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

Bản án số: 99/2019/DS-PT
Ngày: 04/6/2019
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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các thẩm phán: Ông Lê Lâm Sơn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số: 24/2018/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Thanh H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 57/16 đường T, khu phố 7, trị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn L, sinh năm 1963.

Địa chỉ: P.1102 nhà N3B, đường L, quận T, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2017.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Hữu P, sinh năm 1961.
2. Bà Cao Lệ H1, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Tổ 11 (trước đây là tổ 12), ấp R, xã H2, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Hữu Q, sinh năm 1967.

HKTT: Số 22/9B, X, phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019.

Địa chỉ nơi cư trú: Số 88 đường số 20, phường B1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lương Hữu Q, sinh năm 1967.

HKTT: Số 22/9B, X, phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019.

Địa chỉ nơi cư trú: Số 88 đường số 20, phường B1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị Hạnh D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 8 khu phố 6, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Võ Văn V, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Tổ 13, ấp R, xã H2, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3. Ông Đặng Như Y, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ 12, ấp R, xã H2, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh H.

(Ông L, ông P, ông Q, bà D có mặt; bà H, bà H1, ông V, ông Y vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh H trình bày:

Ngày 31/8/2011 bà và vợ chồng ông Trần Hữu P, bà Cao Lệ H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất và thành quả lao động trên đất tại thửa số 97, tờ bản đồ số 37, diện tích 42.224,9m^2, đất chuyển nhượng là 36.000m^2, đất tặng cho là 6.000m^2, tọa lạc tại ấp R, xã H2, huyện P, tỉnh Kiên Giang, hợp đồng được lập tại chi nhánh Công ty cổ phần Đồng Đội Việt Nam tại P, đất do cá nhân bà H nhận chuyển nhượng (Công ty đã có văn bản xác nhận đất này do cá nhân bà H nhận chuyển nhượng, Công ty không bị ảnh hưởng gì về quyền lợi), khi chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nhưng đã được xét duyệt diện tích 36.000m^2, gía chuyển nhượng là 130.000.000đồng/1.000m^2, thành tiền là 4.680.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2011 có ghi phương thức thực hiện giao tiền, quyền và nghĩa vụ của các bên như sau:

- Lần 1: Đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng.

- Lần 2: Khi hồ sơ được Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân (UBND) huyện đồng ý và thống nhất thì (bên B) bà H sẽ giao tiếp 1.000.000.000 đồng.

- Lần 3: Sau khi hồ sơ được trình lên UBND huyện để ký chứng nhận QSD đất thì bên B sẽ trả đủ 70% trên tổng số tiền của thửa đất.

Sau khi bên B nhận được QSD đất sẽ giao đủ tiền còn lại cho bên A và sẽ đóng thuế theo quy định của pháp luật.

Phần diện tích 6.000m^2 nằm ở mặt đường tim lộ vào 57m, theo hồ sơ xét duyệt của xã sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) như hiện trạng ban đầu, (bên A) ông Trần Hữu P bà Cao Lê H1 giao cho bên B sử dụng và làm hồ sơ bổ sung quyền sử dụng đất (QSD), bên A không được đòi hỏi quyền lợi gì. Nếu như bên A được công nhận QSD đất 6.000m^2 trong đợt này thì bên B chịu trách nhiệm đóng thuế thu nhập cá nhân của bên A, ngoài ra bên A không đòi hỏi thêm.

Nếu bên A đổi ý không chuyển nhượng thì phải bồi thường 05 lần tiền cọc, nếu bên B không nhận chuyển nhượng thì mất cọc.

Việc trả tiền được thực hiện như sau: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì vợ chồng ông P đã nhận 600.000.000 đồng tiền cọc.

- Ngày 01/9/2011 vợ chồng ông P nhận 50.000.000 đồng, tổng cộng được 650.000.000 đồng.
- Ngày 27/9/2011 vợ chồng ông P nhận 30.000.000 đồng.
- Ngày 10/8/2011 ông P nhận thêm 160.000.000 đồng.

Sau đó vợ chồng ông P bà H1 nhận thêm rất nhiều lần tiền nên hai bên thống nhất lấy ngày 09/10/2011 là ngày làm biên nhận chung với tổng số tiền đặt cọc là 3.500.000.000 đồng, vợ chồng ông P ký tên có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Hạnh D là nhân viên trong Công ty cổ phần Đồng Đội P biết.

Ông P và bà H1 nhận tiền xong thì bà chờ UBND huyện P cấp GCNQSDĐ. Tháng 8/2015 bà biết được ông P được cấp GCNQSDĐ tại thửa số 97, tờ bản đồ số 37, diện tích 36.000m^2 bà yêu cầu ông P bà H1 thực hiện hợp đồng nhưng vợ chồng ông P không thực hiện mà còn chuyển nhượng cho người khác.

Hiện nay bà biết vợ chồng ông P được cấp 42.224,9m^2 nên bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 36.000m^2 và giao 6.000m^2 tặng cho theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2011.

Trường hợp vợ chồng ông P không giao đất thì bồi thường 05 lần số tiền cọc 3,5 tỷ đồng là 17,5 tỷ đồng. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/10/2017 bà không tranh chấp diện tích đất tặng cho 6.000m^2 mà tranh chấp toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng diện tích 42.224,9m^2 tại thửa số 97, tờ bản đồ số 37 đất tọa lạc tại ấp R, xã H2, P. Yêu cầu vợ chồng ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2011 và giao diện tích 42.224,9m^2 cho bà. Trường hợp ông P bà H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường 100% giá trị hợp đồng đối với số tiền chênh lệch giữa giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng và giá trị theo định giá do lỗi hoàn toàn của vợ chồng ông P gây ra, cụ thể theo kết quả định giá ngày 20/6/2018 của Công ty TNHH MTV bất động sản Đất Vàng Kiên Giang thì toàn bộ diện tích 42.224,9m^2 có giá trị

113.581.570.000 đồng, trừ đi 4.680.000.000 đồng bằng 108.901.570.000 đồng, yêu cầu vợ chồng ông P bà H1 phải bồi thường cho bà số tiền này.

Đối với số tiền vợ chồng ông P ký nhận ngày 05/11/2011 phía sau tờ biên nhận tiền mặt ngày 09/10/2011 là 5.000.000 đồng và số tiền 12.000.000 đồng ông P bà H1 thừa nhận có vay của bà nhưng không làm biên nhận thì đây là số tiền bà cho vay riêng, không phải tiền trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2011 nên không yêu cầu giải quyết chung trong vụ kiện này.

- Bị đơn ông Trần Hữu P, bà Cao Lê H1 trình bày:

Ngày 31/8/2011 ông bà có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và thành quả trên đất cho bà Hồ Thị Thanh H, khi chuyển nhượng thì đất chưa có GCNQSDĐ, hợp đồng do bà H lập tại Công ty Đồng Đội huyện P, trong hợp đồng ghi chuyển nhượng 36.000m^2, còn 6.000m^2 là tặng cho bà H là không đúng, mà khi đó đất của ông bà mới được xét duyệt 36.000m^2 trong tổng diện tích 42.224,9m^2 nên chuyển nhượng cho bà H giá 130.000.000 đồng/1.000m^2 thành tiền là 4.680.000.000 đồng, còn 6.000m^2 nhờ bà H làm thủ tục cấp bổ sung với chi phí là 360.000.000 đồng, khi chuyển nhượng thì đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất và phương thức trả tiền được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là đúng.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay thì ông chỉ được nhận 03 lần tiền khi nhận tiền ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng, bà H có ghi lại số tiền đã trả trong biên nhận ngày 10/10/2011 giao cho vợ chồng ông giữ, do biên nhận có ghi thêm số tiền 360.000.000 đồng, ông không đồng ý nên đã được bà H gạch bỏ và biên nhận chỉ còn 160.000.000 đồng.

Vợ chồng ông chưa giao đất cho bà H quản lý sử dụng, bà H cũng không làm bổ sung cho ông diện tích 6.000m^2. Do bà H không thực hiện việc trả tiền theo hợp đồng nên hợp đồng bị hủy và vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lương Hữu Q và đã nhận đủ tiền của ông Q, đất hiện nay không cầm cố thế chấp cho cá nhân tổ chức nào.

Tại đơn phản tố ngày 11/01/2016 ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 31/8/2011 với bà H, vợ chồng ông trả lại cho bà H 160.000.000 đồng, vợ chồng ông không nhận của bà H số tiền 3.5 tỷ đồng nên không đồng ý bất cứ yêu cầu khởi kiện hay khởi kiện bổ sung của bà H. Vợ chồng ông không có ý kiến về giá thẩm định theo chứng thư ngày 20/6/2018 của Công ty bất động sản Đất Vàng Kiên Giang. Yêu cầu Tòa án xét lại thời hiệu khởi kiện của vụ án vì thời hiệu được tính từ khi xác lập hợp đồng ngày 31/8/2011 đến khi Tòa án thụ lý vụ án tháng 10/2015 là hết thời hiệu khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Hữu Q trình bày:

Ngày 21/4/2014 ông nhận chuyển nhượng QSD đất của ông P bà H1 diện tích 42.224,9m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H2, khi chuyển nhượng đất chưa có

GCNQSDĐ, giá trị toàn bộ thửa đất nhận chuyển nhượng là 4.050.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông P và nhận trách nhiệm làm GCNQSDĐ, hiện nay vợ chồng ông P đã được cấp GCNQSDĐ số CB147016 vào sổ số CH01649 ngày 07/3/2016 diện tích 42.224,9m^2 tại thửa số 97, tờ bản đồ số 37, ông là người giữ GCNQSDĐ. Ngày 24/4/2017 ông và vợ chồng ông P đã thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang nhưng khi nộp hồ sơ để sang tên theo quy định thì biết được thửa đất này được Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch nên ông cùng vợ chồng ông P đã ký hủy hợp đồng chuyển nhượng này.

Ông không tranh chấp với bà H, vợ chồng ông P bà H1 trong vụ án này mà chờ kết quả giải quyết của Tòa án, nếu quyền lợi của ông bị ảnh hưởng thì ông khởi kiện vợ chồng ông P bằng vụ kiện khác khi cần thiết.

Ông không có ý kiến về giá trị thửa đất đã được thẩm định theo chứng thư ngày 20/6/2018.

- Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị Hạnh D trình bày: Bà là nhân viên chi nhánh Công ty cổ phần Đồng Đội P do bà H làm Giám đốc, bà không có mối quan hệ thân thiết với vợ chồng ông P. Bà là người đánh máy hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2011 cho bà H, bà có ký vào hợp đồng với tư cách người làm chứng, ngày đánh máy hợp đồng thì bà H có giao tiền cho ông P nhưng giao bao nhiêu thì bà không biết. Đối với biên nhận ngày 09/10/2011 với số tiền 3,5 tỷ đồng thì bà cũng là người đánh máy, thông tin do các bên thống nhất nên bà H có đọc thông tin để bà đánh máy vì mỗi lần trả tiền bà H có làm biên nhận, còn ngày 09/10/2011 bà H giao tiền gì và bao nhiêu thì bà không biết. Sau khi các bên đọc lại biên nhận thì bà có ký làm chứng, biên nhận ngày 10/10/2011 cũng do bà H đọc thông tin cho bà đánh máy, nhưng sau đó bà H và bà xuống nhà ông P để sửa lại, chính bà H là người gạch bỏ số tiền 360.000.000 đồng trong biên nhận ngày 10/10/2011.

Ông Võ Văn V trình bày: Ông là người sống cùng ấp với ông P và bà H1 và là người quen với vợ trước của ông, còn bà H là người quen với danh nghĩa em nuôi vì trước đây ông V với bà H là người cùng đi môi giới đất. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì có mặt ông, bà H, bà H1 và ông P, còn bà D thì ở bên ngoài. Tại thời điểm ký hợp đồng thì bà H có giao cho vợ chồng ông P, bà H1 số tiền 50 triệu đồng, ông có ký vào hợp đồng với tư cách người làm chứng. Ngoài ra ông không chứng kiến lần giao tiền nào khác và chưa nhận tiền môi giới trong hợp đồng này.

Ông Đặng Như Y trình bày: Ông là người sống cùng ấp với ông P, bà H1, ông biết vợ chồng ông P và bà H chứ không có quan hệ thân thích gì. Một lần ông đến nhà ông P chơi thì có gặp bà H. Ông P có nhờ đọc biên nhận, ông P nói

chỉ nhận của bà H 3 lần tiền được 160 triệu đồng, nhưng trong biên nhận thì ghi thêm khoản tiền đi làm giấy tờ là 360 triệu đồng, tổng cộng 02 khoản là 520 triệu đồng, ông P không đồng ý số tiền này nên yêu cầu bà H sửa lại, chính ông yêu cầu bà H gạch bỏ các dòng chữ có ghi số tiền 360 triệu đồng, chỉ giữ lại các dòng chữ ghi ông P nhận 03 lần tiền tổng cộng 160 triệu đồng, khi gạch biên nhận thì bà H không giao thêm khoản tiền nào.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 24/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện P đã xét xử, quyết định:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2011 diện tích 36.000m^2 và tặng cho 6.000m^2 tại thửa số 97, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp R, xã H2, huyện P, tỉnh Kiên Giang vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh H đối với vợ chồng ông P về yêu cầu bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2011.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Trần Hữu P, bà Cao Lệ H1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2011 với bà Hồ Thị Thanh H và trả lại tiền đã nhận, không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông P bà H1 về việc không bồi thường hợp đồng.

- Buộc ông Trần Hữu P và bà Cao Lệ H1 phải trả cho bà Hồ Thị Thanh H số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.489.679.000 đồng, tổng cộng là 1.649.679.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên phải thi hành không trả hoặc trả không đầy đủ khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật dân sự.

- Không xem xét số tiền vợ chồng ông P vay của bà H 17.000.000 đồng do không có yêu cầu.

- Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2017/QĐ-BPKCTT ngày 24/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện P.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 03/01/2019 bà Hồ Thị Thanh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm:

- Đối với yêu cầu buộc ông P và bà H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2011: Tính đến cuối năm 2012 bà H đã đưa tiền cho ông P bà H1 được tổng hợp bằng giấy biên nhận tiền mặt với số tiền tổng cộng 3.500.000.000đ trên tổng số tiền theo thỏa thuận Hợp đồng là 4.680.000.000đ, chiếm trên 2/3 nghĩa vụ thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà H về việc buộc ông P bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

- Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tòa án sơ thẩm chỉ chấp nhận số tiền bà H đã thanh toán cho ông P bà H1 160.000.000đ là không đúng vì ông P bà H1 biết chữ, có đủ năng lực hành vi dân sự. Khi ký nhận giấy tờ liên quan đến việc nhận tiền có người làm chứng và được đọc lại. Tòa án chỉ công nhận số tiền bà H trả cho ông P bà H1 là 160.000.000đ và căn cứ vào tỷ lệ đã chi trả thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 160.000.000đ trên cơ sở lỗi của các bên để tính toán mức bồi thường thiệt hại cho bà H là không đúng với bản chất vụ án và thực tế hồ sơ vụ án, gây thiệt hại cho nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Văn L trình bày:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2011 giữa vợ chồng ông P bà H1 với bà H. Buộc ông P bà H1 giao diện tích 42.224,9m^2 tại thửa 97, tờ bản đồ 37 đất tọa lạc tại ấp R, xã H2, P vì bà H đã được trả 3,5 tỷ trên 70% giá trị hợp đồng, bà H đồng ý trả tiếp số tiền 1.1800.000.000đ.

Nếu Tòa án không chấp nhận thì yêu cầu ông P bà H1 bồi thường thiệt hại hợp đồng theo giá trị tại chứng thư định giá ngày 20/6/2018 của Công ty Bất động sản Đất Vàng Kiên Giang là 113.581.570.000đ, trừ số tiền 3.500.000.000đ bằng 110.081.570.000đ x 70% = 77.057.099đ, tổng cộng ông P bà H1 phải bồi thường số tiền là 80.557.099.000đ.

Về nội dung kháng cáo của bà H trước đây là yêu cầu bồi thường thiệt hại theo tỷ lệ 4.680.000.000đ, nguyên đơn đã giao 3,5 tỷ phải tính lỗi theo hợp đồng 70% bị đơn, 30% nguyên đơn. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 31/8/2011 và xem xét theo quy định của pháp luật. Nếu tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải xét lỗi theo quy định của pháp luật, bị đơn cho rằng bà H đưa 160.000.000đ là không đúng mà bà H đã giao số tiền 3,5 tỷ đồng. Tòa sơ thẩm xác định lỗi 50% là chưa chính xác mà phải xác định lỗi là của phía bị đơn thì mới phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Về thời hiệu khởi kiện trong hợp đồng không quy định thời hạn nên thời hiệu khởi kiện không xác định được mà chỉ xác định được thời hạn khi có thời gian thực hiện hợp đồng.

Bị đơn do ông Lương Hữu Q đại diện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông P ký với bà H ngày 31/8/2011, vợ chồng ông P trả lại cho bà H 160.000.000 đồng. Nguyên đơn khởi kiện đã quá thời hiệu khởi kiện 02 năm, khởi kiện khi đất chưa có giấy tờ.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 24/2018/DSST ngày 24/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bà H.

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 luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh H, bị đơn bà Cao Lệ H1 vắng mặt nhưng bà H có người đại diện hợp pháp là ông Vũ Văn L tham gia phiên tòa, bà H1 có người đại diện hợp pháp là ông Lương Hữu Q tham gia phiên tòa. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt bà H, bà H1.

[2]. Ngày 31/8/2011 bà Hồ Thị Thanh H và ông Trần Hữu P, bà Cao Lệ H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất, diện tích chuyển nhượng là 42.224,9m^2 đất tọa lạc tại thửa số 97, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp R, xã H2, huyện P, trong đó diện tích thực là 36.000m^2, còn 6.000m^2 bị đơn giao cho nguyên đơn làm hồ sơ bổ sung giấy chứng nhận QSD đất, giá thỏa thuận là 130.000.000đ/1.000m^2, tổng cộng là 4.680.000.000 đồng. Thỏa thuận phương thức thanh toán gồm 3 lần: lần 1 đặt cọc 600.000.000đ; lần 2 khi hồ sơ được Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban huyện P đồng ý thì bên mua giao tiếp 01 tỷ đồng; lần 3 sau khi hồ sơ được trình lên Ủy ban huyện P để ký nhận QSD đất thì bên mua trả đủ 70% trên tổng số tiền của thửa đất. Sau khi bên mua nhận được QSD đất sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Nguyên đơn cho rằng đã giao tiền cho bị đơn nhiều lần, ngày 09/10/2011 hai bên thống nhất làm biên nhận chung tổng số tiền 3,5 tỷ đồng. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 31/8/2011, buộc bị đơn giao diện tích 42.224,9m^2 và đồng ý trả cho bị đơn số tiền còn lại 1.180.000.000đ. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền trong hợp đồng theo lỗi bị đơn 70%, nguyên đơn 30% và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 3,5 tỷ đồng. Tổng cộng là 80.557.099.000đ.

Bị đơn cho rằng chỉ nhận của nguyên đơn số tiền 160.000.000đ, không nhận số tiền 3,5 tỷ đồng, do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu

cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2011 và đồng ý trả lại cho nguyên đơn 160.000.000đ.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà H cho rằng đã giao cho bị đơn ông P, bà H1 tổng cộng 3.500.000.000đ, nguyên đơn đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận biên nhận tiền mặt ghi ngày 09/10/2011 do nguyên đơn cung cấp thể hiện nguyên đơn đã trả cho bị đơn tổng cộng 3.500.000.000 đồng là không có thật mà số tiền 3.500.000.000 đồng được tổng hợp từ nhiều biên nhận được bị đơn thừa nhận và ký tên. Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định, kết luận giám định thể hiện chữ ký trong biên nhận ngày 09/10/2011 là chữ ký của ông P nhưng ông P và bà H1 không thừa nhận đã nhận số tiền 3.500.000.000 đồng, việc ông bà ký trong các biên nhận của bà H là do bà H tự lập và đọc cho ông bà nghe nội dung là nhận 160.000.000đ nên ông bà ký, biên nhận này do bà H giữ 02 bản. Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2017 bà H trình bày các biên bản giao nhận tiền giữa bà và ông P để tổng hợp thành số tiền 3.500.000.000đ bà H không còn giữ nên không thể cung cấp.

Do đó không có căn cứ xác định bà H đã giao cho ông P bà H1 số tiền 3.500.000.000đ.

Xét về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất được các bên lập ngày 31/8/2011 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông P bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất tranh chấp bị đơn ông P bà H1 chưa giao đất cho bà H, bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và có phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2011. Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 689, Điều 691 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 thì giao dịch chuyển nhượng giữa bà H và ông P bà H1 bị vô hiệu về hình thức và nội dung. Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Xét thấy nguyên đơn bà H có lỗi vì không thực hiện việc thanh toán như thỏa thuận trong hợp đồng, bị đơn ông P bà H1 thực hiện việc chuyển nhượng đất khi chưa được công nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bị đơn chưa hủy hợp đồng với nguyên đơn nhưng đã chuyển nhượng đất cho người khác. Cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu lỗi 50% là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Nguyên đơn đã trả được 160.000.000đ đối với diện tích chuyển nhượng 36.000m^2 tương đương 3,42% (160.000.000đ : 4.680.000.000đ) nên giá trị bồi

thường được tính như sau: 91.794.070.000đ x 3,42% = 3.139.357.000 đồng. Mỗi bên phải chịu lỗi 50% là (3.139.357.000 đồng - 160.000.000đ) : 2 = 1.489.679.000đ. Do đó ông P bà H1 phải hoàn trả cho bà H 160.000.000đ + 1.489.679.000đ = 1.649.979.000đ.

Tại phiên tòa bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện trong đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông P ký với bà H ngày 31/8/2011 và cho rằng nguyên đơn khởi kiện đã quá thời hiệu khởi kiện 02 năm là chưa có cơ sở. Bởi lẽ; bị đơn xác định thời hiệu của hợp đồng chuyển nhượng đã hết. Nhưng theo quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện của hợp đồng được tính từ ngày phát sinh tranh chấp ngày 03/6/2014 tức là ngày nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm đến ngày Tòa án thụ lý là ngày 9/10/2015 theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện là 02 năm vẫn còn.

Từ những nhận định trên, 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 nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 24/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện P.

[4]. Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 24, Điều 27, Điều 29 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009 ngày 27/02/2009.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H rút yêu cầu phạt cọc nên được trả lại tiền tạm ứng án phí 62.750.000đ.

Án phí sơ thẩm có giá ngạch: bà H phải chịu đối với yêu cầu không được chấp nhận 78.907.420.000đ là: (80.557.099.000đ - 1.649.679.000đ), án phí được tính như sau: {112.000.000đ + (74.907.420.000đ x 0,1%)} = 186.907.420đ.

Bà H phải chịu án phí đối với phản tố của bị đơn được chấp nhận là 200.000đ.

Bà H đã nộp 6.306.700 đồng và 62.750.000đ đối với yêu cầu phạt cọc nên được khấu trừ, bà H phải nộp thêm 118.050.720đ.

Bị đơn ông bà H1 phải chịu trên số tiền bồi thường 1.489.679.000đ là 36.000.000đ + (689.679.000 x 3%) = 56.690.370đ. Bị đơn được hoàn trả tạm ứng án phí phản tố 200.000đ. Bị đơn còn phải nộp 56.490.270đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đ, khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

[5]. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá: Bà H phải chịu chi phí định giá lần 1 với số tiền 38.300.000đ, bà H đã nộp xong.

Bà H yêu cầu định giá lần thứ 2 với số tiền 99.000.000đ, yêu cầu bồi thường của bà H được chấp nhận nên ông P bà H1 phải chịu. Bà H đã tạm ứng xong nên ông P bà H1 phải hoàn trả cho bà H 99.000.000đ.

- Chi phí giám định: Ông P bà H1 phải chịu 4.820.000đ, ông P bà H1 đã nộp xong.

- Chi phí bản vẽ: ông P, bà H1 phải chịu 1.797.000đ, bà H đã nộp xong nên ông P bà H1 phải hoàn trả cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 161, Điều 165; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137, Điều 689, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điều 24, Điều 27, Điều 29 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009 ngày 27/02/2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh H.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2018/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2011 diện tích 36.000m^2 và tặng cho 6.000m^2 tại thửa số 97, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp R, xã H2, huyện P, tỉnh Kiên Giang vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh H đối với vợ chồng ông Trần Hữu P, bà Cao Lệ H1 về yêu cầu bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2011.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Trần Hữu P, bà Cao Lệ H1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2011 với bà Hồ Thị Thanh H và trả lại tiền đã nhận, không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông P bà H1 về việc không bồi thường hợp đồng.

5. Buộc ông Trần Hữu P và bà Cao Lệ H1 phải trả cho bà Hồ Thị Thanh H số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.489.679.000 đồng, tổng cộng là 1.649.679.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ

ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 trả chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Không xem xét số tiền vợ chồng ông P bà H1 vay của bà H 17.000.000 đồng do không có yêu cầu.

7. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2017/QĐ-BPKCTT ngày 24/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

8. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Thanh H phải chịu án phí sơ thẩm 187.107.420 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 69.056.700đ theo biên lai thu tiền số 0000736 ngày 07/10/2015 và biên lai số 0006438 ngày 14/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang, bà H còn phải nộp thêm số tiền 118.050.720đ (Một trăm mười tám triệu, không trăm năm mươi nghìn bảy trăm hai mươi đồng).

Bị đơn ông Trần Hữu P, bà Cao Lệ H1 phải chịu án phí 56.690.370đ, khấu trừ 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0000953 ngày 11/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Gaing; ông P bà H1 còn phải nộp 56.490.370đ (Năm mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi nghìn ba trăm bảy mươi đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Thanh H phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đ, khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0008247 ngày 10/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

9. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông P bà H1 phải trả cho bà H chi phí định giá 99.000.000đ và chi phí bản vẽ 1.797.000đ, tổng cộng 100.797.000đ (Một trăm triệu bảy trăm chín mươi bảy 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, 7b và 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.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Bá Kha