TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 186/2018/DS-PT
Ngày 19-10-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Son;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 19 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị H, sinh năm 1961 và ông Trần Quang V, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 18 tổ 5, ấp C1, xã C2, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1959; Địa chỉ: 62/1 Phan Đăng L, khu phố 1, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20-7-2017); có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1967 và bà Phan Thị L, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số ô2/112B, ấp T1, xã T2, huyện H, tỉnh Tây Ninh; có mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Quang V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Vào ngày 06-6-2008 vợ chồng ông T và bà L có chuyển nhượng cho bà H và ông V 01 phần đất ngang 6 m dài hết đất, hai bên chỉ làm giấy tay giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp T1, xã T2, huyện H, tỉnh Tây Ninh nằm trong tổng diện tích đất 759 m^2, tờ bản đồ số 3, thửa số 134 do bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08-11-1996. Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất Nguyễn Thị N; Hướng Tây giáp đường Thiên Thộ lộ; Hướng Nam giáp Nguyễn Minh T; Hướng Bắc giáp Lê Văn L. Cùng ngày ông T ký giấy nợ vay của bà H và ông V số tiền 90.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất và thời hạn trả nợ. Năm 2016 ông T và bà L dựng nhà sắt trên diện tích đất đã sang nhượng, bà H, ông V có ngăn cản. Sau đó, bà H, ông V yêu cầu ông T, bà L có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với diện tích đất đã sang nhượng đồng thời trả số tiền 90.000.000 đồng nhưng ông T và bà L cứ hẹn mà không thực hiện. Qua đo đạc thực tế, diện tích đất tranh chấp mặt trước chỉ còn lại 5,5 m, mặt sau chỉ còn lại 5,7 m, bà H và ông V đồng ý nhận diện tích như hiện trạng đo đạc.

Nay bà H, ông V yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà L có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền diện tích đất nêu trên. Trường hợp Tòa án không cho lưu thông hợp đồng thì tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xét lỗi bồi thường thiệt hại và trả số tiền gốc 90.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn, ông Nguyễn Minh T trình bày:

Vợ chồng ông không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V và bà H ông có vay tiền vợ chồng ông V 02 lần, 01 lần vay 90.000.000 đồng và 02 lần vay 150.000.000 đồng để thu mua củ mì, nhưng do thua lỗ nên ông không có tiền trả cho vợ chồng ông V. Số tiền vay đã lâu nên ông không nhớ chính xác thời gian cụ thể, ông chỉ nhớ ông vay số tiền 90.000.000 đồng trước khi ông vay số tiền 150.000.000 đồng. Ông xác nhận chữ ký của tên Nguyễn Minh T trong giấy nợ ngày 06-6-2008 và giấy bán đất ngày 06-6-2008 là chữ ký của ông, nhưng nội dung và tên Nguyễn Minh T không phải do ông viết. Vì lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp tại ngân hàng, vợ ông tên Phan Thị L nhưng trong giấy bán đất ghi tên Phạm Thị L. Ông đồng ý trả cho vợ chồng bà H, ông V số tiền 240.000.000 đồng và lãi suất của số tiền 150.000.000 đồng. Không đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn, Bà Phan Thị L trình bày:

Bà thống nhất như lời trình bày của ông Nguyễn Minh T, bà đồng ý cùng với ông T trả cho bà H và ông V số tiền 240.000.000 đồng và lãi suất của số tiền

150.000.000 đồng. Không đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Áp dụng Điều 129; 134; 137; 471; 473; 474; 476; 256 và Điều 410 của Bộ luật Dân sự 2005.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và ông Trần Quang V đối với ông Nguyễn Minh T và bà Phan Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-6-2008 giữa Bà Lê Thị H và ông Trần Quang V đối với ông Nguyễn Minh T và bà Phan Thị L là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản của bà Lê Thị H và ông Trần Quang V đối với ông Nguyễn Minh T và bà Phan Thị L.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Phan Thị L cùng có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H và ông Trần Quang V số tiền 376.137.500 đồng (trong đó tiền gốc là 240.000.000 đồng và 137.137.500 đồng tiền lãi).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản án phí; nghĩa vụ chậm trả; quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật Thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 14-8-2018, nguyên đơn ông Trần Quang V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-6-2008.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-6-2008. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng, thì căn cứ Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10-8-2004 tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc ông T, bà L trả cho ông V, bà H giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 sửa bản sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Quang V, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; sửa điều luật áp dụng đối với số tiền vay 90.000.000 đồng; buộc ông T, bà H phải chịu án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích mặt trước ngang 5,5 m, mặt sau còn lại 5,7 m, đất tọa lạc tại ấp T1, xã T2, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Là một phần nằm trong diện tích đất 759 m^2, tờ bản đồ số 3, thửa số 134 do bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08-11-1996.

[2] Bà H, ông V khởi kiện yêu cầu ông T, bà L thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 06-6-2008. Ông T, bà L cho rằng ông bà không biết giấy bán đất 06-6-2008, ông T có vay của bà H, ông V hai lần với số tiền 240.000.000 đồng, ông bà đồng ý trả cho bà H, ông V số tiền 240.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 150.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Quang V, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Tháng 5-2016, ông T bà L xây dựng nhà kho trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà H, ông V. Tháng 10-2017, bà H ông V nộp đơn khởi kiện tại tòa. Căn cứ Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 là còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3.2] Trong quá trình xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa sơ thẩm (Bút lục số 86), ông T thừa nhận chữ ký của tên Nguyễn Minh T trong giấy bán đất ngày 06-6-2008 là của ông, nhưng mục đích là để vay tiền chứ không chuyển nhượng đất. Phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại Biên bản lấy lời khai ngày 11-6-2017 (Bút lục số 51).

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cho rằng không có ký tên bán đất vào ngày 06-6-2008. Ông thừa nhận ông có vay của bà H, ông V số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 06-6-2008, giấy nợ ông viết và ký tên do bà H giữ, ông có trả lãi cho bà H nhưng ông không nhớ là bao nhiêu và ông cũng không có chứng cứ để chứng minh. Ông T cho rằng giấy bán đất ngày 06-6-2008 do bà H, ông V tự làm vì ghi sai tứ cận, diện tích đất chuyển nhượng vợ ông tên là Phan Thị L1 không phải tên Phạm Thị L2. Bà L1 không thừa nhận chữ ký của tên Phạm Thị L2 trong giấy bán đất ngày 06-6-2008 do bà ký vì bà tên Phan Thị L, do đó bà cũng không yêu cầu giám định. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc chuyển nhượng không đúng diện tích, ghi sai tên người chuyển nhượng, tại thời điểm chuyển nhượng giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng mà không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ mà xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay là thiếu khách quan.

Từ nhưng cơ sở phân tích nêu trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Nhưng các bên chỉ viết giấy tay không làm hợp đồng chuyển nhượng, tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đương sự thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng, nhưng quá thời hạn các bên không thực hiện, do đó hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ về hình thức.

[4] Xác định lỗi:

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà H, ông V biết việc ông T, bà L đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng nên hai bên không thể thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Các bên không thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng trong thời hạn quy định tại cấp sơ thẩm dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Do đó, bà H, ông V, ông T, bà L có lỗi ngang nhau.

[5] Xác định thiệt hại:

Tại Biên bản định giá ngày 29-3-2018 (Bút lục số 67), định giá phần đất tranh chấp trị giá 90.000.000 đồng/01 mét ngang, thành tiền là 90.000.000 đồng x 5,5 m = 495.000.000 đồng. Giá trị thiệt hại là tiền chênh lệch của giá trị quyền sử dụng đất 495.000.000 đồng – 150.000.000 đồng = 345.000.000 đồng. Do các bên có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu thiệt hại 172.500.000 đồng. Ông T bà L có trách nhiệm trả cho bà H ông V số tiền 150.000.000 đồng + 172.500.000 đồng = 322.500.000 đồng.

[6] Về điều luật áp dụng:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, xét thấy yêu cầu khởi kiện đòi số tiền 90.000.000 đồng theo giấy vay tiền 06-6-2008, có nội dung và hình thức phù hợp quy định Bộ luật Dân sự 2015, do đó áp dụng các quy định Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết.

[7] Về án phí:

Cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót. Do đó, cần điều chỉnh bổ sung.

Từ những nhận định nêu trên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Quang V, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Do sửa bán án sơ thẩm nên sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tô tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Quang V; Sửa Bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 134, 137, 410 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 166, 463 466, 469 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và ông Trần Quang V đối với ông Nguyễn Minh T và bà Phan Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-6-2008 giữa Bà Lê Thị H và ông Trần Quang V đối với ông Nguyễn Minh T và bà Phan Thị L là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản của bà Lê Thị H và ông Trần Quang V đối với ông Nguyễn Minh T và bà Phan Thị L.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Phan Thị L cùng có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H và ông Trần Quang V số tiền 412.500.000 (Bốn trăm mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ khi bà Lê Thị H và ông Trần Quang V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Minh Tâm và bà Phan Thị Liên chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông T và bà L còn phải trả cho bà H và ông V số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản: Bà Lê Thị H và ông Trần Quang V chịu 2.000.000 đồng. Ghi nhận đã nộp xong.

4. Về án phí:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh T và bà Phan Thị L phải chịu 20.625.000 (Hai mươi triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị H và ông Trần Quang V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ

thẩm đã nộp 2.550.000 (hai triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004492, ngày 03-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh. Bà H và ông V được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng .

+ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần quang V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông V 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0012395 ngày 15-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án 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 được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Tây Ninh;
- TAND Huyện H;
- THADS Huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

Lâm Văn Be