TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2021/DS-PT
Ngày: 06 – 4 – 2021
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự - Chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Giao

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp***: Ông Nguyễn Văn Tón, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16/3/2021 và ngày 06/4/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 436/2020/TLPT- DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 về Tranh chấp "V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự – Chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã K bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Trần Thị C, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 86, đường Xuân Diệu, Khóm B, phường T, thành phố K, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C: Luật sư Lê Văn L – Văn phòng Luật sư L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

Bị đơn: Lê Thị H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số nhà 88, đường Tố Hữu, Khóm B, phường T, thành phố K, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1941 (Có mặt). Địa chỉ liên hệ: Số nhà 88, đường Tố Hữu, khóm B, phường T, thành phố K, tỉnh Đồng Tháp (Theo Văn bản ủy quyền vào ngày 19/9/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Tăng Thị L1 – Văn phòng Luật sư Tăng Thị L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Đặng Văn H1, sinh năm 1983 (Có mặt);

2. Đặng Văn E, sinh năm 2003 (Có đơn xin vắng mặt);

3. Đặng Quốc Đ, sinh năm 2008;

4. Đặng Thị Ngọc N, sinh năm 2015;

Người đại diện theo pháp luật của Đ và N: Chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1 (Có mặt), là cha mẹ ruột.

Cùng địa chỉ: Số nhà 86, đường Xuân Diệu, Khóm B, phường T, thành phố K, tỉnh Đồng Tháp.

5. Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 88, đường Tố Hữu, khóm B, phường T, thành phố K, tỉnh Đồng Tháp.

6. Lê Văn T2, sinh năm 1980 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 4, phường T, thành phố K, tỉnh Đồng Tháp.

7. Lê Văn T3, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Thường Phước 1, huyện K, tỉnh Đồng Tháp.

- Kháng cáo: Chị Trần Thị C là nguyên đơn; Bà Lê Thị H là bị đơn và anh Đặng Văn H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

- Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 31/3/2020 của chị Trần Thị C; Các Biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân thị xã K đối với chị Trần Thị C; Tờ tường trình ngày 08/7/2020 của chị Trần Thị C; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, chị C trình bày:

Vào năm 2012, do thiếu tiền nuôi bè cá Bông nên chị C có vay trả góp của bà Lê Thị H số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), trả góp cụ thể là 30.000 đồng/ngày/1.000.000 đồng. Thời gian trả góp là 40 ngày.

Chị C trả góp được 24 ngày và cần thêm vốn để mua thức ăn cho cá nên chị C đề nghị được vay thêm một số tiền cộng chung số tiền chưa trả góp cho đủ 3.000.000 đồng. Cụ thể là:

90.000 đồng x 16 ngày chưa trả góp = 1.440.000 đồng.

Vay thêm số tiền 1.560.000 đồng + 1.440.000 đồng = 3.000.000 đồng.

Số tiền trả góp như đã thỏa thuận.

Chị C góp được vài ngày thì đề nghị vay thêm số tiền 2.000.000 đồng, cũng với hình thức vay trả góp tương tự. Đến cuối năm 2012, chị C không còn khả năng trả góp tiền vay cho bà H.

Đến năm 2014, chị C và bà H thống nhất lại số nợ và hình thức trả nợ, cụ thể: Tổng cộng vốn lãi là 40.000.000 đồng, chị C trả cho bà H trong thời hạn 10 năm tính từ ngày 09/9/2014 (Âm lịch). Hết thời hạn 10 năm mà chị C không thanh toán được số nợ 40.000.000 đồng thì chị C bán tài sản trả cho bà H. Việc thỏa thuận nói trên có làm giấy tay do chồng của bà H là ông T1 viết.

Nhưng phía bà H lợi dụng việc chị C và anh H1 (Chồng chị C) không biết chữ nên đã viết thành Tờ thỏa thuận bán nền nhà. Trong khi đó, khi được nghe đọc lại Tờ thỏa thuận chị C vẫn nghe đúng nội dung thỏa thuận nói trên. Vì vậy, chị C và anh H1 đã ký tên vào Tờ thỏa thuận ngày 09/9/2014 (Âm lịch).

Nay chị C yêu cầu: Tuyên bố Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà ngày 09/9/2014 (Âm lịch) giữa chị Trần Thị C, anh Đặng Văn H1 và bà Lê Thị H. Chị C đồng ý trả lại cho bà H số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) và không trả lãi suất.

Bởi vì, Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà ngày 09/9/2014 (Âm lịch) vi phạm về hình thức và nội dung: Hình thức hợp đồng không được công chứng, chứng thực và bà H không có ký tên, chỉ lăn tay. Nội dung của hợp đồng không thể hiện rõ số thửa, tờ bản đồ, vị trí đất và việc chuyển nhượng đất không đảm bảo đúng quy định của Nhà nước vì diện tích đất này Nhà nước không cho chuyển nhượng trong thời gian nói trên. Do đó, bà H làm Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà ngày 09/9/2014 (Âm lịch) là giả tạo, không đúng bản chất của sự việc.

Đối với Biên lai nộp tiền chênh lệch cho Nhà nước với số tiền 938.000 đồng là số tiền chị C vay của bà H 1.000.000 đồng để trả cho Nhà nước, không phải do bà H giao tiền cho chị C nộp như lời trình bày của ông T1. Chị C chưa thanh toán xong số tiền 1.000.000 đồng cho bà H do hai bên có xảy ra tranh chấp. Chị C đồng ý trả cho bà Lê Thị H số tiền 1.000.000 đồng và lãi suất.

Đối với diện tích đất tranh chấp, vào ngày 10/3/2020 chị C đã hợp đồng đặt cọc và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh Lê Văn T3khi nào Nhà nước cho chuyển nhượng. Anh T3 đã đặt cọc cho vợ chồng chị C số tiền 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng). Giữa chị C, anh H1 và anh T3 tự thỏa thuận riêng về nội dung nói trên, không có tranh chấp trong vụ án này. Nếu không thỏa thuận được, các bên sẽ tranh chấp thành một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

* Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 28/4/2020 và Đơn yêu cầu phản tố ngày 06/7/2020 của bà Lê Thị H; Trong quá trình giải quyết vụ án và quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà Lê Thị H có ông Nguyễn Văn B1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) vợ chồng chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1 có đến nhà bà H, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng mua bán nền nhà số 14, lô số 6, tọa lạc tại Khóm B, phường T, thị xã K, tỉnh Đồng Tháp cho bà H với giá trị đất là 50.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay. Bà H đã trả trước số tiền 40.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận: Phần tiền nền nhà là 20.000.000 đồng chị C, anh H1 giao cho bà H trả cho Nhà nước (Sau này Nhà nước chỉ bán nền nhà với giá trị là 18.938.000 đồng). Vào ngày 09/10/2017, Nhà nước tiến hành thu số tiền chênh lệch là 938.000 đồng, bà H đã giao cho anh H1 số tiền 1.000.000 đồng để thanh toán (Hiện nay, bà H đang quản lý biên lai đóng tiền chênh lệch cho Nhà nước đối với nền nhà đang tranh chấp). Hai bên không có tranh chấp số tiền chênh lệch là 62.000 đồng. Khi nào Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên, chị C và anh H1 sẽ làm thủ tục sang tên cho bà H thì bà H thanh toán số tiền còn lại là 28.000.000 đồng cho chị C và anh H1.

Bà H không có cho chị C, anh H1 vay khoản tiền nào như lời trình bày của chị C và anh H1.

Bà H cho rằng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho anh Lê Văn T3và đã nhận số tiền đặt cọc là 85.000.000 đồng là hoàn toàn giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bà H.

Nay bà H yêu cầu chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1 thực hiện theo tờ thỏa thuận mua bán nền nhà đề ngày 09/9/2014 (Âm lịch) đã ký kết. Khi nào nền nhà số 14, lô số 6, tọa lạc tại Khóm B, phường T, thị xã K, tỉnh Đồng Tháp được Nhà nước cho phép chuyển nhượng thì chị C và anh H1 phải chuyển nhượng cho bà Lê Thị H diện tích đất 81m thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 90 hiện do anh Đặng Văn H1 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Bà H đồng ý giao tiếp cho chị C và anh H1 số tiền còn lại là 28.000.000 đồng khi chị C và anh H1 chuyển nhượng cho bà H diện tích đất nói trên. Chị C và anh H1 phải di dời nhà và các tài sản trên đất giao nền nhà cho bà H.

Bà H không có cho chị C vay số tiền 1.000.000 đồng như lời trình bày của chị C.

Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng nói trên là vô hiệu, bà H yêu cầu chị C và anh H1 bồi thường thiệt hại cho bà. Bởi vì, vào năm 2014 bà H đã vay 14 chỉ vàng 24kr bán giao tiền chuyển nhượng đất cho chị C.

* Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/6/2020; Trong quá trình giải quyết vụ án và quá trình thu thập chứng cứ, anh Lê Văn T3trình bày:

Vào ngày 10/3/2020, anh T3 và vợ chồng chị Trần Thị C, anh Đặng Văn H1 có làm hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi được Nhà nước cho phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Anh T3 đã đặt cọc cho chị C, anh H1 số tiền 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng).

Anh T3 và chị C, anh H1 sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu tranh chấp trong vụ án này. Nếu hai bên không thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà ngày 09/9/2014 (Âm lịch) đã vi phạm điều cấm: Không được phép chuyển nhượng, là giao dịch dân sự vô hiệu cả nội dung lẫn hình thức.

- Chị C cho rằng: Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà ngày 09/9/2014 (Âm lịch) bên bà H đã lừa dối chị C thông qua hợp đồng vay tài sản.

- Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bên chị C không có lỗi. Nhưng đã buộc chị C và anh H1 phải bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền 145.000.000 đồng là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị C.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà ngày 09/9/2014 (Âm lịch) được hai bên thừa nhận đã ký tên. Bên bà H vẫn còn giữ bản chính của Tờ thỏa thuận là căn cứ để xác định thỏa thuận giữa hai bên là có thật.

- Tờ thỏa thuận nêu trên được hai bên ký kết vào ngày 02/10/2014 (Dương lịch), trước thời gian diện tích đất tranh chấp bị cấm chuyển dịch. Như vậy, giao dịch dân sự giữa bà H và chị C chỉ vi phạm về mặt hình thức.

- Chị C không chứng cứ chứng minh Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà ngày 09/9/2014 (Âm lịch) là việc vay tiền giữa hai bên.

Từ đó cho thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và chị C chỉ vô hiệu về mặt hình thức.

- Tòa cấp sơ thẩm áp dụng giá trị đất để tính thiệt hại cho bà H là chưa phù hợp.

- Viện kiểm sát kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm và cho rằng đây là giao dịch vô hiệu cả về nội dung và hình thức là chưa phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H và áp dụng giá trị đất mới do Hội đồng định giá tại cấp phúc thẩm, tính lỗi của các bên để bồi thường thiệt hại cho bà H.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 27/2020/DS – ST, ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã K đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C.

2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề (Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà ngày 09/9/2014 (âm lịch)) giữa bà Trần Thị C, ông Đặng Văn H1 với bà Lê Thị H là vô hiệu.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị C và ông Đặng Văn H1 đồng ý trả lại cho bà Lê Thị H 40.000.000 đồng (bốn chục triệu đồng).

4. Buộc bà Trần Thị C và ông Đặng Văn H1 phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị H số tiền 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

Bà Trần Thị C được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

Bà Lê Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 2.932.000đ, chi phí này mỗi bên chịu phân nửa. Do bà Trần Thị C đã tạm ứng và đã chi xong nên bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ nộp lại số tiền 1.466.000 đồng (một triệu bốn trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) để trả lại cho bà Trần Thị C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

- Kháng cáo: Vào ngày 28/9/2020, chị Trần Thị C là nguyên đơn và anh Đặng Văn H1 và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ngày 02/10/2020, bà Lê Thị H là bị đơn của vụ án kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm.

- Kháng nghị: Ngày 05/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT – VKS – DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Chị C và anh H1 yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 22/9/2020: Trần Thị C và Đặng Văn H1 không bồi thường cho bà Lê Thị H 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị C và anh H1 đồng ý trả lại cho bà H số tiền vay là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) vào năm 2017.

- Bà Lê Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Bà H yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã K:

+ Bà H yêu cầu Tòa án định giá lại đất tranh chấp.

+ Buộc chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1 phải bồi thường cho bà H 2/3 giá trị thiệt hại do chị C và anh H1 vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, đã làm cho hợp đồng vô hiệu sau khi định giá lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H có ông B1 đại diện theo ủy quyền yêu cầu: Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì chị C và anh H1 phải trả

lại cho bà H số tiền 41.000.000 đồng. Đồng thời, chị C và anh H1 phải bồi thường thiệt hại cho bà H tương ứng với lỗi của mỗi bên.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Hợp đồng vay tài sản:

Chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1 trình bày: Vào năm 2012, anh chị có vay trả góp của bà Lê Thị H số tiền 3.000.000 đồng. Việc trả góp cụ thể là 30.000 đồng/ngày/1.000.000 đồng. Thời gian trả góp là 40 ngày. Chị C trả góp được 24 ngày và vay thêm số tiền 1.560.000 đồng cho đủ số tiền 3.000.000 đồng. Số tiền này, chị C và anh H1 cũng trả góp như đã thỏa thuận nói trên. Sau đó, chị C vay thêm số tiền 2.000.000 đồng cũng với hình thức vay trả góp tương tự. Đến cuối năm 2012, chị C không còn khả năng trả góp tiền vay cho bà H.

Đến ngày 09/9/2014 (Âm lịch), giữa chị C, anh H1 và bà H cùng thống nhất số tiền nợ vốn lãi tổng cộng là 40.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán nợ hai bên thỏa thuận là 10 năm. Tất cả những nội dung nói trên chỉ do chị C và anh H1 trình bày, không có chứng cứ, giấy tờ, tài liệu nào để chứng minh.

[2] Xem xét các Quyết định quy định xử lý các trường hợp phát sinh về đất ở, nhà ở trong cụm dân cư, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lụt – sạt lở trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp:

Theo quy định tại Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02 tháng 8 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ các hộ được bố trí nền trong thời gian 10 năm kể từ khi có quyết định giao nền không được mua bán, chuyển nhượng, cầm cố...

Đến năm 2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã ban hành Quyết định số 15/2013/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2013 về việc ban hành quy định xử lý các trường hợp phát sinh về đất ở, nhà ở trong cụm dân cư, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lụt – sạt lở trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Và theo Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2019 đã bãi bỏ Quyết định số 15/2013/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2013.

Tại Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) giữa chị Trần Thị C, anh Đặng Văn H1 và bà Lê Thị H tương ứng với ngày 02/10/2014 (Dương lịch). Đồng thời, chị C và anh H1 thừa nhận: Anh H1 là người trực tiếp bốc thăm chọn nền bố trí đối tượng 105 tại CDC An Thành (giai đoạn 2), phường T, đối với các hộ bị ảnh hưởng từ dự án san lấp Mương Nhà Máy tại lô số 6, nền số 14.

Thời gian giao kết hợp đồng và việc bốc thăm chọn nền của hộ anh H1 không còn thuộc trường hợp điều chỉnh của các quyết định nói trên.

[3] Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch):

Chị C và anh H1 thừa nhận: Chữ ký tại Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) là chữ ký của anh, chị. Tuy nhiên, nội dung của Tờ thỏa thuận này do bên bà H viết không đúng với sự thỏa thuận của hai bên, lừa dối chị C, anh H1 về việc chuyển nhượng đất. Số tiền thể hiện tại Tờ thỏa thuận

40.000.000 đồng là tiền vay chị C, anh H1 thỏa thuận còn nợ bà H. Đến năm 2017, chị C và anh H1 có vay tiếp của bà H số tiền 1.000.000 đồng. Tổng cộng là 41.000.000 đồng.

Bà H có ông B1 đại diện theo ủy quyền xuất trình 01 (Một) Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) và xác định: Tờ thỏa thuận này là hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 81m^2 (Chiều ngang 4.5 mét, chiều dài 18 mét) thuộc lô nền số 6, nền số 14 giữa chị C, anh H1 và bà H.

Xét thấy: Chị C và anh H1 không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho việc anh, chị vay tiền của bà H cũng không có chứng cứ để phản bác Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) là sự lừa dối của bà H. Do đó, Hội đồng xét xử xác định: Tranh chấp giữa chị Trần Thị C, anh Đặng Văn H1 và bà Lê Thị H là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện thỏa thuận giữa chị C, anh H1 và bà H theo nội dung thể hiện tại Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà ngày 09/9/2014 (Âm lịch) kéo dài 10 năm. Thời điểm này, buộc hai bên phải biết rõ diện tích đã thỏa thuận không được chuyển nhượng đất thuộc khu dân cư theo các quyết định điều chỉnh của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Chị C và anh H1 thuộc đối tượng được Nhà nước hỗ trợ chỗ ở ổn định. Bên cạnh đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho hộ ông Đặng Văn H1 có ghi chú: Trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 03/10/2014 đến ngày 03/01/2024 không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng....Do đó, giao dịch giữa hai bên thể hiện tại Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) là giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức.

Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thể hiện: *"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận….

…….

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường."

[4] Xét kháng cáo của chị Trần Thị C, anh Đặng Văn H1 và bà Lê Thị H:

3.1 Xét kháng cáo của chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1:

Chị C và anh H1 cho rằng: Anh, chị chỉ vay tiền và nợ bà H tổng số tiền là 41.000.000 đồng và bị bà H lừa dối ký vào Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) nên không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị H số tiền 145.000.000 đồng. Nhưng chị C và anh H1 không xuất trình được căn cứ, giấy tờ, tài liệu nào chứng minh nên kháng cáo của chị C và anh H1 không có căn cứ chấp nhận.

- Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H:

Theo quy định tại Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a Khoản 1 Điều 18 của Thông tư Liên tịch số 02/2014/TTLT-TANGTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân Tối cao – Viện kiểm sát nhân dân Tối cao – Bộ Tư pháp – Bộ tài chính hướng dẫn thi hành Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản: *"1.Tòa án đang giải quyết ra Quyết định định giá lại tài sản theo đơn yêu cầu của một hoặc các bên đương sự trong các trường hợp sau đây:*

a) Có căn cứ rõ ràng cho thấy kết quả định giá tài sản không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá;……".

Tại Tòa cấp sơ thẩm, bà H không đồng ý với giá trị đất đang tranh chấp là giá trị thị trường. Bà H kháng cáo.

Căn cứ quy định nói trên, bà H đã cung cấp vi bằng ngày 07/01/2021 để chứng minh giá trị đất đang tranh chấp và yêu cầu định giá lại là có căn cứ và phù hợp.

Hội đồng định giá tỉnh Đồng Tháp tiến hành định giá vào ngày 05/01/2021, giá trị thị trường đối với diện tích đất tranh chấp cụ thể là 7.995.500 đồng/m^2.

Chị C và anh H1 cho rằng: Số tiền 1.000.000 đồng do anh, chị vay của bà H để nộp tiền đất. Việc vay tiền của chị C và anh H1 không có giấy tờ thể hiện và chứng minh. Trong khi đó, phía bà H xuất trình được 01 (Một) Biên lai thu tiền (Liên 2) vào ngày 09/10/2017 thể hiện số tiền 938.000 đồng (Chín trăm ba mươi tám nghìn đồng) và có nội dung: *"Nộp tiền chênh lệch CDC AT nền 14 lô 6 chương trình 105"*. Điều này chứng tỏ, số tiền 1.000.000 đồng do chị C, anh H1 nhận là khoản tiền có liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng nền nhà ngày 09/9/2014 (Âm lịch) giữa chị C, anh H1 và bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H có ông B1 đại diện theo ủy quyền thừa nhận: Diện tích đất tranh chấp là 81m^2 có giá thỏa thuận vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng)gi. Tính đến nay, bà H đã thanh toán giá trị đất chuyển nhượng cho chị C và anh H1 số tiền 41.000.000 đồng (Bốn mươi một triệu đồng).

Như vậy, với số tiền 41.000.000 đồng mà hai bên đã xác định sẽ tương ứng với diện tích đất 58.57m^2 đất chuyển nhượng. Cụ thể được tính như sau:

58.57m^2 x 7.995.500 đồng/m^2 = 468.296.000 đồng (Làm tròn).

Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) là giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức nói trên do lỗi của cả hai bên nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Chị C và anh H1 có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại 50%. Cụ thể:

468.296.000 đồng : 2 = 234.148.000 đồng.

234.148.000 đồng + 41.000.000 đồng = 275.148.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị H.

[5] Xét Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K (Nay là thành phố K):

Kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố K đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Tháp. Nội dung: Việc xác định lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu và buộc bên chuyển nhượng đất là anh H1 và chị C bồi thường thiệt hại số tiền 145.000.000 đồng cho bà H là chưa phù hợp. Bởi vì:

+ Đối tượng giao dịch không thể thực hiện được, tài sản Nhà nước cấm mua bán và anh H1, chị C chưa đủ điều kiện là chủ sở hữu hợp pháp. Do đó, giao dịch dân sự này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức.

+ Bản án sơ thẩm xét lỗi 50% của mỗi bên là phù hợp.

+ Lỗi thực hiện hợp đồng là 57%, cũng là mức thiệt hại của bên bà H.

+ Căn cứ để xác định giá trị thiệt hại dựa trên giá trị "Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2020 giữa anh Lê Văn T3với Đặng Văn H1, Trần Thị C với giá 330.000.000đ" không phải là giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Từ những nhận xét và phân tích nói trên, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K (Nay là thành phố K) chỉ có căn cứ một phần, chưa hoàn toàn phù hợp nên chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát.

[5] Những sai sót của Tòa cấp sơ thẩm:

- Không ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1 trả cho bà H số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) là số tiền liên quan đến thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch).

- Tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện, đầy đủ đối với giấy tờ, tài liệu, chứng cứ liên quan và phù hợp đến diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng và giá trị đất chuyển nhượng. Điều này ảnh hưởng đến việc quyết định của bản án không chính xác.

Đối với những sai sót nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm cần khắc phục và rút kinh nghiệm.

Từ những nhận xét và phân tích nói trên, Hội đồng xét xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên chị Trần Thị C, anh Đặng Văn H1 và bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Lê Thị H phải chịu 3.902.000 đồng (Ba triệu chín trăm hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm do bà H không được chấp nhận một phần yêu cầu.

Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị C là chưa phù hợp và không có căn cứ nên không chấp nhận.

Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị H là chưa hoàn toàn phù hợp và chỉ có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần đề nghị.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát chỉ có căn cứ một phần và chưa hoàn toàn phù hợp nên chỉ chấp nhận một phần đề nghị và một phần kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 129, 131, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Các Điều 127, 128 và Điều 203 của Luật đất đai;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần Kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã K (Nay là thành phố K) đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Tháp.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã K (Nay là thành phố K).

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị C.

Tuyên bố giao dịch dân sự là Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà vào ngày 09/9/2014 (Âm lịch) giữa chị Trần Thị C, anh Đặng Văn H1 và bà Lê Thị H là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 41.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền

234.148.000 đồng, tổng cộng là 275.148.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành xong.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm) tổng cộng là 5.432.000 đồng (Năm triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng), chị C và anh H1 phải chịu 3.966.000 đồng. Bà H phải chịu 1.466.000 đồng. Chị C đã tạm ứng và chi xong số tiền 2.932.000 đồng. Bà H đã tạm ứng và chi xong số tiền 2.500.000 đồng. Như vậy, chị C và anh H1 có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 1.034.000 đồng (Một triệu ba mươi bốn nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Chị Trần Thị C và anh Đặng Văn H1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị H phải chịu số tiền 3.902.000 đồng (Ba triệu chín trăm hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Trần Thị C, anh Đặng Văn H1 và bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001422 ngày 02/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K (Nay là thành phố K), tỉnh Đồng Tháp.

Các phần khác của bản án 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND TP.K;
- Chi cục THADS TP.K;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp