

Bản án số: 217/2018/DS-PT

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

“V/v đòi tài sản, yêu cầu công nhận
giao dịch chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, nhà ở”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2018 về “*Đòi tài sản, yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 963/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1961 – Có mặt;

Địa chỉ: 2617152 NDST Gardena, CA 90249 USA (Hoa Kỳ).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ 332/6 Khu phố Bình Minh 1, phường D, thị xã D, tỉnh B (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2013) – Có mặt;

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Khắc P1 (chết ngày 11/5/2014);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Trúc P2, sinh năm 1960 – Có mặt;

Địa chỉ 153 (số cũ 9/4) Cô Bắc, Khu phố Bình Minh 1, phường D, thị xã D, tỉnh

B.

2.2. Chị Nguyễn Mỹ T, sinh năm 1985 – Có mặt;

2.3. Chị Nguyễn Thị Mỹ Đ, sinh năm 1989 – Có mặt;

Cùng trú 72/5 Khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thị xã D, tỉnh B.

2.4. Anh Nguyễn Khắc H, sinh năm 1991 – Có mặt;

Trú 9/4 Khu phố Bình Minh 1, phường D, thị xã D, tỉnh B.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank); Trụ sở 191, phố Bà Triệu, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội – Có đơn xin vắng;

3.2. Bà Nguyễn Thị Trúc P2, sinh năm 1960 – Có mặt;

Địa chỉ 153 (số cũ 9/4) Cô Bắc, Khu phố Bình Minh 1, phường D, thị xã D, tỉnh B.

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B – Vắng mặt;

Địa chỉ: Đường số 10, Trung tâm hành chính thị xã D, tỉnh B.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/01/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/3/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn V do ông Võ Tấn Đ trình bày:

Năm 2004, ông V nhận chuyển nhượng 140 m² đất của ông Nguyễn Khắc P1 giá 5.000 USD thuộc thửa 162, tờ bản đồ 3AB-3 tọa lạc tại Khu phố Bình Minh 1, phường D, thị xã D, tỉnh B. Do tin tưởng là anh em nên không có làm giấy tờ và ông V đang định cư tại Mỹ không được phép sở hữu đất tại Việt Nam. Đồng thời, ông V có gửi tiền về cho ông P1 xây một căn nhà để ông V có chỗ ở khi về nước, chi phí xây nhà khoảng 30.000 USD. Sau đó, vợ chồng ông P1 vay của ông 30.000 USD và 60.000.000 đồng. Ngày 28/9/2006, vợ chồng ông P1 – bà P2 lập Giấy cam kết nội dung chuyển nhượng cho ông V 140 m² đất nêu trên và có vay 30.000 USD + 60.000.000 đồng. Do làm ăn thua lỗ, ông P1 thế chấp quyền sử dụng đất của ông P1 (trong đó có phần của ông P1 đã chuyển nhượng cho ông V) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) mà không báo cho ông V biết.

Ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các đồng thừa kế của ông P1 phải trả cho ông 30.000 USD, 60.000.000 đồng. Công nhận giấy cam kết ngày 29/8/2006 của ông P1 về việc chuyển nhượng cho ông V quyền sử dụng 146,3 m² đất nêu trên và công nhận căn nhà và sân trên đất thuộc quyền sở hữu của ông V. Trường hợp không công nhận được nhà đất cho ông thì các đồng thừa kế của ông P1 phải trả cho ông bằng giá trị.

Bị đơn ông Nguyễn Khắc P1 trình bày: Thống nhất việc chuyển nhượng diện tích 140 m² cho ông V, việc xây nhà và mượn tiền như ông V trình bày là đúng nhưng do làm ăn thất bại nên ông đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) nay đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D kê biên đấu giá. Ông đồng ý trả cho ông V 30.000 USD + 60.000.000 đồng và trả giá trị nhà, đất theo giá Hội đồng định giá khi có điều kiện.

Ngày 11/5/2014 ông P1 chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P1 gồm vợ là bà Nguyễn Thị Trúc P2 cùng các con là Nguyễn Mỹ T, Nguyễn Thị Mỹ Đ và Nguyễn Khắc H đều không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc P2 trình bày: Tài sản tranh chấp thuộc quyền sở hữu riêng của ông P1, đây là nợ riêng của ông P1, ông P1 đứng tên cầm tài sản cho ông V nên trách nhiệm thanh toán nợ do ông P1 chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam trình bày: Không có ý kiến, không yêu cầu gì.

Tại Văn bản số 703/CCTHADS ngày 10/12/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V vì tài sản đã được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D kê biên, xử lý để đảm bảo trả nợ cho các bên được thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DSST ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 495, 502, 625, 628 Bộ luật dân sự năm 2015; 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số nợ 30.000 USD và 60.000.000 đồng;

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Khắc P1 gồm: Nguyễn Thị Trúc P2, Nguyễn Mỹ T, Nguyễn Thị Mỹ Đ và Nguyễn Khắc H có nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Khắc P1 để lại cho ông Nguyễn Văn V với số tiền 30.000 USD tương đương 673.410.000 đồng và 60.000.000 đồng. Tổng cộng 733.410.000 đồng (*Bảy trăm ba mươi ba triệu bốn trăm mười ngàn đồng*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với bị đơn;

Tuyên Giấy cam kết do ông Nguyễn Khắc P1 lập ngày 29/8/2006 và Giấy ủy quyền ngày 29/3/2006 giữa ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Khắc P1 vô hiệu.

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Khắc P1 gồm: Nguyễn Thị Trúc P2, Nguyễn Mỹ T, Nguyễn Thị Mỹ Đ và Nguyễn Khắc H có nghĩa

vụ thanh toán trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Khắc P1 để lại cho ông Nguyễn Văn V với số tiền 35.000 USD tương đương 785.645.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm ngàn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá, ủy thác tư pháp; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/7/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cho ông V được sở hữu nhà đất diện tích 146 m² nếu không được nhận bằng hiện vật thì nhận bằng giá trị.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Văn V và người đại diện ông Võ Tấn Đ giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận cho ông V được quyền sử dụng đất và được sở hữu nhà.

Bà Nguyễn Thị Trúc P2 và các anh chị Nguyễn Mỹ T, Nguyễn Thị Mỹ Đ và Nguyễn Khắc H không đồng ý kháng cáo của ông V.

Kiểm sát viên đề nghị xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông P1 chưa có giá trị pháp lý. Giấy cam kết do ông P1 viết tay đề ngày 29/8/2006 và Giấy ủy quyền ngày 29/3/2006 giữa ông V với ông P1 không đúng quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 nên bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hai văn bản này là đúng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định mỗi bên có 50% lỗi nhưng lại xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng. Đề nghị sửa án sơ thẩm và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng mỗi bên phải chịu 50% trượt giá đất.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN ĐỊNH:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo đề ngày 11/7/2017 của ông Nguyễn Văn V trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng 140 m² (đo đạc thực tế 146,3 m²) giữa ông Nguyễn Khắc P1 với ông Nguyễn Văn V không lập hợp đồng thành văn bản có công chứng, chứng thực, cũng không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và vào thời điểm xác lập giao dịch ông Nguyễn Văn V không thuộc đối tượng được quyền sở hữu bất động sản tại Việt Nam. Do đó, bản án sơ thẩm đã tuyên bố vô hiệu Giấy cam kết do ông Nguyễn Khắc P1 lập ngày 29/8/2006 và Giấy ủy quyền ngày 29/3/2016 giữa ông Nguyễn Văn V với ông Nguyễn Khắc P1 là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không buộc bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường là chưa đúng theo quy định tại khoản 4

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm phần xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Theo Biên bản định giá ngày 09/11/2016 thì giá đất ở đô thị là 20.000.000 đồng/m²; Tỷ giá 22.447 đồng/USD. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các bên đương sự đều thống nhất với giá của Hội đồng định giá ngày 09/11/2016.

Thiệt hại là $(146,3 \text{ m}^2 \times 20.000.000 \text{ đồng/m}^2) - (5.000 \text{ USD} \times 22.447 \text{ đồng/USD}) = 2.813.765.000 \text{ đồng}$.

Xét hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc thiết lập giao dịch vô hiệu, do đó mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Ông Nguyễn Khắc P1 được nhận 146,3 m² và căn nhà trên đất, nên phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn V $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 1.406.882.000 đồng (2.813.765.000 đồng/2); đồng thời ông Nguyễn Khắc P1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền đã nhận 5.000 USD quy đổi thành 112.235.000 đồng và tiền xây nhà 30.000 USD quy đổi thành 673.410.000 đồng.

[4] Do sửa án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm cũng được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Khắc P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Khắc P1 để lại với số tiền án phí là 90.518.700 đồng $\{[673.410.000 \text{ đồng} (30.000 \text{ USD}) + 60.000.000 \text{ đồng}] + \text{tiền đất } [112.235.000 \text{ đồng} (5.000 \text{ USD}) + 1.406.882.000 \text{ đồng}] + \text{tiền xây nhà } 673.410.000 \text{ đồng} (30.000 \text{ USD})\}$.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; chi phí ủy thác tư pháp; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn V; Sửa bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số nợ 30.000 USD và 60.000.000 đồng;

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Khắc P1 gồm: Nguyễn Thị Trúc P2, Nguyễn Mỹ T, Nguyễn Thị Mỹ Đ và Nguyễn Khắc H có nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Khắc P1 để lại cho ông Nguyễn Văn V với số tiền 673.410.000 đồng (trị giá của số tiền 30.000 USD) và 60.000.000 đồng. Tổng cộng 733.410.000 đồng (*Bảy trăm ba mươi ba triệu bốn trăm mười ngàn đồng*).

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với bị đơn;

Tuyên bố Giấy cam kết do ông Nguyễn Khắc P1 lập ngày 29/8/2006 và Giấy ủy quyền ngày 29/3/2006 giữa ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Khắc P1 là vô hiệu.

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Khắc P1 gồm: Nguyễn Thị Trúc P2, Nguyễn Mỹ T, Nguyễn Thị Mỹ Đ và Nguyễn Khắc H trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Khắc P1 để lại, có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V với số tiền 785.645.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm ngàn đồng*) (trị giá của số tiền nhận chuyển nhượng đất 5.000 USD và tiền xây nhà 30.000 USD) và bồi thường thiệt hại số tiền 1.406.882.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm lẻ sáu triệu tám trăm tám mươi hai ngàn đồng*).

Ông Nguyễn Khắc P1 (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Khắc P1 đại diện) được quyền sử dụng 140 m² (đo đạc thực tế 146,3 m²), loại đất ở đô thị thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ 3AB-3 tọa lạc tại Khu phố Bình Minh 1, phường D, thị xã D, tỉnh B do ông Nguyễn Khắc P1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758560, số vào sổ H 661 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) D cấp ngày 23/8/2006 và được quyền sở hữu căn nhà trên đất (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2016 – BL 237, 238, 239 và Bản đồ phục vụ tranh chấp kiện đòi tài sản do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 29/11/2016 – BL 272).

[2] Về án phí:

2.1. Ông Nguyễn Văn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0010717 ngày 24/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

2.2. Ông Nguyễn Văn V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 57.866.570 đồng theo các biên lai thu số 04442 ngày 13/11/2013 và số 0010590 ngày 24/3/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn V 57.666.570 đồng (*Năm mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn năm trăm bảy mươi đồng*).

2.3. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Khắc P1 gồm: Nguyễn Thị Trúc P2, Nguyễn Mỹ T, Nguyễn Thị Mỹ Đ và Nguyễn Khắc H trong

phạm vi di sản của ông Nguyễn Khắc P1 để lại, có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm là 90.518.700 đồng (*Chín mươi triệu năm trăm mười tám ngàn bảy trăm đồng*).

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; chi phí ủy thác tư pháp; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh B;
- VKSND tỉnh B;
- Cục THADS tỉnh B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Công

