

Bản án số: 146/2017/DS-PT
Ngày 11-7-2017
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng
Ông Trần Văn Quán

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Huỳnh Phạm Khánh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số 417/TLPT-DS ngày 23/11/2016 về tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2016/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2016 của Tòa
án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 428/2016/QĐ-PT ngày 19 tháng
12 năm 2016, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trang Đ, sinh năm 1973.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1980
(Theo giấy ủy quyền ngày 28/7/2015).

Bà Đ và ông V cùng nơi cư trú: Ấp 3, xã B, thành phố T, tỉnh L.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Minh C, sinh năm 1948 (có yêu cầu phản tố).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Phạm Trần Cẩm T, sinh năm 1972.
(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/9/2016).

Bà C và bà T cùng nơi cư trú: Ấp V, xã A, thành phố T, tỉnh L.

3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn H của Văn phòng luật sư Q, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L; Địa chỉ văn phòng: Số 10B đường Nguyễn Đình C, Phường 1, thành phố T, tỉnh L.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan:

4.1. Bà Phạm Trần Cẩm T, sinh năm 1972 (có yêu cầu độc lập);

4.2. Ông Trần Minh T, sinh năm 1992;

4.3. Ông Trần Nhựt N, sinh năm 1995;

Bà T, ông T và ông N cùng nơi cư trú: Ấp V, xã A, thành phố T, tỉnh L.

4.4. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Công Đ; chức vụ: Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn N; chức vụ: Phó Chủ tịch UBND. (Theo văn bản ủy quyền số 2717/UBND-NC ngày 27/12/2016).

4.5. Phòng Công chứng E tỉnh L. Địa chỉ trụ sở: Số 404 đường Nguyễn Đình C, Phường 3, thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị H – Trưởng phòng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang Đ.

Ông Nguyễn Thanh V, bà T có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang Đ trình bày:

Ngày 12/12/2013 bà và bà C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 341m² thuộc thửa số 2 tờ bản đồ 4 -19 xã A, thành phố T. Ngày 02/6/2014 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay bà C chưa giao đất và nhà cho bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà và đất nêu trên. Bà không có cho bà C vay số tiền 50.000.000 đồng nên không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà C.

Bị đơn bà Trần Thị Minh C trình bày: Bà có vay của bà Đ số tiền 50.000.000 đồng. Việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2 tờ bản đồ 4-19 xã A với bà Đ với giá trị 50.000.000 đồng chỉ để làm tin, vì nhà và đất tổng trị giá khoảng 500.000.000 đồng, trong đó nhà là do con gái của bà là Phạm Trần Cẩm T xây dựng. Bà đã trả tiền vay cho bà Đ được 32.000.000 đồng, bà đồng ý trả tiếp số tiền vay còn lại 18.000.000 đồng cho bà Đ. Nếu bà Đ không đồng ý hợp đồng vay thì bà đồng ý trả tiền hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2013 giữa bà Đ và bà vô hiệu, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 317496 ngày 02/6/2014 do UBND thành phố T cấp cho bà Nguyễn Thị Trang Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Phạm Trần Cẩm T trình bày: Nhà trên đất đang tranh chấp là do bà xây dựng, bà Đ và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gây thiệt hại quyền lợi

của bà nên bà không đồng ý. Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2013 giữa bà Đ và bà C vô hiệu, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 317496 ngày 02/6/2014 do bà Nguyễn Thị Trang Đ đứng tên.

Ông Trần Minh T và ông Trần Nhựt N trình bày: Các ông là con ruột của bà T, sống chung nhà với bà T, không có công sức đóng góp vào tài sản nhà và đất, đối với vụ kiện không có ý kiến hay tranh chấp gì. Nếu Toà án giao nhà và đất cho ai thì các ông sẽ thi hành theo quyết định của Toà án.

Phòng Công chứng E do bà Đỗ Thị M đại diện trình bày: Hợp đồng đã thực hiện đúng trình tự thủ tục về công chứng, còn về nhà trên đất là do trên giấy chứng nhận không có ghi quyền sở hữu nhà và đương sự cũng không trình bày cho nên hợp đồng chỉ công chứng việc mua bán đất.

Ủy ban nhân dân thành phố T tỉnh L do ông Huỳnh Văn N đại diện đề nghị Toà án xét xử theo thẩm quyền.

Tại Bản án số 68/2016/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Trang Đ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Minh C.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Trần Cẩm T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị Trang Đ và bà Trần Thị Minh C đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ số 4-19, diện tích 341m² (diện tích thực tế 305,6m²) tọa lạc tại xã A, thành phố T, L vô hiệu.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 317496 ngày 02/6/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Trang Đ.

Bà Trần Thị Minh C được quyền sử dụng thửa đất số 02 tờ bản đồ số 4-19 nêu trên và có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được kê khai đăng ký điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bà Trần Thị Minh C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Trang Đ số tiền hợp đồng 50.000.000 đồng và bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất 28.480.000 đồng, tổng cộng là 78.480.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm trả, chi phí đo đạc, định giá, thẩm định, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/10/2016, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang Đ kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh V trình bày: Bà T làm ăn thua lỗ thì không thể có khả năng cất nhà, nên căn nhà xây dựng trên thửa đất số 02 tờ bản đồ số 4-19 xã A thực chất là thuộc quyền sở hữu của bà C. Do đó, ông yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng, buộc bà C phải giao nhà và đất.

Bà Phạm Trần Cẩm T trình bày: Thực chất bà C chỉ vay tiền của bà Đ.

Ông V và bà T cùng đồng ý lấy mức giá bình quân của giá trị quyền sử dụng đất đã được định giá tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm để làm căn cứ xét xử.

Luật sư Nguyễn Văn H trình bày: Thực chất bà C chỉ vay tiền của bà Đ. Bà Đ và bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên đất có nhà của bà T nên hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y án sơ thẩm, bà C chỉ có nghĩa vụ trả lại tiền vay cho bà Đ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Bà T không có chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2013 giữa bà Đ và bà C thực chất là hợp đồng vay. Tuy nhiên, khi bà Đ và bà C thỏa thuận chuyển nhượng đất, trên đất đã có căn nhà của bà T. Bà C biết rõ nhà là của bà T nhưng không thông báo cho bà Đ, bà Đ có xem hiện trạng đất thì bắt buộc phải biết rõ sự tồn tại của căn nhà nhưng bà Đ và bà C đều không có thỏa thuận gì về căn nhà trên đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2013 giữa bà Đ và bà C bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, cả hai bên trong hợp đồng cùng có lỗi. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 lấy giá bình quân của hai lần định giá tại cấp sơ thẩm là 106.960.000 đồng và tại cấp phúc thẩm là 180.304.000 đồng, sửa một phần bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trang Đ đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án. Bà Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

[2] Chứng cứ do Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thu thập theo yêu cầu của Nguyên đơn là Chứng thư thẩm định giá số 060/2017/CT-INVC ngày 12/6/2017 do Công ty TNHH Thẩm định giá Đ cung cấp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 180.304.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của bà Đ yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2013 giữa bà Trần Thị Minh C và bà Nguyễn Thị Trang Đ là có hiệu lực, thấy rằng: Bà Đ và bà C thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 341m² thuộc thửa số 02 tờ bản đồ số 4-19 xã A, thành phố T, tỉnh L. Bà C và bà T cho rằng hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi bà Đ không thừa nhận. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng thì trên đất có nhà là tài sản

thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Trần Cẩm T, bà Đ và bà C, bà T lại không thỏa thuận gì về căn nhà. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tách riêng phần nhà là tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà C vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Bà C là người sống chung nhà với bà T, biết rõ nhà là của bà T xây dựng nhưng khi giao dịch với bà Đ thì không thông báo cho bà Đ biết. Bà Đ trình bày có đến xem xét thực tế thửa đất nhận chuyển nhượng cho nên bà Đ phải biết trên đất có nhà nhưng lại không thỏa thuận về căn nhà khi giao kết hợp đồng. Như vậy, bà C và bà Đ đều có lỗi gây thiệt hại, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ mức thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu, chính là số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng và hiện tại. Án sơ thẩm buộc bà C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đ số tiền chuyển nhượng đã nhận và phải bồi thường cho bà Đ $\frac{1}{2}$ thiệt hại là đúng quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và ông V thống nhất lấy mức bình quân của 02 lần định giá giá trị quyền sử dụng đất do Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm đã định là 106.960.000 đồng và do Công ty TNHH Thẩm định giá Đ cung cấp tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là 180.304.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận. Cụ thể, mức bình quân giá trị của quyền sử dụng đất qua 02 lần định giá là 143.632.000 đồng $[(106.960.000 \text{ đồng} + 180.304.000 \text{ đồng})/2]$.

[6] Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ và đề nghị của Kiểm sát viên, sửa một phần án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà C phải bồi thường thiệt hại cho bà Đ số tiền là 46.816.000 đồng $[(143.632.000 \text{ đồng} - 50.000.000 \text{ đồng})/2]$.

[7] Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm tổng cộng là 3.700.000 đồng: Buộc bà Đ và bà C mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 1.850.000 đồng. Bà Đ đã nộp tạm ứng nên buộc bà C phải trả lại cho bà Đ số tiền này.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sửa án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí của bà C, buộc bà C phải chịu án phí trên tổng số tiền phải trả cho bà Đ.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 27, 30 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trang Đ.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2016/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố T.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Trang Đ.
4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Minh C.
5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Trần Cẩm T.
6. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị Trang Đ và bà Trần Thị Minh C đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ số 4-19, diện tích 341m² (diện tích thực tế 305,6m²) tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh L vô hiệu.
7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 317496 ngày 02/6/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Trang Đ đối thửa đất số 02 tờ bản đồ số 4-19 xã A, thành phố T, tỉnh L.
8. Bà Trần Thị Minh C được quyền sử dụng thửa đất số 02 tờ bản đồ số 4-19 xã A nêu trên, có diện tích đo đạc thực tế là 305,6m² và có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.
9. Bà Trần Thị Minh C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Trang Đ số tiền hợp đồng 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và bồi thường ½ thiệt hại cho bà Đ với số tiền là 46.816.000 (bốn mươi sáu triệu tám trăm mười sáu ngàn) đồng.
10. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
11. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại cấp sơ thẩm là 5.000.000 đồng, chi phí định giá tại cấp phúc thẩm là 3.700.000đ: Buộc bà Nguyễn Thị Trang Đ và bà Trần Thị Minh C mỗi người phải chịu ½ là 4.350.000 (bốn triệu ba trăm năm mươi ngàn) đồng. Bà Đ đã nộp tạm ứng 6.700.000 đồng, bà Phạm Trần Cẩm T đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng nên bà C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đ 2.350.000 (hai triệu ba trăm năm mươi ngàn) đồng và hoàn trả cho bà T 2.000.000 (hai triệu) đồng.
12. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Trang Đ phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí bà Đ nộp theo biên lai thu số 0001813 ngày 19/11/2015. Buộc bà Trần Thị Minh C phải chịu 4.840.800 (bốn triệu tám trăm bốn mươi ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí bà C nộp theo biên lai thu số 0000012 ngày 18/01/2016, bà C còn phải nộp tiếp 4.640.800 (bốn triệu sáu trăm bốn mươi ngàn) đồng. Bà Phạm Trần Cẩm T không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000014 ngày 18/01/2016.

13. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Trang Đ không phải chịu và được hoàn trả số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000770 ngày 10/10/2016.
14. Tất cả các biên lai thu tạm ứng án phí nêu trên đều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh L.
15. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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.
16. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 11 tháng 7 năm 2017./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục