

Bản án số: **98/2019/DS-PT**

Ngày: 14 - 6 - 2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và đòi lại tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Võ Bích Hải.

2/- Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2018/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2019/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị Đ.** sinh năm: 1969. Địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Văn H.** sinh năm: 1970. Cùng địa chỉ nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 12/3/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Trần Thanh P.**, Văn phòng Luật sư Trần Thanh P thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị B.** sinh năm: 1964.

Ông **Lê Văn T.** sinh năm: 1965.

Địa chỉ: khu vực K, phường P, quận C, thành phố T.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông **Lê Văn H** (chồng bà Đ). Cùng địa chỉ nguyên đơn.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị B, ông Lê Văn T.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Bùi Thị Đ thông qua người đại diện theo ủy quyền cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:*

Ngày 22/6/2004 ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 500m² trong tổng diện tích 2.910m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000402 ngày 16/11/2000 do ông Lê Văn T, bà Lê Thị B đứng tên, với giá 50.000.000đ (đất tọa lạc ấp K, xã P, nay là khu vực K, phường P, quận C). Việc chuyển nhượng có làm tờ giấy tay bán đất ông T và bà B ký tên. Trong năm 2011 bà B có khởi kiện ông bà về hợp đồng vay tài sản. Theo bản án dân sự phúc thẩm số: 169/2011/DSPT ngày 14/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh H thì bà B, ông T phải trả cho ông bà số tiền khoảng 600.000.000đ. Ông bà có yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh H đã kê biên tất cả tài sản của bà B, ông T để thi hành án. Theo kết quả kê biên, xử lý tài sản ngày 08/5/2012 thì bà B, ông T phải giao toàn bộ đất và tài sản trên đất là cây trồng có giá trị 22.000.000đ. Sau khi có kết quả kê biên thì bà B, ông T đã đốn hết cây trồng trên đất.

Từ kết quả thi hành án, bà B đã sang tên toàn bộ đất trên cho bà Đ và bà Đ được cấp Giấy chứng nhận số CH06122 ngày 16/9/2015, sau đó bà Đ đã chuyển nhượng đất này cho người khác. Tuy nhiên, việc sang tên phần đất này là thi hành cho bản án khác không liên quan đến nội dung yêu cầu khởi kiện của bà trong vụ án này và khi thi hành án bà Đ cũng không trình bày yêu cầu đối với phần đất nhận chuyển nhượng trước đó.

Như vậy cho đến nay bà B vẫn chưa giao phần đất 500m² đã chuyển nhượng cho ông bà từ năm 2004. Do đó, bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2004, buộc bà B và ông T trả lại số tiền đã nhận 50.000.000đ và lãi suất do vi phạm nghĩa vụ giao đất từ tháng 6/2004 đến tháng 01/2018 là 85.000.000đ. Ngoài ra, buộc bà B và ông T trả lại giá trị cây trồng 22.000.000đ và lãi suất do chậm trả tiền tính từ ngày 08/5/2012 đến tháng 01/2018 là 15.620.000đ; tổng hai khoản tiền lãi là 100.620.000đ.

** Bị đơn bà Lê Thị B, ông Lê Văn T trình bày:*

Ông bà có ký giấy tay nội dung là bán cho bà Đ phần đất khoảng 500m², giá 50.000.000đ nhưng không có nhận tiền và không có ký hợp đồng chuyển nhượng; phần đất này trước đây là do bà và ông Tín đứng tên. Theo bản án dân sự phúc thẩm số: 169/2011/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh H buộc bà phải có trách nhiệm trả nợ cho bà Đ số tiền lãi 114.430.000đ và 15 lượng vàng 24k, nên bà Đ đã yêu cầu thi hành án cưỡng chế hết toàn bộ đất để thu hồi nợ. Sau khi kê biên xong thì bà Đ làm thủ tục sang tên và cũng đã bán phần đất này cho người khác. Do không có việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà Đ, bà cũng không nhận tiền chuyển nhượng nên bà không đồng ý trả 50.000.000đ và không đồng ý trả lãi. Còn đối với cây trồng trên đất là do bà trồng trên 25 năm. Bà thừa nhận có đốn 04 cây Bạch Đàn để sửa nhà nhưng bây giờ cây đã mọc lại và phần đất đó bà Đ đã bán cho người khác, họ không yêu cầu thì bà Đ không có quyền yêu cầu bà trả tiền. Bà không đồng ý trả lại 22.000.000đ và tiền lãi theo yêu cầu của bà Đ.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận C đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2018/DS-ST ngày 09/10/2018 đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay ngày 22/6/2004) giữa bà Bùi Thị Đ, ông Lê Văn H với bà Lê Thị B, ông Lê Văn T. Buộc bà Lê Thị B và ông Lê Văn T trả cho bà Bùi Thị Đ 102.500.000đ (trong đó 50.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 52.500.000đ tiền lãi).

- Chấp nhận yêu cầu đòi lại giá trị cây trồng của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ. Buộc bà Lê Thị B và ông Lê Văn T trả cho bà Đ số tiền là 22.000.000đ.

Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 124.500.000đ.

- Bác yêu cầu tính lãi của số tiền cây trồng là 16.720.000đ của nguyên đơn.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm thi hành án, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/10/2018 bị đơn bà Lê Thị B và ông Lê Văn T kháng cáo yêu cầu phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C có Quyết định kháng nghị số 242/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm về tính lãi suất đối với hợp đồng chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại cây trồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày nêu trên.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu: lẽ ra giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phải tính theo trượt giá đất, nhưng cấp sơ thẩm chỉ tính lãi suất là thấp hơn so với tính trượt giá đất, tức là có lợi cho bị đơn. Còn về cây trồng, bị đơn thừa nhận có đốn cây tại biên bản của tổ hòa giải lập nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên như án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, đương sự và Tòa án các cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung giải quyết vụ án: cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng cách buộc bị đơn trả lãi suất cho nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật. Trong vụ án này do đất của bị đơn đã bị kê biên cưỡng chế thi hành án giao toàn bộ cho nguyên đơn theo một bản án khác, nên không còn đất để giao cho nguyên đơn. Vì vậy bị đơn không có lỗi, không phải bồi thường thiệt hại. Còn cây trồng, không có biên bản ghi nhận hành vi đốn cây của bị đơn lúc nào, đã đốn bao nhiêu cây? Nên không có căn cứ để buộc bồi thường toàn bộ, chỉ có thể chấp nhận theo lời khai của bị đơn để buộc bồi thường 04 cây Bạch Đàn và 17 cây tre là có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm chứ không phải hủy án.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất, tiền lãi do vi phạm

nghĩa vụ giao đất, bồi thường cây trồng trên đất và tiền lãi của phần cây trồng. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi lại tài sản” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập trong vụ án này là ngày 22/6/2004 (âl) nhằm ngày 07/8/2004 (dl), nên Luật nội dung được áp dụng để giải quyết là Bộ luật dân sự năm 1995, cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 giải quyết là không chính xác.

* Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận C; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Bị đơn không thừa nhận có chuyển nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày, mà việc hai bên ký vào giấy tay ngày 22/6/2004 (âl) thực chất là làm giả; vì lúc đó nguyên đơn làm thủ tục xin cấp nhà tình nghĩa cho mẹ, bà cho đất để nguyên đơn đứng ra lo cất nhà cho mẹ ở, mục đích ký tên là để nguyên đơn yên tâm sợ sau này chồng bà đổi ý. Đánh giá luận điểm này, thấy rằng: Bị đơn thừa nhận vợ chồng có cùng ký tên vào giấy tay ngày 22/6/2004 (âl), nội dung bán 500m² đất cho nguyên đơn, với giá 50.000.000đ (BL 72). Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, tình tiết này được công nhận là sự thật. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh, nên việc chuyển nhượng đất giữa hai bên phải được công nhận là có xảy ra và bị đơn đã có nhận số tiền 50.000.000đ từ nguyên đơn. Tuy nhiên do việc chuyển nhượng của hai bên không tuân thủ pháp luật, không lập thành hợp đồng theo quy định và không có công chứng chứng thực nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn phần này không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2] Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu, nhưng tuyên hủy hợp đồng là sử dụng thuật ngữ pháp lý không chính xác, lẽ ra phải tuyên vô hiệu hợp đồng. Đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng cách buộc bị đơn phải chịu tiền lãi trên số tiền giao dịch là sai quy định, không có căn cứ.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phải căn cứ vào mức độ lỗi của mỗi bên để buộc trách nhiệm bồi thường và thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá đất hoặc các thiệt hại khác nếu có. Xét về lỗi để dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này, thì bị đơn không có lỗi. Bởi lẽ, tờ giấy tay mua bán ngày 22/6/2004 (âl) không thể hiện thời gian giao đất, quyền và nghĩa vụ của các bên, cũng như căn cứ vi phạm hợp đồng và trách nhiệm do vi phạm hợp đồng. Mặt khác, toàn bộ diện tích đất của bị đơn đã bị cưỡng chế, kê biên và giao cho nguyên đơn để thi hành theo một bản án khác; lúc đó nguyên đơn biết rõ bị đơn không còn đất để giao và cũng không yêu cầu bị đơn phải giao đất hoặc trả lại tiền. Nên không có căn cứ để nói rằng bị đơn vi phạm thời gian giao đất, vi phạm hợp đồng nên chỉ hoàn trả lại nguyên đơn số tiền 50.000.000đ, không phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự 1995. Kháng nghị của Viện kiểm sát có căn cứ, nên sửa án chứ không phải hủy án phần này.

[3] Đối với phần cây trồng trên đất, cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả toàn bộ giá trị cho nguyên đơn số tiền 22.000.000đ là chưa đủ căn cứ. Bởi lẽ, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn đốn toàn bộ cây, không có

biên bản của cơ quan có thẩm quyền ghi nhận việc bị đơn đã đốn cây. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào biên bản của Tổ hòa giải ngày 22/12/2006 (BL 01->03) là ngày Tổ hòa giải cơ sở mời hai bên đến để giải quyết do nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết việc bị đơn đốn cây và nhổ trụ ranh. Trong khi toàn bộ phần đất này nguyên đơn đã được Cơ quan thi hành án giao ngày 27/3/2015, đến ngày 22/12/2016 Tổ hòa giải lập biên bản hòa giải theo đơn yêu cầu của nguyên đơn chứ không phải là biên bản ghi nhận sự việc bị đơn đốn cây và đốn bao nhiêu cây. Có chăng chỉ có thể buộc bị đơn bồi thường theo lời thừa nhận có đốn 04 cây Bạch Đàn và 17 cây Tre. Kháng cáo của bị đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên Biên bản kiểm kê, xử lý tài sản ngày 08/5/2012 do Cơ quan thi hành án lập thì không có Bạch Đàn. Vì vậy căn cứ Công văn số 267/TCKH ngày 19/9/2018 của Phòng Tài chính Kế hoạch quận C xác định giá trị đối với Tre loại A: $14.000\text{đ}/\text{cây} \times 17 \text{ cây} = 238.000\text{đ}$; còn Bạch Đàn do không thể hiện trong Biên bản kiểm kê nên không rõ là cây loại gì, vì vậy lấy mức trung bình cây loại B với giá $25.000\text{đ}/\text{cây} \times 04 \text{ cây} = 100.000\text{đ}$. Do đó bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số cây trồng đã đốn là 338.000đ.

Như vậy, bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn tiền nhận chuyển nhượng đất $50.000.000\text{đ} + \text{trả giá trị cây trồng } 338.000\text{đ} = 50.338.000\text{đ}$ như Kiểm sát viên phúc thẩm đề nghị là có căn cứ.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần, nên phần không được chấp nhận là: đòi lãi suất của tiền chuyển nhượng đất 85.000.000đ và lãi suất của giá trị cây trồng 15.620.000đ phải chịu án phí theo quy định.

Án phí phúc thẩm: do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2, 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 147, 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 136, 146, 705 Bộ luật dân sự 1995; Điều 255, 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C và một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị B, ông Lê Văn T; Sửa bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất (giấy tay ngày 22/6/2004 âl) giữa bà Bùi Thị Đ, ông Lê Văn H với bà Lê Thị B, ông Lê Văn T vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị B, ông Lê Văn T phải hoàn trả cho bà Bùi Thị Đ số tiền nhận chuyển nhượng đất 50.000.000đ và giá trị cây trồng đã đốn 338.000đ; tổng cộng là 50.338.000đ (Năm mươi triệu ba trăm ba mươi tám ngàn đồng).

Kể từ khi bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả tiền thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2/- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ giao đất và tiền lãi suất giá trị cây trồng.

3/- Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 2.516.800đ; Nguyên đơn phải chịu 5.031.000đ, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.550.000đ theo Biên lai số 006040 ngày 24/10/2017 và 2.515.000đ theo Biên lai số 006237 ngày 22/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, nguyên đơn được nhận lại 34.000đ tiền tạm ứng án phí còn thừa.

+ Án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu, nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 006853 ngày 23/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q.Cái Răng.
- Chi cục THADS. Cái Răng.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)
Trần Tuấn Quốc