

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 237/2019/DS-PT
Ngày 24-10-2019
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán:

Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 24/10/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2019/TLPT-DS ngày 03/9/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2019/QĐ-PT ngày 26/9/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Kim K, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 28, đường L, tổ 78, khu 11, phường P, thành phố T3, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Bé B2, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Tổ 2, khu phố K, phường T1, thị xã T2, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số A, Đại lộ B3, khu 1, phường P, thành phố T3, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 19/12/2017).

- Bị đơn: Bà Lữ Thị Đ, sinh năm 1955, địa chỉ: Khu phố 4, phường T4, thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lữ Minh K, sinh năm 1979;

2. Bà Lữ Thanh T5, sinh năm 1982;

3. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1989;

4. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1972 ;

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường T4, thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Kim K và bị đơn bà Lữ Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/12/2017, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 31/5/2019, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/11/2007, ông K và bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 895m², thửa đất số C, tờ bản đồ số D tại ấp 4, xã T4, huyện B1 (nay là khu phố 4, phường T4, thị xã B1), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M, số vào sổ: N QSDĐ/4303/QĐ-UB cấp cho hộ bà Lữ Thị Đ ngày 24/12/2003; giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Hợp đồng được Cơ quan U xã (nay là phường) T4 chứng thực ngày 27/11/2007, số X, quyền số 02.

Ông K thỏa thuận chuyển nhượng đất với cá nhân bà Đ và giao trực tiếp tiền cho bà Đ, khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng ghi: “ ngày 27/11/2007 đặt cọc trước là 60.000.000 đồng đến ngày 27/4/2008 thanh toán đủ”. Đây là tiền thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do không hiểu rõ quy định của pháp luật nên đã ghi là tiền đặt cọc. Sau khi giao tiền thì bà Đ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

Do bà Đ không thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng nên ông K khởi kiện và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 27/11/2007 giữa bà Đ và ông K. Tuy nhiên, hiện nay diện tích đất thực tế còn 518,7m² nên ông K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích đo đạc thực tế 518,7m²; không tranh chấp đối với diện tích đất còn lại theo hợp đồng.

Ngày 31/5/2019, ông K có thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, lý do: Các thành viên trong hộ gia đình của bà Đ không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng và hiện nay các con bà Đ đã cất nhà ở ổn định trên đất. Đề nghị Tòa án buộc bà Đ phải trả lại cho ông K 60.000.000 đồng đã nhận và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá hiện nay là 569.025.000 đồng; tổng cộng bà Đ phải trả lại tiền và bồi thường cho ông K là 629.025.000 đồng.

Bị đơn bà Lữ Thị Đ trình bày:

Giữa bà Đ và ông K không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất. Thực tế là bà Đ có vay của ông K số tiền 60.000.000 đồng, thực nhận chỉ có 54.000.000 đồng vì ông K đã trừ 6.000.000 đồng và nói là phí môi giới; để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền vay ông K yêu cầu bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Do đó, bà Đ mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K đối với diện tích 895m² vào ngày 27/11/2007.

Nay ông K yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực số X, quyền số 02, ngày 27/11/2007 là vô hiệu, bà Đ đồng ý. Bà Đ đồng ý trả lại tiền vay cho ông K, không đồng ý bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lữ Minh K, bà Lữ Thanh T5 và ông Nguyễn Văn T6: Các ông, bà là con ruột của bà Đ, là thành viên của hộ gia đình, có cất nhà ở và sinh sống trên thửa đất đang tranh chấp. Các ông, bà không thỏa thuận với ông K về việc chuyển nhượng diện tích 895m², thửa đất số C và không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Các ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K.

Bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà S là người nhận chuyển nhượng đất của bà Đ năm 2006 và hiện có nhà ở sát bên nhà bà Đ. Bà S không quen biết gì với ông Lê Kim K. Bà Đ có kể cho bà S về việc bà Đ vay của người khác, còn việc bà Đ vay tiền của ai bà S không biết. Bà S không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa hai bên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim K đối với bị đơn bà Lữ Thị Đ về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Kim K và bà Lữ Thị Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 895m² thuộc thửa đất số C, tờ bản đồ số D, tọa lạc tại khu phố 4, phường T4, thị xã B1, tỉnh Bình Dương được Cơ quan U xã T4, huyện B1 (nay là phường T4, thị xã B1), tỉnh Bình Dương chứng thực số X, quyền số 02, ngày 27/11/2007 là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Lữ Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Kim K các khoản: 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) là số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận và 243.854.163 đồng (hai trăm bốn mươi ba triệu, tám trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng) là khoản bồi thường thiệt hại; tổng cộng: 303.854.163 đồng (ba trăm lẻ ba triệu, tám trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng).

1.3. Buộc ông Lê Kim K trả cho bà Lữ Thị Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M, số vào sổ: N QSDĐ/4303/QĐ-UB, ngày 24/12/2003 do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) B1 cấp cho hộ bà Lữ Thị Đ.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim K đối với bị đơn bà Lữ Thị Đ về việc buộc giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 12/7/2019, nguyên đơn ông Lê Kim K kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn bà Lữ Thị Đ kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm; bà Đ chỉ

đồng ý trả lại ông K số tiền 60.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền 243.854.163 đồng bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất vì bà Đ chỉ vay tiền của ông K, bà Đ không chuyển nhượng đất cho ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/11/2007 đối với diện tích 895m², thửa đất số C tờ bản đồ số D tại ấp 4, xã T4, huyện B1 (nay là khu phố 4, phường T4, thị xã B1), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 325959, số vào sổ: N QSDĐ/4303/QĐ-UB cấp cho hộ bà Lữ Thị Đ ngày 24/12/2003. Bị đơn không thừa nhận có chuyển nhượng đất, nhưng thừa nhận có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Hộ bà Đ có 04 thành viên nhưng chỉ có cá nhân bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên khác. Thời điểm chuyển nhượng năm 2007 thì thửa đất chuyển nhượng (số C) có nhà bà Đ và nhà bà S nhưng các bên không thỏa thuận về nhà trên đất, không có ý kiến thỏa thuận với bà S nên hợp đồng cũng không thể thực hiện được. Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông K khởi kiện bà Đ với yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/11/2007 (hợp đồng được Cơ quan U xã T4, huyện B1 chứng thực số: X, quyển số: UTP/CC-SCT/HĐGD đối với diện tích 895m², thửa đất số X, tờ bản đồ số D tại xã T4, huyện B1, tỉnh Bình Dương), đồng thời yêu cầu bà Đ trả lại số tiền 60.000.000 đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền 569.025.000 đồng; tổng cộng 629.025.000 đồng.

[2] Bà Đ không chấp nhận yêu cầu của ông K vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ với ông K là giả tạo, bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng là theo yêu cầu của ông K nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa hai bên. Tuy nhiên, bà Đ không chứng minh được là có vay tiền của ông K, số tiền vay, lãi suất vay và số tiền đã trả. Do đó, không có căn cứ để xác định giữa ông K và bà Đ có xác lập giao dịch vay tài sản.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông K, thấy rằng:

Ngày 24/12/2003, hộ bà Lữ Thị Đ được huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M, số vào sổ: N QSDĐ/4303/QĐ-UB đối với diện tích đất 895m² (thửa đất số C, tờ bản đồ số D, tại ấp 4, xã T4, huyện

B1). Hộ bà Lữ Thị Đ có các thành viên là con của bà Đ gồm: Lữ Minh K, Lữ Thanh T5, Nguyễn Văn T6; ngoài ra, từ năm 2006, bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số C của bà Đ và đã cất nhà ở trên đất.

Ngày 27/11/2007, ông K và bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số C, diện tích 895m², giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng; ông K đã giao cho bà Đ 60.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng được Cơ quan U xã (nay là phường) T4 chứng thực số 1546, quyền số 02. Hộ bà Đ có 04 thành viên nhưng chỉ có cá nhân bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên khác. Mặt khác, thời điểm chuyển nhượng năm 2007 thì thửa đất chuyển nhượng (số C) có nhà bà Đ và nhà bà S nhưng các bên không thỏa thuận về nhà trên đất, không có ý kiến thỏa thuận với bà S nên hợp đồng cũng không thể thực hiện được. Hiện nay, trên đất còn có nhà của ông Lữ Minh K, bà Lữ Thanh T5, ông Nguyễn Văn T6 (Lữ Minh K, Lữ Thanh T5, Nguyễn Văn T6 là con bà Đ).

[4] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông K bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, hai bên đều có lỗi nên cùng phải chịu thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng, buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà Đ phải bồi thường cho ông K 50% giá trị quyền sử dụng đất theo giá hiện nay là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của hai bên đương sự. Quá trình tụng, ông K thống nhất quyền sử dụng đất mà hai bên xác lập giao dịch và tính giá trị tranh chấp là diện tích đất đo theo thực tế hiện nay 518,7m² (trong đó có 200m² đất ở và 318,7m² đất trồng cây lâu năm); do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tính giá trị thực tế diện tích đất tranh chấp 518,7m² (trong đó có 200m² đất ở và 318,7m² đất trồng cây lâu năm) để làm căn cứ giải quyết bồi thường là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K phải chịu.

Bà Lữ Thị Đ sinh năm 1955 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Kim K và bị đơn bà Lữ Thị Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lữ Thị Đ được miễn nộp.

Ông Lê Kim K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số O ngày 12/7/2019 của Chi cục T7 thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T7 thị xã B1;
- TAND thị xã B1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa