TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2018/DS-PT.
Ngày: 22/3/2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hường

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hường

Ông Nguyễn Thành Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án sơ thẩm số: 04/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2018/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:**

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970.

Người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Văn H: Bà Hứa Thị T. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2017.

2. Bà Hứa Thị T, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1967.

2. Huỳnh Thị M (H), sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Ánh N, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị M.

(Bà T, bà M có mặt; Ông H, ông T, bà N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Hứa Thị T trình bày: Vào ngày 17/01/2015 vợ chồng bà có mua của ông T, bà M một nền nhà tại tổ 3 ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang ngang 3m, dài ra mặt biển với số tiền 60.000.000 đồng. Khi mua có làm giấy tay cho các bên ký vào và có người làm chứng. Đến năm 2016 vợ chồng bà cất nhà thì bà N ra ngăn cản, lý do bà M còn nợ bà N số tiền 7.000.000 đồng. Sau đó bà trả thay cho bà M 7.000.000 đồng nhưng bà N không đồng ý và đòi thêm 7.000.000 đồng. Việc bà M nói số tiền mua đất 60.000.000 đồng là tiền hụi bà M thiếu bà nên lấy nền nhà trừ nợ là không đúng, số tiền này không liên quan đến số tiền hụi. Nay bà không yêu cầu lấy đất mà yêu cầu vợ chồng bà M phải trả cho vợ chồng bà số tiền 60.000.000 đồng và bồi thường cho vợ chồng bà theo giá thị trường.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị M trình bày: Trước đây bà có nợ tiền hụi của bà T tổng cộng là 60.000.000 đồng nhưng bà không có tiền trả bà T nên bà có làm giấy sang nền nhà cho bà T để làm tin, khi làm giấy sang tên bà có nói với bà T đất này còn tay ba chưa giải quyết xong với bà N vì đất bà mua của bà N với số tiền 55.000.000 đồng bà đã trả hết cho bà N, hiện nay bà còn thiếu tiền tiệm của bà N là 15.000.000 đồng, do đó bà N chưa làm giấy bán đất cho bà. Khi làm giấy sang nền nhà giữa bà và bà T thì chính bà T là người làm giấy, bà chỉ ký tên vào. Nay bà yêu cầu khi nào bà N sang tên đất cho bà thì bà sẽ sang tên cho bà T, nếu bà N không làm giấy sang tên cho bà thì bà yêu cầu được trả lại số tiền 60.000.000 đồng nhưng trả dần số tiền này.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn T không có văn bản trình bày ý kiến tại cấp sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ánh N trình bày: Vào khoảng năm 2013 bà có bán cho bà M một nền nhà nhưng bà M còn nợ bà 7.000.000 đồng nên bà chưa làm giấy mua bán. Vào khoảng tháng 01/2016 bà T có ghé nhà bà hỏi thăm nền nhà của bà M thì bà nói chừng nào bà M trả cho bà 7.000.000 đồng thì bà mới làm giấy. Bà T có hứa trả cho bà 7.000.000 đồng nhưng không thấy bà T trả. Khoảng tháng 11/2016 bà T có nhờ người lên đo đất nên bà ra ngăn cản. Bà T mua đất biết chưa có giấy tờ mà vẫn mua bán, còn phần bà M khi giao đất cho bà T không có giấy tờ gì nhưng bà M vẫn giao đất là không hợp pháp, bà không có liên quan gì đến tranh chấp giữa bà T và bà M, phần mua bán giữa bà và bà M thì bà sẽ tự thương lượng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2017/DS-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị T và ông Nguyễn Văn H đối với bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2015 đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang giữa bà Hứa Thị T và ông Nguyễn Văn H đối với bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T vô hiệu.

- Buộc bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T phải hoàn trả cho bà Hứa Thị T, ông Nguyễn Văn H số tiền 60.000.000 đồng và bồi thường số tiền 13.932.000 đồng. Tổng cộng 73.932.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Đến ngày 26/10/2017 ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu xem xét xử lại việc nợ số tiền 60.000.000 đồng ông T bà M nợ ông H bà T là nợ họ, không phải là số tiền ông H bà T mua đất đưa cho ông T, bà M. Hủy bỏ cáo buộc của Tòa án huyện C buộc ông T bà M phải bồi thường thêm số tiền 13.932.000 đồng cho ông H bà T cũng như các khoản tiền phí trong bản án đã nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn ông Huỳnh Văn T vắng mặt, bà Huỳnh Thị M có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại số tiền Tòa án cấp sơ thẩm buộc bồi thường thiệt hại là 13.932.000 đồng vì giữa hai bên không giao nhận tiền mua bán đất mà là nợ hụi. Xin giảm số tiền bồi thường thiệt hại, chấp nhận trả cho nguyên đơn số tiền 65.000.000 đồng và xin trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn.

Bà Hứa Thị T không đồng ý giảm phần tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá 13.932.000 đồng vì hiện nay bà M kêu bán nền nhà cho người khác với giá 150.000.000 đồng, không chấp nhận cho bị đơn trả dần vì tiền này cũng là vay để nhận chuyển nhượng đất nền nhà của bà M, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 167, 188 Luật Đất đai, Điều 117, 119, 122, 123 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 17/01/2015 là vô hiệu. Bà M xác định thiếu nợ hụi của bà T nên bà T lập giấy sang nền nhà để cấn trừ tiền hụi, bà N cũng xác định bà M thiếu nợ nên bà T lấy đất trừ nợ, bà M chưa giao đất cho bà T vì hiện nay phần

đất này bà N đang sử dụng. Tuy nhiên chưa có cơ sở vững chắc xác định việc bà M ông T thiếu nợ hụi bà T, bà T lấy đất để trừ nợ. Ngoài ra không có chứng cứ nào khác chứng minh vợ chồng bà M ông T có tham gia chơi hụi với bà T. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2017 bà M đồng ý trả số tiền 87.864.000 đồng cho bà T theo kết quả định giá nhưng xin trả dần. Do đó để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên đều có lỗi trong việc chuyển nhượng đất nên mỗi bên phải chịu lỗi ngang nhau, giá trị chênh lệch là 27.864.000 đồng, vợ chồng bà M ông T phải trả cho bà T ½ số tiền này là 13.932.000 đồng và số tiền chuyển nhượng QSD đất là 60.000.000 đồng. Tổng cộng 73.932.000 đồng. Bà M xin trả dần nhưng không được bà T chấp nhận nên không có cơ sở xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án số 04/2017/DSST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Huỳnh Văn T là người đồng đứng đơn kháng cáo với bà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Bà M cung cấp Giấy ủy quyền ngày 16/3/2018 của ông T với bà Huỳnh Thị M, tuy nhiên nội dung giấy ủy quyền thể hiện đại diện giải quyết tranh chấp công nợ tại Tòa án huyện C, không nêu cụ thể tham gia xét xử tại Tòa án Tỉnh trong vụ tranh chấp với ông H bà T. Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn T.

[2] Nguyên đơn bà Hứa Thị T và bị đơn bà Huỳnh Thị M thống nhất giữa hai bên có ký tên trong giấy sang nền nhà ngày 17/01/2015. Nội dung giấy sang nền nhà do bà T nhờ người quen viết sẵn mang đến cho bà M ký tên. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, diện tích quyền sử dụng (QSD) đất chuyển nhượng không ghi cụ thể, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà M ông T mà do bà N đứng tên QSD đất. Các bên không tranh chấp vị trí, diện tích, giá tiền chuyển nhượng nhưng không đồng ý phương thức thanh toán đối với số tiền giao nhận 60.000.000 đồng. Bị đơn kháng cáo cho rằng nợ hụi 60.000.000 đồng, nguyên đơn trừ vào số tiền mua bán, thực tế không chuyển nhượng đất và không đồng ý bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu theo Bản án sơ thẩm tuyên.

[3] Xét thấy, thực tế hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng QSD đất nền nhà giá 60.000.000 đồng, thanh toán giao tiền mặt hay cấn trừ nợ hụi hai bên không chứng minh cụ thể, quy định pháp luật không cấm việc thanh toán chuyển nhượng tài sản bằng hình thức khấu trừ nghĩa vụ khác. Bà M đã thừa nhận có nợ

bà T 60.000.000 đồng trong việc chuyển nhượng QSD đất không thành. Mặc dù ông T chưa có ý kiến thống nhất có bán đất nền nhà cho bà T nhưng xét về nội dung và hình thức chuyển nhượng QSD đất nền nhà đều không đúng theo quy định pháp luật. Do vậy án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo giấy tay ngày 17/5/2015 vô hiệu về hình thức và nội dung, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

Về số tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá chuyển nhượng và giá thị trường theo định giá tại Tòa sơ thẩm cho mỗi bên là 13.932.000 đồng. Xét thấy hai bên không tranh chấp giá chuyển nhượng, bà M thừa nhận nợ bà T 60.000.000 đồng cho rằng nợ hụi từ năm 2015 đến nay nếu tính lãi chậm trả theo quy định pháp luật thì số tiền lãi cũng tương đương số tiền chênh lệch giá theo Bản án sơ thẩm tuyên.

Về giao nhận đất chuyển nhượng theo giấy sang nền 17/01/2015, bà M xác định chưa giao đất cho bà T, bà T thì cho rằng bà M đã giao đất nhưng yêu cầu giải quyết như Bản án sơ thẩm, bà M ông T không kháng cáo về việc Bản án sơ thẩm không buộc ông H bà T giao đất khi buộc ông T bà M trả tiền. Do vậy Bản án sơ thẩm chỉ buộc bị đơn giao trả tiền 60.000.000 đồng và thiệt hại chêch lệch giá 13.932.000 đồng, tổng cộng 73.932.000 đồng, không buộc nguyên đơn bà T ông H giao trả đất lại cho bị đơn bà M ông T là phù hợp.

Đối với yêu cầu của bà M xin trả dần số tiền 60.000.000 đồng và 5.000.000 đồng lãi, tổng cộng 65.000.000 đồng không được bà T chấp nhận. Xét thấy yêu cầu này của bà M không thuộc thẩm quyền của Tòa án mà thuộc thẩm quyền của Cơ quan thi hành án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu xin trả dần của bà M.

Trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà M ông T phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí đối với số tiền bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là: 13.932.000 đồng x 5% = 696.600 đồng.

Bà T ông H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000 đồng theo biên lai thu tiền của cơ quan thi hành án.

Án phí phúc thẩm: Bà M ông T mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng do bà M kháng cáo không được chấp nhận và đình chỉ xét kháng cáo của ông T, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền của cơ quan thi hành án.

Về chi phí định giá: Bà M ông T phải chịu chi phí định giá là 2.200.000 đồng, ông H bà T đã nộp xong nên ông T bà M phải trả cho ông H bà T 2.200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 122, 124, 127, 134, 137, 689, 691, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2017/DS-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị T và ông Nguyễn Văn H đối với bà Huỳnh Thị M (H), ông Huỳnh Văn T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2015 đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang giữa bà Hứa Thị T, ông Nguyễn Văn H với bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T vô hiệu.

- Buộc bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T phải hoàn trả cho bà Hứa Thị T, ông Nguyễn Văn H số tiền 60.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá 13.932.000 đồng. Tổng cộng 73.932.000 (bảy mươi ba triệu chín trăm ba mươi hai nghìn) đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn ông H bà T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn ông T bà M không trả số nợ trên, thì hàng tháng ông T bà M còn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị M phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 996.600 (chín trăm chín mươi sáu nghìn sáu trăm) đồng.

Bà T ông H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 02632 ngày 20/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị M mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị M đã nộp theo hai biên lai thu số 0000306 ngày 20/11/2017 và 0000313 ngày 28/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Về chi phí định giá: Bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn T phải chịu chi phí định giá là 2.200.000 đồng, ông Nguyễn Văn H, bà Hứa Thị T đã nộp xong nên ông T bà M phải trả cho ông H bà T 2.200.000 (hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và điều 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Hường