

Bản án số: 182/2018/DS-PT
Ngày 13 – 7 – 2018
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 Huỳnh Sáng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười.

Ông Phan Đức Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Phượng – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 415/2017/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2015 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn T; cư trú tại: Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Lê Thị Ngọc T1; cư trú tại: xã C, huyện D, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

1.2 Bà Nguyễn Thị Thu N; cư trú tại: Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Hữu Đ; cư trú tại: xã E, huyện F, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Nguyễn Minh T2; cư trú tại: Phường G, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2.2 Ông Nguyễn Thành T3; cư trú tại: Phường H, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/7/2016, bản tự khai ngày 20/7/2016, bản tự khai bổ sung ngày 21/ 9/ 2016 và các lời khai khác trong quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị Thu N và ông Nguyễn Văn T do bà Nguyễn Thị T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 19/8/2015, vợ chồng ông nhận của ông Nguyễn Thành T3 số tiền 100.000.000 đồng, việc vay mượn thông qua hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm việc trả nợ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 2922 quyền số 01/2015 ngày 19/8/2015 tại thửa 591, tờ bản đồ số 8, diện tích 88,2m² loại đất ở, diện tích 68,6m², đất trồng cây lâu năm diện tích 19,6m². Thời hạn vay là 06 tháng. Khi vay thì ông T3 nói để cho cháu là Nguyễn Hữu Đ đứng tên hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn vay 100.000.000 đồng nhưng thực nhận có 95.000.000 đồng, đóng tiền lãi là 5%. Từ cuối tháng 9 phía nguyên đơn đã liên hệ với ông T3 để xin chuộc lại đất đã chuyển nhượng, ông T3 đồng ý cho chuộc nhưng yêu cầu phải ra công chứng xác nhận nợ. Hiện tại thửa đất này ông Đ đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất đang tranh chấp, Ủy ban nhân dân thành phố B ra quyết định thu hồi đất để thực hiện công trình công viên truyền hình Vĩnh Long. Đối với số tiền thu hồi, nguyên đơn đề nghị không giao cho phía bị đơn, khi nào Tòa án xử bằng bản án có hiệu lực pháp luật công nhận phần đất cho ai thì người đó được lấy số tiền bồi thường hỗ trợ tái định cư của Ủy ban nhân dân thành phố B đối với thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY Y ngày 13/10/2015, số vào sổ cấp giấy GCN CS X đối với thửa 591 cũ nay là thửa 36 tờ bản đồ số 8 diện tích 83,0m², loại đất ở là 68,6m², đất trồng cây lâu năm 14,4m² và trên phần đất này không có bất kỳ công trình vật kiến trúc nào, có một vài cây trồng trên đất nhưng không có giá trị lớn. Do đất đã có quyết định thu hồi nên nguyên đơn không yêu cầu định giá mà đề nghị lấy giá Ủy ban nhân dân thành phố B bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để làm căn cứ giải quyết vụ án và do trên đất cây trồng không có giá trị nên không yêu cầu định giá.

Nguyên đơn yêu cầu:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2015 đối với thửa đất 591, tờ bản đồ số 8, diện tích 88,2m², (trong đó loại đất ở là 68,6m², đất trồng cây lâu năm 19,6m²) tọa lạc tại khóm 2, Phường 3, thành phố B do bà Nguyễn Thị Thu N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 13/9/2011.

+ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy quyết định cấp giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 13/10/2015.

+ Phía nguyên đơn đồng ý trả số tiền vay 100.000.000 đồng cho phía ông Đ từ ngày 19/8/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất là 1%/tháng.

Theo bản tự khai ngày 12 tháng 01 năm 2017 và lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ do ông Nguyễn Minh T2 làm đại diện trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của phía nguyên đơn vì thực chất là hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải là vay. Ông Đ đã giao đủ tiền cho phía nguyên đơn vào ngày 25/7/2015 tại Phòng công chứng Q, có làm biên nhận cùng ngày. Hiện tại, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY Y ngày 13/10/2015, sổ vào sổ cấp giấy GCN CS X, đối với thửa 591 cũ nay là thửa 36 tờ bản đồ số 8 diện tích 88,2m², loại đất ở là 68,6m², đất trồng cây lâu năm 14,4m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3 trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của bị đơn. Ông không có hứa hẹn gì việc chuộc lại đất như lời trình bày của nguyên đơn.

Tại Báo cáo số 1752/BC-STNMT, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Đ là đúng trình tự thủ tục theo khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Do đó việc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N yêu cầu hủy giấy chứng nhận số BY Y thửa 36 tờ bản đồ số 8, diện tích 83m² tọa lạc tại khóm 2, Phường 3, thành phố B do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 13/10/2015 là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 462, 697, 698, 699, 700, 701, 702, và Điều 466 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 19/8/2015 đối với thửa đất 591, tờ bản đồ số 8, diện tích 88,2m² (trong đó loại đất ở là 68,6m², đất trồng cây lâu năm 19,6m²) tọa lạc tại khóm 2, Phường 3, thành phố B do bà Nguyễn Thị Thu N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 13/9/2011.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy quyết định cấp giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 13/10/2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06 tháng 10 năm 2017, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 2922, quyền số 01/2015 ngày 19/8/2015) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 13/10/2015.

Tại phiên tòa:

Người kháng cáo ông Nguyễn Văn T ủy quyền cho người nhận ủy quyền có mặt, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên. Đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N kháng cáo, vắng mặt không rõ lý do nhưng đã nhận giấy triệu tập và đồng quyền lợi với ông T, do đó, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Theo tài liệu có tại hồ sơ vụ án có giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 591 đang tranh chấp, nguyên đơn thừa nhận. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký và chuyển tên quyền sử dụng đất nguyên đơn không phản đối, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo tài liệu thu thập có tại hồ sơ vụ án, thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/8/2015 giữa ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Thu N và ông Nguyễn Hữu Đ đối với thửa đất 591, tờ bản đồ số 8, diện tích 88,2m² (68,6m² đất ở, 19,6m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khóm 2, Phường 3

thành phố B (tỉnh Vĩnh Long) đã được công chứng, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 13/10/2015.

[2] Theo yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Thu N khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ là vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/8/2015, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/10/2015, trả lại cho bị đơn 100.000.000 đồng cộng lãi suất 1%/tháng. Nguyên đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 100.000.000 đồng là tiền nguyên đơn vay của ông Nguyễn Thành T3 trong tổng số tiền 350.000.000 đồng, việc ký hợp đồng trên là có thật nhưng không có việc chuyển tiền. Tuy nhiên, tài liệu do bị đơn xuất trình có giấy biên nhận tiền 100.000.000 đồng ngày 25/7/2015, theo giấy biên nhận tiền này thể hiện ý chí của bên chuyển nhượng bà N ông T ghi rõ đã nhận đủ tiền do ông Đ giao; bà N đã nộp thuế thu nhập cá nhân, ông Đ nộp lệ phí trước bạ, ngày 25/9/2015 xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 13/10/2015 ông Nguyễn Hữu Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Báo cáo số 1752/BC-STNMT ngày 16/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long). Nguyên đơn nêu là tiền vay nhưng không có hợp đồng vay, bị đơn không thừa nhận, nội dung lời nói của ông T, bà N ông T3 thể hiện tại file ghi âm do bà N xuất trình cũng không có chứng cứ nào chứng minh trực tiếp đối với hợp đồng vay tài sản liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp trên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T bà N, y án sơ thẩm. Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

[3] Phần diện tích đất tranh chấp (thửa 591 nêu trên) hiện nay vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng. Theo quyết định của UBND thành phố B diện tích đất trên thuộc Dự án công viên truyền hình Vĩnh Long (Quyết định 2992/QĐ-UBND ngày 20/7/2016 của UBND thành phố B), do đó, trong trường hợp này bị đơn có quyền nhận tiền bồi thường theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Thu N;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu N kiện ông Nguyễn Hữu Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000756 ngày 11/10/2017 và số 0000808 ngày 01/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long (1);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long (1);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu VP (3), hồ sơ vụ án (1), NTBP, 13.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Huỳnh Sáng