TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Bản án số: 212/2022/DS-PT
Ngày 14-9-2022
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán :

Ông Trần Tuấn Vũ;

Ông Hà Chí Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Nguyệt Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 8 năm 2022 và ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 197/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 198/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang Tr, sinh năm 1969; nơi cư trú: ấp Nam Bến S, xã Thành L, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Duy H, sinh năm 1987; nơi cư trú: ấp An Đ, xã An B, huyện C, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/10/2020); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc Th, sinh năm 1962; nơi cư trú: số 452, đường Tr, ấp K, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C; trụ sở: 1096, đường Hoàng Lê K, Khu phố 1, thị trấn Châu Thành, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Kiều Thị Huyền C – Trưởng văn phòng; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Quang Tr là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang Tr, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – anh Nguyễn Duy H trình bày:

Ông Tr yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là HĐCNQSDĐ) giữa Ông Tr và ông Th ký ngày 20/3/2018 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C số 791 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là Ông Tr trả lại cho ông Th số tiền vay 45.000.000 đồng và lãi suất là 1%/tháng từ ngày 20/3/2018 đến nay, công nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 247,6 m^2, thửa đất số 244, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: ấp Nam Bến S, xã Thành L, huyện C, tỉnh Tây Ninh là của Ông Tr.

Lý do yêu cầu tuyên bố vô hiệu: Do HĐCNQSDĐ là giả tạo, che đậy hợp đồng vay tài sản số tiền 45.000.000 đồng, cụ thể:

Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền 45.000.0000 đồng nên không có giấy nợ, ông Th lấy số tiền lãi 2.700.000 đồng, Ông Tr chỉ nhận số tiền 42.300.000 đồng, không có giấy giao nhận tiền. Giá chuyển nhượng thấp hơn giá đất thực tế.

Từ khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đến nay, Ông Tr vẫn quản lý, sử dụng đất; không có nhận thông báo thuế thu nhập cá nhân do có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th. Hai bên chưa có việc giao nhận tài sản chuyển nhượng do sau khi làm hợp đồng xong Ông Tr bỏ đi nơi khác làm ăn; đến khi về nhà thấy nhà khóa cửa nên Ông Tr đập khóa cửa để vào nhà, quản lý và sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Khắc Th trình bày:

Ông Th không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. HĐCNQSDĐ giữa Ông Tr và ông Th có hiệu lực pháp luật. Không có việc vay tài sản giữa Ông Tr và ông Th. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 45.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 85.000.000 đồng. Hai bên giao nhận tiền tại Văn phòng công chứng sau khi làm hợp đồng xong nên không có giấy giao nhận

tiền.

Từ khi làm HĐCNQSDĐ đến nay, ông Th chưa sử dụng phần đất này do cần phải sửa chữa nhà và ông Th mua đất để kinh doanh. Sau khi làm HĐCNQSDĐ xong Ông Tr bỏ đi nơi khác sống nên chưa có giao nhận tài sản. Ông Th có yêu cầu chính quyền địa phương chứng kiến cho ông Th dọn đồ đạc trong nhà Ông Tr để sử dụng nhà và đất do Ông Tr bỏ đi. Ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp ngày 02/8/2018.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Châu trình bày:

Ngày 20/8/2018, Văn phòng Công chứng có công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông Lê Quang Tr và ông Nguyễn Khắc Th đối với thửa đất 274 thuộc tờ bản đồ 31, địa chỉ: ấp Nam Bến S, xã Thành L, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 45.000.000 đồng theo số 791 quyển 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét thấy, hai bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, nội dung không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các thửa đất chuyển nhượng tại thời điểm công chứng không bị tranh chấp, không bị kê biên nên Văn phòng Công chứng công chứng hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật. Trong vụ việc tranh chấp giữa Ông Tr và ông Th, Văn phòng Công chứng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật và không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh tuyên xử.

Căn cứ vào các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 147, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Lê Quang Tr về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Tr và ông Th ký ngày 20/3/2018 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C số 791 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là Ông Tr trả lại cho ông Th số tiền vay 45.000.000 đồng và lãi suất là 1%/tháng từ ngày 20/3/2018 đến nay, công nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 247,6 m^2, thửa đất số 244, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: ấp Nam Bến S, xã Thành L, huyện C, tỉnh Tây Ninh là của Ông Tr.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27 tháng 6 năm 2022, Ông Tr có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Tr trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Tr đồng ý trả cho ông Th số tiền 200.000.000 đồng giá trị đất theo giá đã định để nhận lại đất.

Ông Th trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ông Tr. Ông Th thừa nhận khi mua đất của Ông Tr ông Th thấy có căn nhà trên đất nhưng hai bên không có thỏa thuận gì về căn nhà và các tài sản trên đất. Ông đồng ý hỗ trợ 50% giá trị căn nhà và các tài sản trên đất cho Ông Tr.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giá trị tài sản trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Kiều Thị Huyền C là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quang Tr: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018, lời khai của Ông Tr, anh Hiếu, ông Th, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

HĐCNQSDĐ được lập thành văn bản vào ngày 20/3/2018, được bên chuyển nhượng là Ông Tr và bên nhận chuyển nhượng là ông Th ký tên vào hợp đồng, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C công chứng ngày

20/3/2018. Như vậy, về hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang Tr và ông Nguyễn Khắc Th do các bên giao kết tự nguyện. Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản của Ông Tr không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên đủ điều kiện thực hiện, thời điểm thanh toán: đã thanh toán đủ lúc làm hợp đồng; phương thức thanh toán: tiền mặt. Nguyên đơn cho rằng HĐCNQSDĐ là giả tạo, che đậy hợp đồng vay tài sản số tiền 45.000.000 đồng, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền 45.000.0000 đồng nên không có giấy nợ, ông Th lấy số tiền lãi 2.700.000 đồng, Ông Tr chỉ nhận số tiền 42.300.000 đồng, bị đơn không thừa nhận, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh số tiền 45.000.000 đồng là tiền vay nên lời trình bày này là không có căn cứ. Việc bị đơn cho rằng đã giao cho nguyên đơn số tiền 85.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên lời trình bày này là không có căn cứ. Giá đất thực tế tại địa phương tại thời điểm hai bên chuyển nhượng cao hơn giá đất do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng giá đất này do các bên thoả thuận tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép nên không là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo.

Do đó, Ông Tr kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Tr và ông Th ký ngày 20-3-2018 và được công chứng tại Văn phòng công Chứng Kiều Thị Huyền C số 791 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu là không có căn cứ.

[3] Đối với nhà và tài sản trên đất: Khi các bên làm HĐCNQSDĐ đều không ghi nhận tài sản trên đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ông Tr đứng tên và GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Th đứng tên đều không thể hiện nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Tại phiên tòa ngày 18-8-2022, ông Th thừa nhận khi mua đất của Ông Tr ông Th thấy có căn nhà trên đất nhưng hai bên không có thỏa thuận gì về căn nhà đó và các tài sản trên đất. Theo biên bản định giá ngày 08-7-2021, cây trái trên đất: 3.280.000 đồng; nhà cấp 4 giá: 47.380.000 đồng; nhà tạm vệ sinh: 1.676.000 đồng; nhà vệ sinh: 4.263.000 đồng. Tổng cộng: 56.599.000 đồng. Nên cần buộc ông Th có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Tr giá trị của nhà và tài sản trên đất tổng cộng số tiền 56.599.000 đồng là có căn cứ. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Tr.

[4] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Quang Tr, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Sửa Bản án sơ thẩm số: 68/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án: Do kháng cáo của Ông Tr được chấp nhận một phần nên Ông Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ông Tr số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0017516 ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 147, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Quang Tr.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Tr về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Tr và ông Th ký ngày 20/3/2018 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C số 791 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là Ông Tr trả lại cho ông Th số tiền vay 45.000.000 đồng và lãi suất là 1%/tháng từ ngày 20/3/2018 đến nay, công nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 247,6 m^2, thửa đất số 244, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: ấp Nam Bến S, xã Thành L, huyện C, tỉnh Tây Ninh là của Ông Tr.

4. Buộc ông Nguyễn Khắc Th có nghĩa vụ cho ông Lê Quang Tr số tiền 56.599.000 đồng (năm mươi sáu triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng) (giá trị nhà và tài sản trên đất).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Án phí phúc thẩm: Ông Lê Quang Tr không phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho ông Lê Quang Tr 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu số 0017516 ngày 30-6-2022, của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã ký

Phạm Thị Hồng Vân