TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 57/2018/DS-PT
Ngày: 23/03/2018.
V/v yêu cầu hủy HĐCN QSD đất gắn liền với nhà ở.

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Văn Thuấn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hường

Bà Nguyễn Thị Nhiên

**** Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Tú Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang***: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 03 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án lý số 202/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 02/10/2017 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2017/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà K, sinh năm: 1942. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khu phố 4, phường H, thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

Đồng bị đơn: Bà X, sinh năm: 1968. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Đ, khu phố 1, phường H, thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Tạ Văn H, sinh năm: 1974. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 1, phường H, thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

Bà H, sinh năm: 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Đ, khu phố 1, phường H, thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà P, sinh năm: 1948. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, khu phố 4, phường H, thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà X.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn bà K trình bày:**

Em gái bà là P cùng con nuôi bà P là H có tổ chức dây hụi, trong đó có bà H và bà X tham gia. Ngày 14/11/2016, bà H, bà X có nói bà H1 thiếu hụi của hai bà là 2.150.000.000 đồng. Bà H, bà X có yêu cầu bà P, bà H1 trả tiền nhưng không có tiền trả nên bà H, bà X đồng ý mua lại căn nhà của bà để cấn trừ nợ. Khi đó bà thấy cháu bà gây nợ nên cũng chấp nhận bán căn nhà nhưng với điều kiện để cho bà với bà P sống tại ngăn nhà cho đến khi chết. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, cấn trừ nợ hụi 2.150.000.000 đồng, còn lại 1.850.000.000 đồng bà H, bà X đưa lại bà để bà trả cho người khác.

Sau khi làm giấy tay thỏa thuận mua bán và giấy cam kết cho bà sống cho đến khi chết, bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân của bà và bà P, tất cả đều bản gốc để bà H, bà X làm thủ tục sang tên, nhưng sau đó hai người này trở mặt không đồng ý chuyển nhượng.

Số tiền nợ hụi của bà H, bà X là do bà H1 tự làm và bà H1 cũng đang bị công an điều tra và tạm giam. Do bà H, bà X không đồng ý chuyển nhượng nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở tại thửa đất số 62a và 62b, tờ bản đồ HD-12 nhà và đất tại khu phố 4, phường H, thị xã H, tỉnh Kiên Giang diện tích 445,1 m^2 , trong đó đất ở 300 m^2 đất vườn 145,1 m^2. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, bà H, bà X trả lại giấy nhà, đất cùng sổ hổ khẩu, giấy chứng minh nhân dân cho bà.

*** Bị đơn trình bày:**

- Bà X trình bày: Vào năm 2014 đến năm 2016, bà có chơi hụi của bà P (là em ruột của bà K) và con gái bà P tên Mạc Quế H1. Đến đầu tháng 11/2016, bà P, bà

H1 tuyên bố bể hụi, sau khi cộng sổ lại còn nợ bà số tiền 1.120.500.000 đồng. Bà có đến nhà bà P để nói chuyện, bà P và bà K nói bán lại căn nhà 4.000.000.000 đồng kêu bà mua, do sợ bà P tẩu tán tài sản do bà P có ý định lừa các tay em nên bà và bà H đến nhà bà P, bà K để thỏa thuận mua bán. Bà và bà H đồng ý bỏ hết tiền lẽ chỉ lấy 2.150.000.000 đồng (gồm nợ bà 1.000.000.000 đồng, bà H 1.000.000.000 đồng, nợ con gái bà H 150.000.000 đồng), thỏa thuận sau khi cấn trừ bà giao lại 1.850.000.000 đồng cho bà P, bà K đồng ý bán và kêu ký giấy tay chuyển nhượng 500.000.000 đồng để trả tiền thuế ít hơn, nhưng hai bên chưa ký hợp đồng mà chỉ viết giấy tay. Sau đó, bà K mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do bà K đứng tên, sổ hộ khẩu và hai giấy chứng minh nhân dân của bà P, bà K cho bà. Do không có tiền nên bà đã đem tất cả giấy tờ bà K, bà P đưa đi thế chấp cho người khác. Nay bà đồng ý mua theo giá thẩm định, còn theo giá 4.000.000.000 bà không mua mà yêu cầu bà P, bà K trả đủ tiền nợ cho bà thì bà mới đồng ý trả lại giấy chứng tờ nhà, đất.

- Bị đơn bà H trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà X về việc chơi hụi và thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất với bà K, bà P. Bà H1 và bà P cộng sổ lại thì còn nợ bà số tiền 1.493.000.000 đồng, nợ con gái bà 163.000.000 đồng, nợ bà X số tiền 1.120.500.000 đồng. Bà X có thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà và đất với bà K, bà P để cấn trừ nợ và có rủ bà cùng chuyển nhượng nhưng bà không đồng ý vì nhà, đất bà P không được 4.000.000.000 đồng, mặc khác lại lo sợ bà P tẩu tán tài sản do bà P có ý định lừa các tay em chơi hụi nên bà và bà X đến để thỏa thuận mua bán nhưng bà chỉ ký người làm chứng, còn việc mua bán do bà X mua, thỏa thuận số nợ còn lại tổng cộng là 2.150.000.000 đồng, bà X thỏa thuận giao lại 1.850.000.000 đồng cho bà P, bà K đồng ý chuyển nhượng và kêu ký giấy chuyển nhượng 500.000.000 đồng để trả tiền thuế ít hơn, nhưng hai bên chưa ký hợp đồng mà chỉ viết giấy tay. Về giấy tờ nhà, đất do bà X nhận và hiện mang đi thế chấp cho người khác.

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

Việc chơi hụi với bà H, bà X là do con gái bà tên H làm và sau này bị vỡ hụi. Bà H1 có nợ của bà X, bà H số tiền 2.150.000.000 đồng, bà thấy vậy nên mới nói với bà K bán căn nhà để trừ nợ dùm bà H1 để tránh việc thưa kiện, đi tù. Bà với bà H, bà

X thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà 4.000.000.000 đồng cấn trừ nợ 2.150.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.850.000.000 đồng. Bà X trả lại, bà định lấy số tiền đó trả thêm cho người khác nhưng bà H, bà X trở mặt không chuyển nhượng nữa. Khi thỏa thuận xong bà X lấy giấy tờ nhà, đất, giấy chứng minh nhân dân bà K và bà, sổ hộ khẩu của bà K để đi làm hợp đồng nhưng đến nay không đồng ý chuyển nhượng nên không trả giấy tờ cho bà K.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 02/10/2017 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Áp dụng các điều 502, 129 và 131 Bộ luật dân sự năm 2005và Điều 167 Luật đất đai. Xử:

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà K khởi kiện đối với bà H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở trên đất tọa lạc tại thửa đất số 62a, 62b tờ bản đồ ĐH-12 đất có diện tích 445,1 m^2 , trong đó đất ở 300 m^2 đất vườn 145,1 m^2, tại khu phố 4, phường H, thị xã H, tỉnh Kiên Giang giữa bà K với bà X là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc bà X phải trả lại cho bà K 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 165487 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01134/QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 08/01/2003 cho bà K; 01 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 919003076902143 được UBND thị xã H cấp cho bà K; 01 sổ hộ khẩu gia đình đứng tên K; 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên K và 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên P.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên chi phí thẩm định tại chỗ, định giá, án phí và báo quyền kháng cáo trong thời gian luật định.

*** Ngày 09/10/2017**, bà X kháng cáo với nội dung yêu cầu bà K, bà P phải trả cho bà số tiền 1.120.500.000 đồng hoặc buộc bà K, bà P phải chuyển nhượng cho bà nhà và đất trên với giá theo định giá của Công ty cổ phần bất động sản K là 1.438.837.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà X giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà K, bà P trả số tiền 1.120.500.000 đồng hoặc buộc

bà K, bà P phải chuyển nhượng cho bà nhà và đất trên với giá theo Chứng thư định giá của Công ty cổ phần bất động sản K với số tiền là 1.438.837.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đã phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 BLDS năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan HĐXX nhận thấy:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất xác định: Ngày 14/11/2016, bà K, bà P và bà X thỏa thuận mua bán căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa số 62a, 62b tại đường T, khu phố 4, thị xã H, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng này, các bên thống nhất cấn trừ vào số nợ bà H(cháu của bà K) nợ bà X, bà H là 2.150.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.850.000.000 đồng bà X viết giấy nợ bà P. Đồng thời, bà K, bà P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, sổ hộ khẩu gia đình giấy chứng minh nhân dân mang tên K, P cho bà X làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

Xét thấy, giao dịch dân sự của các hai bên chỉ mới thỏa thuận về nội dung nhưng về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật, nội dung trong hợp đồng cũng không xác định được loại đất, thửa đất, số tờ bản đồ là vi phạm về hình thức hợp đồng; bên cạnh đó, các bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà, đất và tiền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 127, 131 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, bà P với bà X vô hiệu và buộc bà X phải hoàn trả cho bà K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà, giấy tờ liên quan khác là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà X, HĐXX thấy rằng: Tại thông báo thụ lý vụ án số 22/TB-TLVA ngày 08/02/2017, Tòa án đã thông báo cho bà X tham gia tố tụng với

tư cách là bị đơn trong vụ án và đã ấn định thời gian cho bà X nêu ý kiến của mình cũng như yêu cầu phản tố. Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 28/3/2017 và biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án nhân dân thị xã H bà X cho rằng: Bà với bà K không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ thỏa thuận mua bán để tránh việc bà K, bà P tẩu tán tại sản mà không thanh toán cho bà số tiền hụi mà cháu bà K đang nợ; đồng thời, bà khẳng định bà không có yêu cầu phản tố trong vụ án này và X khẳng định bà không yêu có yêu cầu phản tố trong vụ án này (BL 16, 34, 107) . Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, bà X khẳng định bà K không nợ tiền bà (BL 146).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà X không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của mình nên căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 91 và khoản 3 Điều 200 BLTTDS năm 2015 HĐXX không có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà X.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 - Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà X.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 02/10/2017 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 502, 127, 129 và 131 - Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ các điều, 147, 148, 165, 166 - Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K đối với bà X. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà K khởi kiện đối với bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở trên đất tọa lạc tại thửa đất số 62a, 62b tờ bản đồ ĐH-12 đất có diện tích 445,1 m^2 , trong đó đất ở 300 m^2 đất vườn 145,1 m^2, tại khu phố 4, phường H, thị xã H, tỉnh Kiên Giang giữa bà K với bà X là giao dịch dân sự vô hiệu.

[3] Buộc bà X phải trả lại cho bà K 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 165487 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01134/QSDĐ/ĐH do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 08/01/2003 cho bà K; 01 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 919003076902143 được UBND thị xã H cấp cho bà K; 01 sổ hộ khẩu gia đình đứng tên K; 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên K và 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên P.

[4] Về Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 6.130.000 đồng, bà K đã nộp toàn bộ số tiền nên buộc bà X phải hoàn trả cho bà K số tiền 6.130.000 đồng.

Kể từ ngày bà K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà X không trả số tiền nêu trên, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[5] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Buộc bà X phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng.

Bà K không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà K đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001101 ngày 08/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Buộc bà X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* mà bà X đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004348 ngày 13/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

[6] 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, 7,7a 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.

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

*** Nơi nhận:**
- VKSND tỉnh KG.
- TAND huyện G;
- T.H.A DS huyện G;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Phan Văn Thuấn