

Bản án số: 106/2019/DS-PT

Ngày: 10/5/2019

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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Ông Trương Phước Tự

Ông Nguyễn Ngọc Vượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 10 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Đỗ Thị T, sinh năm 1977

Địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh T.

Tạm trú: ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Ông Phan Hữu H, sinh năm 1943

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Ông Phan Hữu H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn chị Đỗ Thị T trình bày:*

Ngày 07/8/2013, chị Đỗ Thị T có ký giấy tay chuyển nhượng với ông Phan Hữu H phần đất có diện tích 100 m² (kích thước ngang 4m, dài 25m) thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S do hộ Phan Hữu H đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Khi ký giấy chuyển nhượng đất chị T đã giao trước cho ông H số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận chị T sẽ giao đủ cho ông H khi ông H sang tên quyền sử dụng đất cho chị T. Ông H có thỏa thuận miệng là trong thời hạn 60 ngày sẽ làm thủ tục sang tên cho chị T, chị T sẽ giao đủ cho ông H 200.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, từ ngày 07/8/2013 cho đến nay ông H không thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho chị T như thỏa thuận, ông H cũng chưa giao đất cho chị T sử dụng.

Nay chị T yêu cầu hủy giấy tay mua bán đất ngày 07/8/2013, yêu cầu ông Phan Hữu H trả lại số tiền đưa để làm thủ tục chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và yêu cầu ông H phải trả lãi tính từ ngày 07/8/2013 đến ngày xét xử 29/11/2018 là 63 tháng 22 ngày, với mức lãi suất 0,75% thành tiền là 47.800.000 đồng. Tổng cộng là 147.800.000 đồng.

Đồng thời chị T yêu cầu ông H trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 3.562.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 3.562.000 đồng.

Chị T đồng ý giao trả lại cho ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Phan Hữu H, thuộc thửa 328, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, Đồng Tháp.

** Bị đơn ông Phan Hữu H trình bày:* Ông Phan Hữu H xác định ngày 07/8/2013 có viết và ký giấy tay chuyển nhượng cho chị Đỗ Thị T phần đất ngang 4m, dài 25m, diện tích 100m², thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, với giá là 300.000.000 đồng.

Ông H xác định có nhận trước của chị T số tiền 100.000.000 đồng. Từ khi làm biên bản mua bán đất ngày 07/8/2013 đến nay ông H chưa sang tên cho chị T đứng tên đất như thỏa thuận được do ông H không có tiền làm thủ tục sang tên. Ông H không có hứa cụ thể 60 ngày sẽ tiến hành làm thủ tục sang tên như chị T trình bày, chỉ nói khi nào bán được phần đất kế bên phần đất chuyển nhượng thì có tiền sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho chị T.

Nay ông H không đồng ý trả lại cho chị T số tiền 100.000.000 đồng tiền đưa trước và 47.800.000 đồng tiền lãi. Nếu chị T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất tiền, còn nếu chị T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu chị T giao tiếp số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Ông H đồng ý sang tên cho chị T được sử dụng phần đất diện tích 97,6m² thể hiện từ mốc 1, 2, 3, 4, 1 thuộc một phần thửa 327 tờ bản đồ 05 nay là thửa 414, tờ bản đồ 05 (Theo mảnh trích đo địa chính ngày 19/10/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc).

Đối với việc chị T đồng ý trả cho ông H bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho hộ Phan Hữu H, thuộc thửa 328, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, Đồng Tháp thì ông H cũng thống nhất không có ý kiến gì.

Ông H xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng đất là cá nhân ông H và chị T thỏa thuận với nhau, không liên quan các thành viên khác trong hộ ông H. Ông H không có yêu cầu gì đối với các thành viên trong hộ.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá bổ sung là 400.000 đồng, ông H tự nguyện nộp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố S đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Đỗ Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và ông H lập ngày 07/8/2013.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán đất lập ngày 07/8/2013 giữa chị Đỗ Thị T và ông Phan Hữu H vô hiệu.

3. Buộc ông Phan Hữu H trả lại cho chị Đỗ Thị T số tiền đã nhận là 100.000.000đ và 23.900.000đ tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng là 123.900.000đ (một trăm hai mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng).

4. Chị Đỗ Thị T giao trả lại cho ông Phan Hữu H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 320596 đứng tên hộ Phan Hữu H, thuộc thửa: 328, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, Thành phố S, Đồng Tháp.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Đỗ Thị T nộp 1.195.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp 2.625.000đ theo biên lai số 022961 ngày 20/5/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S và số tiền đã nộp 1.000.000đ theo biên lai thu số 06604 ngày 27/02/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, chị T được nhận lại 1.430.000đ tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc và 1.000.000đ theo biên lai thu số 06604 ngày 27/02/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Phan Hữu H nộp 6.195.000đ án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền 3.962.000đồng. Chị T tự nguyện nộp số tiền 3.562.000đ (đã nộp xong); Ông H tự nguyện nộp 400.000đ (đã nộp xong).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngày 12/12/2018, ông H có đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý hủy hợp đồng và không đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng và 23.900.000 đồng tiền bồi thường hợp đồng cho chị T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn chị Đỗ Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

+ Bị đơn ông Phan Hữu H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đồng thời ông H cho rằng ông H không nhận trước của chị T 100.000.000 đồng nên ông H không đồng ý trả cho chị T 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 23.900.000 đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa, ông H cho rằng ông không nhận 100.000.000 đồng của chị T là không có cơ sở. Bởi vì, căn cứ vào biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2018 và biên bản phiên tòa sơ thẩm, ông H thừa nhận có nhận trước của chị T 100.000.000 đồng. Do hai bên đã có lỗi trong việc không thực hiện hình thức hợp đồng nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại của hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông H trả cho chị T 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 23.900.000 đồng là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hội đồng xét xử xét thấy: Ông H thừa nhận có chuyển nhượng bằng giấy tay cho chị T phần đất diện tích 100m² thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, với giá là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H không thừa nhận có nhận của chị T 100.000.000 đồng. Xét lời khai nại của ông H là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi vì, căn cứ tờ Biên bản mua bán đất ngày 07/8/2013 giữa chị T và ông H có nội dung: *"...có đưa trước (100.000.000) một trăm triệu đồng chẳng để làm thủ tục.."* (Bút lục số 17). Đồng thời tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2018 (Bút lục số 304), Biên bản hòa giải ngày 05/11/2018 (Bút lục số 351) và Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 29/11/2018 thì ông H đều thừa nhận có nhận trước của chị T số tiền 100.000.000 đồng. Như vậy, lời thừa nhận của ông H chính là chứng cứ xác định ông H đã nhận của chị T số tiền 100.000.000 đồng.

[2] Xét kháng cáo của ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa chị T và ông H được xác lập theo giấy tay mua bán đất ngày 07/8/2013 không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 134, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Khi Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên thực hiện hợp đồng về mặt hình thức thì cả chị T, ông H cũng không thực hiện, thể hiện các bên không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T cũng không đồng ý thực hiện hợp đồng. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông H.

[3] Xét kháng cáo của ông H không đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng và 23.900.000 đồng tiền bồi thường hợp đồng cho chị T là không có căn cứ. Bởi vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và ông H là vô hiệu. Do ông H và chị T đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại của hợp đồng (tiền chênh lệch giá của hợp đồng là 47.800.000 đồng, 50% là 23.900.000 đồng). Do đó, căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 qui định về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: *“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, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo qui định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông H phải hoàn trả cho chị T số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 23.900.000 đồng là có căn cứ.

[4] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh là có căn cứ nên chấp nhận.

Xét bản án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 134, 137, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Hữu H.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố S.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Đỗ Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và ông H lập ngày 07/8/2013.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán đất lập ngày 07/8/2013 giữa chị Đỗ Thị T và ông Phan Hữu H vô hiệu.

3. Buộc ông Phan Hữu H trả lại cho chị Đỗ Thị T số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu số tiền 23.900.000 đồng. Tổng cộng là 123.900.000 đồng (một trăm hai mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chị Đỗ Thị T có trách nhiệm giao trả lại cho ông Phan Hữu H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 320596 đứng tên hộ Phan Hữu H, thuộc thửa: 328, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, Đồng Tháp.

5. Về án phí:

- Chị Đỗ Thị T nộp 1.195.000 đồng (một triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp 2.625.000 đồng (hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 022961 ngày 20/5/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S và số tiền đã nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu số 06604 ngày 27/02/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, chị T được nhận lại 1.430.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S và 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 06604 ngày 27/02/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Phan Hữu H phải nộp 6.195.000 đồng (sáu triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại Cục thi hành án dân sự thành phố S.

- Ông Phan Hữu H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0003541 ngày 12/12/2018 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền 3.962.000 đồng. Chị T tự nguyện nộp số tiền 3.562.000 đồng (đã nộp xong); Ông H tự nguyện nộp 400.000 đồng (đã nộp xong).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- Tòa án nhân dân TP. S;
- Chi Cục THA DS TP. S;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (H).

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

Nguyễn Thị Thanh