

Bản án số: 127/2017/DS-PT
Ngày 07 - 8 - 2017
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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Đình Thi

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 7 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Huỳnh Hồng H, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Song T, Văn phòng Luật sư Song T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ NLQ1 (có mặt).

Địa chỉ: đường L, khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.
+ NLQ2 (vợ anh H).

Địa chỉ: ấp L, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của NLQ2: Anh Huỳnh Hồng H, sinh năm 1975 theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2017.

- *Người kháng cáo:* Anh Huỳnh Hồng H – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Huỳnh Hồng H trình bày: Ngày 24/5/2010 đất của bà D và bà T tại ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh có nhờ người anh ruột là anh Huỳnh Tấn P và người chị ruột là chị Huỳnh Thị Mộng T đứng ra nhận chuyển nhượng diện tích 2.800m² của bà D và bà T với giá 300.000.000đồng/1.000m², thực tế thì chị T và anh P không phải là người nhận chuyển nhượng đất này mà người nhận chuyển nhượng đất là anh, anh tự ký là người đại diện và đã trả cho bà T, bà D được 255.000.000 đồng, sau đó cả anh, bà D, bà T thống nhất hủy hợp đồng ngày 24/5/2010 và ký lại hợp đồng ngày 25/12/2012, diện tích 1.000m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 300.000.000 đồng/1.000m², (viết giấy tay không có công chứng), đất của bà D và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH939555 ngày 24/10/2012 diện tích là 3.602,7m² tại thửa số 116, tờ bản đồ số 5, anh đã trả đủ số tiền chuyển nhượng. Nhiều lần anh yêu cầu bà D và bà T sang tên nhưng bà D, bà T không thực hiện. Năm 2014 anh phát hiện bà D và bà T chuyển nhượng cho NLQ1 nên khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2012 giữa anh với bà T, bà D.

Tuy nhiên năm 2014 bà D, bà T chuyển nhượng đất cho NLQ1 nhưng không cho anh biết, bà T và bà D nói bán giá 260.000.000đồng/1.000m² và trả cho anh 300.000.000 đồng/1.000m² theo giá anh chuyển nhượng thì anh không đồng ý mà yêu cầu bồi thường trị giá 1.000m² theo giá thị trường, cụ thể là giá mà Công ty cổ phần Thông tin và thẩm định giá Miền Nam đã thẩm định là 1.485.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ T và bà Lê Thị Mỹ D trình bày: Bà D và bà T thừa nhận vào ngày 24/5/2010, hai bà có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.160m² cho chị Huỳnh Thị Mộng T và anh Huỳnh Tấn P, việc chuyển nhượng lập bằng giấy tay do anh Huỳnh Hồng H là người đại diện đứng ra nhận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng/1.000m², đất khi chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc ấp B, xã C, huyện P, nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 116, tờ bản đồ số 5 vào sổ số BH939555 ngày 24/10/2012 diện tích là 3.602,7m².

Bà D và bà T chỉ giao dịch với anh H chứ không biết chị T và anh P là ai, anh H đã giao được 255.000.000 đồng. Sau đó anh H viện lý do và không tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 24/5/2010 nên giữa bà T, bà D với anh H thống nhất hủy hợp đồng ngày 24/5/2010 và các bên lập hợp đồng chuyển nhượng mới ngày 25/12/2012 giữa anh H với bà D, bà T diện tích chuyển nhượng là 1.000m², giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng/1.000m², đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P số tiền anh H giao được 255.000.000 đồng tại hợp đồng ngày 24/5/2010 được chuyển sang hợp đồng ngày 25/12/2012 và anh H đưa thêm 45.000.000 đồng, do đó hợp đồng ngày 25/12/2012 anh H đã trả đủ tiền. Trong hợp đồng anh H cam kết: *“Nếu sau này bà D, bà T bán thửa đất số 116, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tổ 1, ấp B, xã C, huyện P, diện tích đất 3.602,7m² trong đó có 1.000m² của ông H thì phải đưa tiền cho ông H 1 công theo giá bán được”*.

Ngày 03 tháng 07 năm 2014 bà D, bà T có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.602,7m² tại thửa số 116, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc, ấp B, xã C, huyện P cho NLQ1 với số tiền 260.000.000đồng/1.000m² nhưng bà D, bà T vẫn trả cho anh H 300.000.000 đồng thì anh H không đồng ý nhận. Nay anh H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/12/2012 thì bà D và bà T đồng ý hủy và trả lại số tiền chuyển nhượng cho ông H là 300.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường cho anh Huỳnh Hồng H giá trị 1.000m² theo giá thẩm định là 1.485.000.000 đồng, về giá thẩm định thì bà D, bà T không có ý kiến gì.

Bà D và bà T không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/07/2014 với NLQ1.

NLQ1 trình bày: ngày 03/7/2014, NLQ1 nhận chuyển nhượng đất của bà D và bà T với giá 260.000.000đồng/công (1.000m²), hai bên lập hợp đồng công chứng và đã được sang tên anh tại Ủy ban nhân dân huyện P, do đất tranh chấp nên NLQ1 chưa lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng công chứng thì NLQ1 với bà T, bà D thống nhất ghi giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.602,7m² là 500.000.000 đồng mục đích để đóng ít thuế.

NLQ1 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/7/2014 với bà D, bà T. Anh H và bà T, bà D thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2012 giữa anh H và bà T, bà D thì NLQ1 đồng ý và không có ý kiến gì.

NLQ2 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của anh H, không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Hồng H đòi bồi thường giá trị đất chuyển nhượng theo giá thị trường đối với bà Lê Thị Mỹ T và bà Lê Thị Mỹ D.

Bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Mỹ T phải hoàn trả cho anh Huỳnh Hồng H số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), mỗi người là 150.000.000 đồng.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2012 giữa bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Mỹ T và anh Huỳnh Hồng H, diện tích chuyển nhượng là 1.000m² trong tổng diện tích 3.602,7m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH939555 ngày 24/10/2012 tại thửa số 116, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 5 năm 2017, anh Huỳnh Hồng H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Mỹ T phải hoàn trả giá trị cho anh theo giá thị trường của diện tích 1.000m² đất là 1.485.000.000 đồng vì bà D và bà T đã chuyển nhượng đất cho anh, anh đã đưa đủ tiền, sau đó bà T, bà D lại chuyển nhượng đất cho người khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Huỳnh Hồng H yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận nội dung kháng cáo của anh, Luật sư T nêu quan điểm tranh luận cho rằng: Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với bà T, bà D lập ngày 25/12/2012 đã vô hiệu ngay từ khi ký kết, vì các bên chuyển nhượng diện tích đất 1.000m² trong tổng diện tích đất 3.602,7m² nhưng không ghi cụ thể vị trí đất. Như vậy, trong tổng diện tích đất 3.602,7m² là tài sản chung của anh H, bà D và bà T, trong đó, anh H có diện tích đất 1.000m², việc định đoạt tài sản chung phải có ý kiến của anh H. Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, giải quyết hậu quả là phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu, phải xác định lỗi của các bên để tính thiệt hại bồi thường, phía anh H yêu cầu bà T, bà D bồi thường giá trị đất theo giá thị trường là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

Phía bị đơn bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Mỹ T không đồng ý nội dung kháng cáo của anh H, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ kiện: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án

đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Việc anh H tự viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung giao quyền cho bà T, bà D bán đất được bao nhiêu thì giao tiền cho anh H theo giá bán được, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận bà D, bà T trả lại cho anh H 300.000.000 đồng trong khi hai bà bán đất giá 260.000.000 đồng là có lợi cho anh H, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của anh H và giữ nguyên bản án 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, Luật sư, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của anh H, Hội đồng xét xử xét tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía anh H xác nhận các bản giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2010 và ngày 25/12/2012 đều do anh soạn thảo theo thỏa thuận giữa các bên. Anh cũng trình bày vào năm 2011, công ty Viễn Thông kết hợp chính quyền địa phương có họp dân để thông báo việc quy hoạch đất tại xã C, trong đó có phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng, ngoài ra anh cũng thừa nhận anh có diện tích đất quá hạn điền, nên mới nhờ anh P, chị T đứng tên mua đất giùm khi thỏa thuận với bà D, bà T theo giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2010. Các bên cũng có lời khai thống nhất là theo thỏa thuận giấy tay lập ngày 24/5/2010 thì phía anh H đã giao tiền cho bà T, bà D 255.000.000 đồng, như vậy vào năm 2012, phía anh H gặp bà D, bà T thỏa thuận hủy bỏ giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2010, để ký lại giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2012 với nội dung anh H chỉ chuyển nhượng diện tích đất 1.000m² giá 300.000.000 đồng trong tổng diện tích 3.602,7m² đất đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH939555 ngày 24/10/2012 tại thửa số 116, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho bà D, bà T là nhằm mục đích để khỏi mất tiền cọc theo thỏa thuận giấy tay ngày 24/5/2010.

[2] Do nghe thông tin phần đất chuyển nhượng bị quy hoạch, nên các bên thỏa thuận trong giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2012 với nội dung: *“Nếu sau này bà D, bà T bán thửa đất số 116, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc ấp B, xã C, huyện P, diện tích đất 3.602,7m² trong đó có 1.000m² của ông H thì phải đưa tiền cho ông H 1 công theo giá bán được”*. Nếu đất nằm trong quy hoạch được bồi thường, thì bà T, bà D nhận tiền bồi thường, thì đưa cho anh H giá trị 01

công, kể cả tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề. Như vậy, phía anh H đã thể hiện ý chí phân đất anh chuyển nhượng nằm trong quy hoạch, nên anh không làm thủ tục chuyển nhượng tách quyền sử dụng diện tích đất 1.000m² sang tên anh dù anh đã trả đủ tiền, vì nếu được Nhà nước bồi thường do quy hoạch thì anh H không được hưởng tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề.

[3] Theo bà D, bà T trình bày do không khả năng trả nợ Ngân hàng, nên vào tháng 7/2014 bà D, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.602,7m² cho NLQ1 với giá 260.000.000 đồng/1000m². Nay hai bà đồng ý đưa cho anh H số tiền 300.000.000 đồng, còn anh H không đồng ý nhận với lý do hai bà không trao đổi với anh, về phía Luật sư T tranh luận hợp đồng vô hiệu phải giải quyết bồi thường thiệt hại và yêu cầu bà D, bà T trả theo giá thị trường hiện nay 1.485.000.000 đồng. Xét các bên đều thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2012 và mặc dù hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức như Luật sư trình bày, nhưng các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức và thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh H là hoàn toàn phù hợp chứng cứ giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2012 do anh H soạn thảo với nội dung giao toàn quyền cho bà D, bà T bán đất được bao nhiêu thì giao anh H theo giá bán được và Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác minh chính quyền địa phương về giá đất chuyển nhượng thời điểm bà T, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho NLQ1 nhưng không cung cấp thông tin được, bản thân anh H cũng không đưa ra chứng cứ chứng minh giá đất thị trường thời điểm bà D, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận việc bà D, bà T đưa cho anh H số tiền 300.000.000 đồng là khách quan, phù hợp thỏa thuận của các bên.

Trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận quan điểm tranh luận và đề nghị của Luật sư T, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát là xử bác nội dung kháng cáo của anh H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Buộc anh H phải nộp 300.000 đồng do Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 121, Điều 124, Điều 125, Điều 137 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của anh Huỳnh Hồng H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Hồng H đòi bồi thường giá trị đất chuyển nhượng theo giá thị trường đối với bà Lê Thị Mỹ T và bà Lê Thị Mỹ D.

Bà Lê Thị Mỹ T, bà Lê Thị Mỹ D phải hoàn trả cho anh Huỳnh Hồng H số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), mỗi người là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2012 giữa bà Lê Thị Mỹ T, bà Lê Thị Mỹ D với anh Huỳnh Hồng H, diện tích chuyển nhượng là 1.000m² trong tổng diện tích 3.602,7m² đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH939555 ngày 24/10/2012 tại thửa số 116, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên phải thi hành án không trả hoặc trả không đầy đủ khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định của pháp luật.

3. Về phần án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Mỹ T mỗi người phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Anh Huỳnh Hồng H phải chịu án phí giá ngạch 47.550.000 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000662 ngày 14/8/2015 và tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 24.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000853 ngày 20/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang. Nay anh Huỳnh Hồng H còn phải nộp thêm 23.350.000 đồng (Hai mươi ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

- Án phí phúc thẩm: Anh Huỳnh Hồng H phải nộp 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003925 ngày 09/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Chi phí thẩm định giá và chi phí đo đạc anh Huỳnh Hồng H phải chịu 5.384.000 đồng (Năm triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng), anh H đã nộp xong.

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 Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký và đóng dấu

Lê Lâm Sơn

