

Án số: 53/2018/DS-PT

Ngày: 15 - 8 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Viên

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Kim Dung

Bà Bùi Thị Nghĩ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 48/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2018, số 55/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2018 và số 58/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Kim M, sinh năm 1961; cư trú tại số 17 đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Ngọc M, sinh năm 1973; cư trú tại số 47 B7 đường T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền lập ngày 15/10/2015). Bà Đỗ Thị Ngọc M có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1959;

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962.

Cùng cư trú tại thôn T 1, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Bà Nguyễn Thị T có mặt tại phiên tòa. Ông Phạm Văn B vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H là Luật sư của Công ty Luật TNHH K thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Ông Nguyễn Văn H có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1975; cư trú tại thôn T 2, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Võ Thị Lê N, sinh năm 1985; cư trú tại tổ dân phố H, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/9/2015, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Kim M và đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị Ngọc M trình bày:

Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T nguyên là chủ sử dụng lô đất có diện tích 120m², thuộc thửa đất số 1785, tờ bản đồ số 03 tại thôn T 1, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL079992, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00166 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/6/2008, trên lô đất này có một căn nhà cấp 4. Vào năm 2014, ông B, bà T đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kim M toàn bộ thửa đất và căn nhà nêu trên. Tuy nhiên, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mục “Tài sản gắn liền với đất” để trống nên hai bên thống nhất chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đã được công chứng viên Hoàng Thị H thuộc Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng vào ngày 05/9/2014. Giá chuyển nhượng đất và nhà là 200.000.000 đồng. Ông M đã giao đủ tiền cho ông B, bà T tại Phòng công chứng số 1. Ông B, bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông M làm thủ tục sang tên.

Ngày 22/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C đã chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huỳnh Kim M. Ông B, bà T thỏa thuận sẽ giao đất cho ông M vào tháng 3/2015 nhưng đến nay vẫn cố tình trì hoãn. Vì vậy, ông M yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T phải giao trả toàn bộ nhà đất tại thửa số 1785, tờ bản đồ số 03 tại thôn T 1, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa cho ông M.

- Quá trình tranh tụng bị đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2013, ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T vay Ngân hàng K 90 triệu đồng, trong đó 40 triệu đồng là vay cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Võ Thị Lê N. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông B, bà T thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 1785, tờ bản đồ số 03, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL079992, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00166 do Ủy ban nhân dân huyện C ngày 04/6/2008. Ngày 04/9/2014, ông H, bà N cần tiền làm ăn nên đến nhà mượn sổ đỏ của ông B, bà T và viết giấy mượn trong vòng 06 tháng để vay tiền nhưng lại lừa ông, bà đến phòng công chứng và nói dối là ký giấy để xóa nợ ngân hàng. Do ông H là cháu họ nên ông B, bà T đã tin tưởng ký vào các giấy tờ mà không được đọc, không biết nội dung.

Năm 2015, ông Huỳnh Kim M tới yêu cầu giao đất và nhà. Lúc này ông B, bà T mới biết bị ông H, bà N lừa dối. Vì vậy, ông B, bà T không đồng ý với yêu cầu giao trả toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 1785, tờ bản đồ số 03 tại thôn T 1, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa cho ông Huỳnh Kim M vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với ông M bị vô hiệu do bị lừa dối.

- Theo Biên bản xác minh ngày 05/7/2017 tại Công an xã S, huyện C, ông Nguyễn Văn H1 có hộ khẩu thường trú tại thôn T 2, xã S, huyện C. Hiện tại ông Nguyễn Văn H1 không có mặt tại địa phương.

- Theo Biên bản xác minh ngày 22/8/2017 tại Công an phường B, thành phố C, bà Võ Thị Lê N có hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố H, phường B, thành phố C. Hiện tại bà N không có mặt tại địa phương.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, quyết định:

Áp dụng các khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 697, Điều 699 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T thực hiện nghĩa vụ chuyển giao 120m² đất thuộc thửa 1785, tờ bản đồ số 03 tại thôn T 1, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, diện tích 95,1m² cho ông Huỳnh Kim M. (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 09/02/2018, ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân Huyện C, vì Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng thực tế, thiếu khách quan, không xem xét đến bản chất sự việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bị đơn ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T với ông Huỳnh Kim M là không có thật. Ông B, bà T đến Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa ký hợp đồng mà không biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông B, bà T không có nhận 200.000.000 đồng tiền chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng. Ông M cũng không chứng minh được đã giao đủ tiền cho ông B, bà T. Giá trị thực tế nhà và đất cao hơn rất nhiều giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Ông B, bà T bị lừa dối khi ký hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 05/9/2014 là vô hiệu.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc M trình bày: Ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T thừa nhận đã ký và điểm chỉ vào từng trang của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng số 5677, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2014. Ông, bà cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng nhưng ông, bà không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông B, bà T phải thực hiện nghĩa vụ chuyển giao 120m² đất thuộc thửa 1785, tờ bản đồ số 03 tại thôn T 1, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, diện tích 95,1m² cho ông Huỳnh Kim M là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội dung vụ án: Lời khai của ông Huỳnh Kim M và lời khai của ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T có nhiều mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để làm rõ có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Theo giấy nhận nợ ngày 22/7/2015, ông B, bà T cho ông Nguyễn Văn H1, bà Võ Thị Lê N mượn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ để xác định cụ thể thông tin của 02 giấy chứng nhận quyền sử đất để đánh giá đó có phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất mà các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Theo Biên bản xác minh ngày 22/8/2017 tại Công an phường B, thành phố C thì bà Võ Thị Lê N không có mặt tại địa phương nhưng thường đi, về nhưng cấp sơ thẩm chỉ triệu tập bà N đến làm việc 01 lần là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 và bà Võ Thị Lê N vắng mặt. Ông Phạm Văn B, ông Nguyễn Văn H1, bà Võ Thị Lê N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Ông Phạm Văn B đứng tên cùng với vợ là bà Nguyễn Thị T trong đơn kháng cáo, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Diện tích 120m² đất thuộc thửa 1785, tờ bản đồ số 03 tại thôn T 1, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và căn nhà cấp 4, diện tích 95,1m² gắn liền với đất là tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S chứng thực ngày 26/6/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00166 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/6/2008).

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung: Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kim M 120m² đất, thuộc thửa đất số 1785, tờ bản đồ số 03 tại thôn T 1, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa ngày 05/9/2014 (Công chứng số 5677, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD). Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện đúng quy định tại Điều 40, Điều 42 Luật công chứng năm 2014.

Theo quy định tại Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai; khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hợp pháp cả về hình thức lẫn nội dung.

[2.3] Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T thừa nhận ngay các chữ ký, chữ viết và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 05/9/2014 là của ông, bà. Ông, bà cho rằng mình bị ông Nguyễn Văn H1 là cháu họ nói ông, bà đến phòng công chứng để ký xóa nợ, khi ký giấy tờ ông, bà không được đọc, không biết nội dung, nên ông, bà bị lừa khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông, bà bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.4] Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 05/9/2014, không thể hiện việc chuyển nhượng tài sản có trên đất là căn nhà cấp 4, diện tích 95,1m². Tuy nhiên, căn nhà trên đã tồn tại trước khi các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên không có văn bản riêng thỏa thuận về căn nhà này. Do đó, khi ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Kim M đã bao gồm cả việc chuyển nhượng quyền sở hữu đối với căn nhà cấp 4, diện tích 95,1m² là tài sản có trên đất.

[2.5] Ông Huỳnh Kim M không chứng minh được việc đã giao cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T tiền chuyển quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng. Ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00166 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/6/2008 để vay tiền tại Ngân hàng K. Ngày 03/9/2014, ông bà đã trả 90.000.000 đồng cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Số tiền trên là của ông Huỳnh Kim M đưa. Do đó, ông Huỳnh Kim M còn phải thanh toán cho ông

Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 110.000.000 đồng.

[2.6] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều có ý kiến trái ngược nhau và đều giữ quan điểm của mình tại phiên tòa sơ và phúc thẩm. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng vào ngày 05/9/2014, ông Huỳnh Kim M đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00166 ngày 04/6/2008 để làm thủ tục sang tên, và ngày 22/12/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C đã chỉnh lý sang tên cho ông Huỳnh Kim M. Trên cơ sở lời khai của ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh, cấp sơ thẩm đưa ông Nguyễn Văn H1 và bà Võ Thị Lê N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử và các quyết định hoãn phiên tòa cho ông Nguyễn Văn H1, bà Võ Thị Lê N. Ông H, bà N đều vắng mặt. Việc ông H, bà N không đến tòa làm việc cũng không làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích chính đáng của ông H, bà N. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm để tiến hành đối chất giữa ông Huỳnh Kim M với ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T; xác định cụ thể thông tin của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện tại Giấy nhận nợ ngày 22/7/2015 để xác định có phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất mà các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không, trong khi ông Huỳnh Kim M đã được chỉnh lý sang tên ngày 22/12/2014; triệu tập bà Võ Thị Lê N để bà N đến làm việc là không cần thiết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 697, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T phải giao 120m² đất thuộc thửa 1785, tờ bản đồ số 03 tại thôn T 1, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, diện tích 95,1m² cho ông Huỳnh Kim M. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Ông Huỳnh Kim M phải thanh toán cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T số tiền còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 05/9/2014 là 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*).

2. Về án phí:

- Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng mà tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0009894 ngày 27 tháng 02 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Huỳnh Kim M phải nộp 5.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Huỳnh Kim M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/0009379 ngày 30 tháng 10 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Hữu Viên