số 09; 629 và 708

Ông C thừa nhận vào năm 2010 vợ chồng ông có hùn tiền mua đất với chú ông là ông Nguyễn Quang Đ gồm 3 thửa đất: thửa đất số 629 giá trị chuyển nhượng là 190.000.000 đồng, trong đó ông Đ hùn mua là 95.000.000 đồng; thửa đất số 708 giá trị chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, ông Đ hùn mua là

85.000.000 đồng; thửa đất số 9 giá trị chuyển nhượng là 470.000.000 đồng, ông Đ hùn với số tiền là 235.000.000 đồng. Các thửa đất trên hiện nay ông đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Vào năm 2012 ông C làm thủ tục chuyển nhượng ba thửa đất trên cho ông M với số tiền là 1,5 tỷ đồng, nếu ông M thực hiện đúng theo hợp đồng thì ông đồng ý trả cho ông Đ số tiền là 750.000.000 đồng, nếu ông M không thực hiện hợp đồng với ông thì ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông M trả 03 quyền sử dụng đất nói trên lại cho ông để ông và ông Đ chia đôi ba thửa đất trên mỗi người hưởng phân nửa. Trong số tiền 300.000.000 đồng, ông T cho là tiền mặt là không đúng, theo ông số tiền 300.000.000 đồng là tiền ông mượn của ông M, ông trả cho ông M 300 triệu đồng mới trừ vào số tiền 1,5 tỷ đồng, còn lại là 1,2 tỷ đồng. Số tiền 1,2 tỷ đồng ông T cho rằng là tiền mượn trừ cấn là không đúng. Theo ông số tiền 300 triệu đồng là ông mượn ông M đã trừ xong. Hiện ông M còn thiếu ông số tiền là 1,2 tỷ đồng, ông đồng ý theo lời trình bày của ông Đ. Hiện 03 thửa đất đang tranh chấp do ông Nguyễn Văn M đang quản lý sử dụng. Việc ông bán các thửa đất đang tranh chấp cho ông M với số tiền là 1,5 tỷ đồng là đúng, ông M chưa trả tiền đất cho ông, về số tiền 300.000.000 đồng trước đó là ông mượn của ông M và hai bên có thỏa thuận bỏ qua tiền đặt cọc. Ông mượn số tiền 300.000.000 đồng của ông M không làm giấy tờ, mượn trước khi bán đất khoảng hai tháng tại chợ xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, việc ông mượn tiền của ông M không ai chứng kiến, trong số tiền 300 triệu đồng ông M đưa tiền cho ông nhiều loại tiền mệnh giá khác nhau. Ông và ông M quen biết nhau thời gian cũng lâu, do ông M bán khoai ngoài chợ S, khi ông xuống phòng công chứng thì không có giao dịch tiền bạc gì tại phòng công chứng.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/04/2016 bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Tấn C thuộc thửa 629, thửa 708, thửa 09 với tổng số tiền mua đất là 1,5 tỷ đồng là tiền chung của vợ chồng ông, 03 thửa đất nêu trên ông C đã giao cho ông canh tác từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay. Do ông sống nghề mua bán, ông không có canh tác đất, ông cho người anh ruột thứ hai của ông tên là Nguyễn Văn T canh tác cho đến nay.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn M: ông Ung Văn T trình bày:*

Ông là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn M, ông yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, còn số tiền cọc trong hợp đồng chuyển nhượng ông M có đưa cho ông C số tiền 300.000.0000 đồng (ba trăm triệu đồng) không phải là tiền đặt cọc mà là số tiền ông M trả trước cho ông C trong số tiền 1,5 tỉ đồng. Về phía ông Nguyễn Kim L yêu cầu ông M bồi thường số tiền 60 triệu đồng là ông không đồng ý vì tại thời điểm đó ông L chỉ mới trồng khoai lang được 05 ngày, trong trường hợp này nếu ông L khởi kiện là khởi kiện ông C vì thực tế ông C bán đất cho ông M, ông L mướn đất của ông C mà không tìm hiểu rõ việc đất này có sang bán hay cầm cố cho ai chưa. Từ những yêu cầu trên, ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và cũng không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông L. Ông thống nhất theo kết quả đo đạc của phòng tài nguyên môi trường huyện T các thửa đất số 09; 629 và 708.

Ông không thống nhất theo yêu cầu của ông Đ, vì ông Đ không có quyền sử dụng đất, nếu trường hợp giữa ông C và ông Đ có hợp đồng hùn mua gì đó thì ông Đ sẽ kiện đòi ông C, vì ông M mua quyền sử dụng đất này là của ông C, việc ông M mua đất của ông C thì ông C không trình bày nguồn gốc đất, nay ông C yêu cầu hủy hợp đồng, nếu không hủy thì trả thêm 1.200.000.000 đồng là ông M không đồng ý, bởi vì hợp đồng đã qua công chứng xong, ông M đã thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông C.

** Ông Nguyễn Kim L trình bày:* Ông yêu cầu ông Nguyễn Văn M phải bồi thường cho ông số tiền là 60 triệu đồng, việc ông mướn đất của ông C, ông có đến ủy ban nhân dân xã S nhưng ủy ban nhân dân xã S có nói đất của ông C đã bán cho ông M, nhưng chưa hợp thức hóa trước bạ, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ủy ban nhân dân xã S trả lời đợi khi nào Tòa xử ông M thắng kiện thì ông M được quyền sử dụng phần đất đó.Việc ông mướn người làm khoai giúp ông như cắt dây khoai, đào mương, xới đất thì chi phí ông bỏ ra rất nhiều, mấy người làm công cho ông thì không chịu làm chứng cho ông. Việc ông có yêu cầu độc lập yêu cầu ông M bồi thường số tiền 60 triệu đồng thì ngoài yêu cầu này ra thì ông không cung cấp chứng cứ gì thêm cho Tòa án.

** Ông Nguyễn Quang Đ trình bày:*

Vào ngày 3/8/2010 vợ chồng ông C, bà H có lập tờ biên nhận có hùn mua đất với ông mua phần đất diện tích 1.328,0m^2 thửa số 708, phần đất thứ hai có diện tích 917m^2 thửa số 629 địa chỉ ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Vào ngày 16/11/2010 vợ chồng ông Nguyễn Tấn C tiếp tục lập thêm tờ biên nhận có hùn mua với ông một phần đất diện tích 220m^2 đất ở, diện tích 1.902,3m^2 thửa số 09 địa chỉ ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Về giá trị tiền hùn mua ba thửa đất trên như sau: thửa đất số 629 giá trị chuyển nhượng là 190.000.000 đồng trong đó ông hùn mua là 95.000.000 đồng, thửa đất số 708 giá trị chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, ông hùn mua là 85.000.000 đồng, Thửa đất số 09 giá trị chuyển nhượng là 470.000.000 đồng, ông hùn với số tiền là 235.000.000 đồng.

Nguyễn Tấn C là cháu ruột của ông, vì tin tưởng cháu ông nên ông có thỏa thuận là cho C được đứng tên quyền sử dụng đất và trực tiếp canh tác các thửa đất này. Bên cạnh đó hai bên có thỏa thuận là nếu về sau C có chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên cho người khác thì phải được sự đồng ý của ông.

Đến ngày 06/9/2012 C đến phòng công chứng số 2, huyện B, tỉnh Vĩnh Long thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn M. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này ông hoàn toàn không hay biết do C che giấu ông, khi phát hiện sự việc này ông đã làm đơn yêu cầu ủy ban nhân dân xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long hòa giải. Tại biên bản hòa giải ngày 14/03/2013 thì C thừa nhận có hùn tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất, ông C đồng ý trả cho ông ½ giá trị 03 thửa đất hoặc tách một nữa diện tích của các thửa đất để lại cho ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012 giữa ông Nguyễn Tấn C và ông Nguyễn Văn M.

Công nhận cho ông được quyền sử dụng và đứng tên diện tích khoảng 458m^2 thuộc một phần thửa đất số 629, tờ bản đồ số 02, diện tích 917m^2 loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho ông được quyền sử dụng và đứng tên diện tích khoảng 664m^2 thuộc một phần thửa đất số 708, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.328m^2 loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho ông được quyền sử dụng và đứng tên diện tích khoảng 110m^2 đất ở khoảng 841m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.902,3m^2 loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:04/2017/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện T xử, quyết định:

Áp dụng Điều 116, 117, 407, 584, 585, 589 Bộ Luật dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 147, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 166, 188, 203 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Nghị quyết 01/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn C.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2012 lập tại phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long giữa ông Nguyễn Tấn C với ông Nguyễn Văn M.

Buộc ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tấn C ba thửa đất gồm:

- thửa số 09, tờ bản đồ số 01, loại đất ở và trồng cây lâu năm, diện tích

Ngang trước 20,04m giáp tỉnh lộ 908

Ngang sau 19,8m giáp bờ đê

Dài giáp thửa số 8 là 97,23m

Dài giáp thừa số 10 là 97,29m

Tổng diện tích chung bằng 1.901,3m^2 tọa lạc ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 19/08/2015).

- Thửa 629, tờ bản đồ số 02 đất trồng lúa.

Ngang trước giáp thửa C 252 là 44,04m

Ngang sau đoạn 3 – 8 giáp thửa 708 là 25,23m, đoạn 8 – 7 là 2,50m, đoạn 7 – 6 là 16,50m giáp C 252

Dài giáp bờ đất đoạn 3 - 4 là 20m

Dài giáp thửa 253 đoạn 6 – 5 là 20m

Tổng diện tích chung bằng 882,7m^2

- Thửa 708, tờ bản đồ số 02 đất trồng lúa.

Ngang trước giáp thửa 629 là 25,23m

Ngang sau giáp đường đất là 23,76m

Dài giáp C252 là 50m

Dài giáp bờ đất đoạn 2 – 3 là 38m

Dài giáp đường đất đoạn 1 – 2 là 20,16m

Tổng diện tích chung bằng 1.374,7m^2

- Thửa 629 và thửa 708 đều tọa lạc Ấp R, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/10/2015)

Buộc ông Nguyễn Văn M trả lại cho ông Nguyễn Tấn C 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Buộc ông Nguyễn Tấn C trả lại cho ông Nguyễn Văn M 300 triệu đồng ông C đã mượn của ông M.

Dành riêng cho ông Nguyễn Quang Đ với ông Nguyễn Tấn C một vụ kiện dân sự khác nếu có tranh chấp về việc ông Đ hùn tiền mua đất với ông C.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Kim L buộc ông Nguyễn Văn M bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 12.500.000 đồng (mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Tấn C nộp 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) ông Nguyễn Tấn C đã nộp 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 010508 ngày 15/04/2014 do Chi cục thi hành án dân sự huyện T thu. Vậy ông Nguyễn Tấn C còn phải nộp thêm số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Buộc ông Nguyễn Văn M nộp 48.625.000 đồng (bốn mươi tám triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Trả lại ông Nguyễn Kim L số tiền 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 010543 ngày 20/05/2014 do Chi cục thi hành án dân sự huyện T thu.

Trả lại ông Nguyễn Quang Đ số tiền 10.300.000 (mười triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0011515 ngày 11/11/2016 do Chi cục thi hành án dân sự huyện T thu.

* Về chi phí khảo sát, đo đạc:

Buộc ông Nguyễn Văn M nộp 7.974.600 đồng (bảy triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, sáu trăm đồng), số tiền trên được trả lại cho ông Nguyễn Tấn C nhận.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu, người có nghĩa vụ chậm thi hành thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo Điều 305 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/5/2017 bị đơn Nguyễn Văn M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết yêu cầu nguyên đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012. Trường hợp nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012 thì đề nghị buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền là 1.500.000.000 (Một tỉ năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Văn M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết yêu cầu nguyên đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012. Trường hợp nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012 thì đề nghị buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền là 1.500.000.000 (Một tỉ năm trăm triệu đồng).

Nguyên đơn Nguyễn Tấn C trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, giữ nguyên như án sơ thẩm đã xử. Tại phiên tòa, ông C xác định là ông

không có khiếu nại ông M tại Ủy ban nhân dân xã S, hay Văn phòng đất đai huyện T về việc ông M không giao đủ tiền cho ông. Chỉ có ông Đ khiếu kiện ông tại ủy ban nhân dân xã S huyện T về việc ông Đ hùn tiền mua 03 thửa đất 09;629 và 708, nên mới phát sinh tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và lý do kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn M; về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Xét thấy tại phiên tòa ông C thừa nhận không có khiếu nại ông M về việc ông M không giao đủ tiền chuyển nhượng 03 thửa đất 09; 629 và 708 mà chỉ có ông Đ khiếu kiện ông về việc ông Đ hùn tiền mua đất với ông khi ông Đ hay tin ông chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên cho ông M. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012, nhưng buộc ông C trả lại cho ông M 300 triệu đồng là chưa chính xác, mà phải buộc phía ông C có trách nhiệm trả lại cho ông M 1,5 tỷ đồng theo như hợp đồng mà đôi bên ký kết thì mới phù hợp. Cho nên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M, sửa án sơ thẩm theo đề nghị nêu trên.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để phân tích, đánh giá nhận định về kháng cáo, các tình tiết của vụ án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: nguyên đơn Nguyễn Tấn C và bị đơn Nguyễn Văn M được Tòa án triệu tập hợp lệ. Xét đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn M là còn trong hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: bị đơn Nguyễn Văn M yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết yêu cầu nguyên đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012. Trường hợp nguyên đơn không tiếp

tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012 thì đề nghị buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền là 1.500.000.000 (Một tỉ năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn Nguyễn Văn M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông M Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 06/3/2012, ông Nguyễn Tấn C có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M các thửa đất gồm:

- Thửa 629, tờ bản đồ số 02, diện tích 917m^2 loại đất trồng lúa

- Thửa 708, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.328m^2 loại đất trồng lúa tọa lạc ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Thửa 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.902,3m^2 (đất ở 220m^2, đất trồng cây lâu năm 1.682,3m^2) tọa lạc ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá chuyển nhượng 03 thửa đất là 1,5 tỷ đồng. Tất cả các thửa đất đều do ông Nguyễn Tấn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được Phòng công chứng số 02 tỉnh Vĩnh Long chứng thực. Sau khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông C đã giao tất cả các giấy tờ liên quan đến các phần đất và giao các phần đất nói trên cho ông Mười quản lý sử dụng. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất 629; 708; 09 đều do ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên các thửa đất này được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông C với bà H. Theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 "quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng" nên xác định các thửa đất 629; 708; 09 là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà H.

Ngày 06/9/2012 ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 629; 708 và 09 cho ông M và hợp đồng này đã được công chứng, nhưng các thửa đất là tài sản chung của vợ chồng ông C, theo quy định tại khoản 3 Điều 28 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 thì "việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn phải được vợ chồng thỏa thuận, bàn bạc". Trong trường hợp này việc ông C ký tên chuyển nhượng các thửa đất nói trên mà không có sự đồng ý của bà H là vi phạm điều

cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012 giữa ông C với ông M vô hiệu.

[4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015 thì lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012 vô hiệu là do lỗi của ông C. Bởi vì, thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa nêu trên đều ghi cấp cho ông Nguyễn Tấn C, nên ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C là ngay tình nên ông M không có lỗi, tuy nhiên ông Mười không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Về số tiền ông C phải trả cho ông M thể hiện tại hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất ngày 06/9/2012 thì tại đoạn 3 Điều 2 có ghi "việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật".

Ông C cho rằng ông không có nhận của ông M 1.200.000.000 đồng mà chỉ có nhận 300.000.000 đồng là cấn trừ từ tiền mượn chuyển sang. Ông M thì cho rằng đã đưa cho ông C đủ số tiền 1.500.000.000 đồng theo như hợp đồng mà đôi bên đã ký kết.

Xét yêu cầu của ông M đòi ông C trả lại ông số tiền 1.500.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận, bởi vì căn cứ vào hợp đồng mà hai bên ký kết thì giá chuyển nhượng các thửa đất là 1.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông C giao đất cho ông Mười quản lý sử dụng và đưa cho ông M 03 quyền sử dụng đất thửa 629; 708; 09. Trong khoản 2 của Điều 2 của hợp đồng có ghi phương thức thanh toán: "bằng tiền mặt được thanh toán thành 01 lần ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận" và khoản 1 Điều 3 của hợp đồng: "Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận". Như vậy, hợp đồng này chưa được chứng nhận, nhưng đã giao nhận tiền và đất cho nhau, đây là sự tự thỏa thuận của các đương sự. Cho nên, phía ông C cho rằng ông M chưa giao đủ tiền cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng là không có căn cứ. Mặt khác, theo

lời xác nhận các nhân chứng như ông Lê Ngọc L; ông Hà Tôn H; ông Trần Thanh H; Trần Thanh L đều xác nhận là ông C đã giao đất cho ông M sử dụng khi ông M đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông C. Án sơ thẩm xử buộc ông C trả cho ông M số tiền 300.000.000 đồng là chưa phù hợp nên sửa án sơ thẩm phần này.

[6] Án sơ thẩm xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông M vô hiệu, nhưng chưa nêu rõ lý do cũng như căn cứ để dẫn đến hợp đồng vô hiệu, đồng thời về lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án, cấp sơ thẩm tuyên áp dụng Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005 là chưa chính xác, mà phải áp dụng Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về chi phí giám định tại cấp phúc thẩm chi hết số tiền 2.210.000 đồng, ông Mười phải chịu và ông M đã nộp đủ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông C phải trả cho ông M số tiền 1.500.000.000 đồng nên ông C phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền này.

- Ông M phải chịu 200.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch đối với việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 04 /2017/DSST ngày 21 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ Điều 116; 117; 122,131; 407; 584; 585 và Điều 589 Bộ Luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 147; 165 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 166; 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Nghị quyết 01/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về nội dung:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn C.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/09/2012 lập tại phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long giữa ông Nguyễn Tấn C với ông Nguyễn Văn M.

Buộc ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tấn C ba thửa đất gồm:

- Thửa số 09, tờ bản đồ số 01, loại đất ở và trồng cây lâu năm, diện tích 1.901,3m^2 tọa lạc ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 19/08/2015).

- Thửa 629, tờ bản đồ số 02 loại đất trồng lúa. Tổng diện tích 882,7m^2

- Thửa 708, tờ bản đồ số 02 đất trồng lúa. Tổng diện tích 1.374,7m^2

Thửa 629 và thửa 708 đều tọa lạc ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/10/2015)

Buộc ông Nguyễn Văn M trả lại cho ông Nguyễn Tấn C ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ba thửa đất số 09; 629;708.

Buộc ông Nguyễn Tấn C trả lại cho ông Nguyễn Văn M 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Dành riêng cho ông Nguyễn Quang Đ với ông Nguyễn Tấn C một vụ kiện dân sự khác nếu có tranh chấp về việc ông Đ hùn tiền mua đất với ông C.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Kim L buộc ông Nguyễn Văn M bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 12.500.000 đồng (Mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Tấn C nộp 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) ông Nguyễn Tấn C đã nộp 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 010508 ngày 15/04/2014 do Chi cục thi hành án dân sự huyện T thu. Vậy ông Nguyễn Tấn C còn phải nộp thêm số tiền 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Buộc ông Nguyễn Văn M nộp 200.000 đồng án phí do vô hiệu hợp đồng và số tiền 625.000 đồng án phí bồi thường thiệt hại cho ông L. Tổng cộng số tiền án phí ông Nguyễn Văn M phải nộp là 825.000 đồng (Tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Trả lại ông Nguyễn Kim L số tiền 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 010543 ngày 20/05/2014 do Chi cục thi hành án dân sự huyện T thu.

Trả lại ông Nguyễn Quang Đ số tiền 10.300.000 (mười triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0011515 ngày 11/11/2016 do Chi cục thi hành án dân sự huyện T thu.

3. Về chi phí khảo sát, đo đạc:

Buộc ông Nguyễn Tấn C phải nộp 7.974.600 đồng (Bảy triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, sáu trăm đồng) ông C đã nộp đủ không phải nộp thêm.

4. Về chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: Chi hết số tiền 2.210.000 đồng (Hai triệu hai trăm mười nghìn đồng), ông M phải chịu và ông M đã nộp đủ.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0011737 ngày 04/5/2017 do Chi cục thi hành án dân sự huyện T thu.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND CC: 01b;
- CA: 01b;
- VKSND TVL: 02b;
- TAND HT:01b;
- CC THADS HT: 01b;
- Các đs: 06b;
- Lưu.

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

(đã ký)

Vương Minh Tâm