

Bản án số: 400 /2019/DS-PT
Ngày 11 tháng 9 năm 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 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 Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm
thụ lý số 352/2018/TLPT- DS ngày 09 tháng 10 năm 2018 về việc: “Tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số
15/2018/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long
bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1998/2019/QĐXX-PT
ngày 20 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đào Thị Ngân H;

Địa chỉ: Tổ 3, Khóm 4, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hoàng Hải Ph;
(có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn
L - Luật sư Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Anh Trần Văn Th; (có mặt)

Địa chỉ: số 422, tổ 29, Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Trần Văn V; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, Khóm 4, phường Th, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Anh Hà Trung Q;

Địa chỉ: Tổ 2, Khóm 4, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Anh Đào Thanh Q1;

3. Chị Dương Thị U;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, Khóm 4, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

4. Chị Huỳnh Kim L;

5. Anh Trần Minh T;

6. Anh Trần Minh T1;

7. Cháu Trần Thị Thanh T;

Cùng cư trú tại: số 422, tổ 29, Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị L, cháu T, T1, Trần Thị Thanh T là:* Anh Trần Văn V; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, Khóm 4, phường Th, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

10. Bà Nguyễn Thị M;

Địa chỉ: số 1428, tổ 30, Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

11. Ông Nguyễn Văn H; (có mặt)

Địa chỉ: số 1584, tổ 29, Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn trình bày: Vào ngày 20/4/2016, chị H có nhận chuyển nhượng của anh Trần Văn Th phần đất thừa đất số 75, tờ bản đồ số 38, diện tích 50,3m², tọa lạc tại Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Trên đất có căn nhà cấp 4, chị và anh Th có thỏa thuận việc mua bán nhà nhưng do anh Th chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở nên không ghi vào hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng. Chị lập thủ tục trước bạ sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 04/8/2016. Nay chị khởi kiện yêu cầu anh Trần Văn Th giao nhà và đất cho chị quản lý sử dụng. Anh Hà Trung Q thống nhất với lời trình bày của chị H.

- Bị đơn anh Trần Văn Th và người đại diện ủy quyền trình bày: Trước đây anh Th có vay tiền của vợ chồng anh Đào Thanh Q1 (cha mẹ chị H) nhiều

lần để tiêu xài và mua đồ rửa xe. Sau đó anh vay thêm của anh Q 200.000.000 đồng để lo chi phí cho con trai đi nước ngoài xuất khẩu lao với lãi suất 5%/tháng, trừ tiền lãi vốn của các lần vay trước, anh chỉ thực nhận 152.300.000 đồng. Việc vay 200.000.000 đồng không làm biên nhận vay mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng là chị Đào Thị Ngân H (con gái anh Q), bản thân anh và chị H không có thỏa thuận gì ngoài việc ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Anh đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất giữa anh với chị H, anh đồng ý trả cho chị H 200.000.000 đồng và tiền lãi. Và cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho chị H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Huỳnh Kim L (vợ của anh Th) trình bày: Chị và anh Th là vợ chồng có đăng ký hôn thú, chung sống với nhau 20 năm, hiện có 03 con chung, nhà đất tranh chấp là của vợ chồng chị, khi anh Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị không biết và không có ký tên, chị biết anh Th có vay tiền, chị đồng ý trả vốn và lãi theo như trình bày của anh Th, các con chị cũng đồng ý như chị.

Anh Đào Thanh Q1 và chị Dương Thị U trình bày: Anh chị là cha mẹ ruột của Đào Thị Ngân H. Khi chị H mua nhà, đất của anh Th, anh Q có đến coi nhà dùm cho chị H, khi thỏa thuận giá cả có mặt chị L (vợ anh Th). Việc anh Th nói có vay tiền của vợ chồng anh là không đúng.

Bà Nguyễn Thị M trình bày: Trước đây bà Mười có chuyển nhượng cho anh Th phần đất có diện tích 4,2m², bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh Th sử dụng, bà không có ý kiến và yêu cầu gì đối với phần đất đã chuyển nhượng cho anh Th. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Trước đây ông có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th phần đất diện tích 9,1m², ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh Th sử dụng, anh Th đã xây dựng công trình phụ trên đất. Ông không có ý kiến và yêu cầu gì đối với phần đất đã chuyển nhượng cho anh Th, ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long có công văn trình bày: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đào Thị Ngân H là đúng trình tự thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Việc anh Th yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DSST ngày 02/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Ngân H về việc: Buộc anh Trần Văn Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/4/2016 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38, tích 50,3m², tọa lạc tại Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Long; Yêu cầu anh Th và chị L giao nhà và đất cho chị được quyền sở hữu, sử dụng.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào

Thị Ngân H và anh Trần Văn Th được lập ngày 20/4/2016 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38, diện tích 50,3m², tọa lạc tại Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho chị Đào Thị Ngân H vào ngày 04/8/2016 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38, tọa lạc Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, diện tích 50,3m², loại đất ở đô thị.

4. Buộc anh Trần Văn Th và chị Huỳnh Kim L có trách nhiệm hoàn trả cho chị Đào Thị Ngân H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200.000.000 đồng và số tiền lãi 61.725.000 đồng.

Án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo đạc, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 17/8/2018 chị Đào Thị Ngân H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bà Hà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, hai bên không thỏa thuận hòa giải được nên cấp phúc thẩm tiến hành giải quyết theo luật định.

Bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn luật sư cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/4/2016 giữa anh Th, chị H là hợp pháp. Cơ quan chức năng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, Tòa án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở tài nguyên và môi trường đã cấp cho chị H là không đúng. Tòa sơ thẩm xác định 200.000.000 đồng là tiền vay và buộc trả vốn và lãi là không có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, buộc anh Th, chị L giao nhà đất cho chị H.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Theo các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy nhà và đất mà anh Th ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Ngân Hà là tài sản chung của anh Th, chị L nhưng chỉ có một mình anh Th ký, do đó hợp đồng trên là vô hiệu ngay từ khi ký. Cấp sơ thẩm buộc anh Th, chị L trả lại cho chị Ngân Hà số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Ngân Hà, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của đương sự cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Ngân H là có căn cứ bởi các lẽ sau:

1] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 20/4/2016 anh Trần Văn Th và chị Đào Thị Ngân H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó anh Th chuyển nhượng cho chị H thửa đất số 75, diện tích 50,3m² giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, hợp đồng đã được công chứng,

chứng thực, chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản thân anh Th cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực tế là hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng mà anh đã vay của ông Đào Thanh Q1 (cha của chị H) lời trình bày của anh Th không có chứng cứ để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm che dấu hợp đồng vay, nên không có căn cứ chấp nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thấy: Căn nhà và đất có diện tích 50,3m² ở thửa số 75 tọa lạc tại Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long là tài sản chung của hai vợ chồng anh Th, chị L được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Việc anh Th một mình chuyển nhượng tài sản trên không được sự đồng ý của chị L là vi phạm Điều 35 Luật hôn nhân gia đình và Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th và chị Ngân Hà ký ngày 20/4/2016 là vô hiệu. Áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi của các bên và thiệt hại bồi thường.

Căn cứ vào biên bản định giá của Hội đồng định giá ở cấp sơ thẩm xác định diện tích 50,3m² ở thửa 75 có giá 2.700.000đ/m² thành tiền là 135.000.000đ (50,3m² x 2.700.000đ/m²). Như vậy không có sự chênh lệch tăng so với giá chuyển nhượng nên bên anh Th không phải bồi thường thiệt hại do biến động về giá đất.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 200.000.000 đồng là giá trị hợp đồng chuyển nhượng không phải là tiền vay và áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để xử lý hợp đồng vô hiệu, nhưng lại thừa nhận lời trình bày của anh Th, chị L vay của chị H 200.000.000 đồng và buộc anh Th, chị L trả cho chị H tiền vốn 200.000.000 đồng và tiền lãi 61.725.000 đồng là mâu thuẫn với nhận định cũng như xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án. Bản thân anh Th, chị L không kháng cáo các nội dung này nên cấp phúc thẩm không xem xét, chỉ nhận định để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Mặt khác trong phần nhận định cho rằng do hợp đồng vô hiệu nên chị H được quyền liên hệ cơ quan thuế để được hoàn lại số tiền 4.679.000 đồng, nhận định như trên là không đúng, cơ quan thuế thu thuế trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, các bên làm cho hợp đồng vô hiệu phải tự chịu thiệt hại, pháp luật không có quy định cơ quan thuế phải hoàn thuế trong trường hợp này.

Thiếu sót trên không ảnh hưởng và làm thay đổi bản chất vụ án nên không cần phải hủy, chỉ nhận định để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Đào Thị Ngân H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đào Thị Ngân H. Giữ y án sơ thẩm số 15/2018/DSST ngày 02/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Căn cứ Điều 128, 137, 476, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Ngân H về việc buộc anh Th, chị L giao nhà và đất (*diện tích 50,3m² thửa số 75, tờ bản đồ số 38 tại Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long*) cho chị được quyền sở hữu, sử dụng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Thị Ngân H và anh Trần Văn Th ký ngày 20/4/2016 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38, diện tích 50,3m², tọa lạc tại Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho chị Đào Thị Ngân H ngày 04/8/2016 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38, tọa lạc Khóm 2, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, diện tích 50,3m², loại đất ở đô thị. Anh Th, chị L liên hệ với cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc anh Trần Văn Th và chị Huỳnh Kim L có trách nhiệm hoàn trả cho chị Đào Thị Ngân H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200.000.000 đồng và số tiền lãi là 61.725.000 đồng.

5. Chi phí đo đạc và định giá tài sản tranh chấp 2.925.000 đồng. Chị H và anh Th mỗi người chịu ½, do chị H đã nộp tạm ứng trước nên anh Th phải có trách nhiệm hoàn trả cho chị H 1.462.500 đồng.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Chị Đào Thị Ngân H phải chịu 5.618.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chị H đã nộp tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo biên lai số 8296 ngày 30/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Vĩnh Long được khấu trừ, còn phải nộp 618.000 đồng.

Anh Th, chị L phải chịu 13.086.200 đồng án phí dân sự phúc thẩm, anh Th đã nộp tạm ứng 200.000 đồng theo biên lai thu số 8393 ngày 04/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Vĩnh Long được khấu trừ, anh Th, chị

L còn phải nộp tiếp số tiền là 12.886.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Chị Đào Thị Ngân H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0001048 ngày 17 tháng 8 năm 2018 của cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long) thành án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải 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.

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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Người khởi kiện;
- Người bị kiện;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn