

Bản án số: 17/2019/DS-PT
Ngày: 29 - 3 - 2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyên
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thụy Liên.

Bà Võ Thị Hồng Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2018/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Minh H, sinh năm 1976; có mặt.

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1975; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn D: Bà Đặng Thị Minh H là người đại diện theo ủy quyền của ông D (Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2018)

- *Bị đơn:* Ông Đào Văn C, sinh năm 1965; cư trú tại Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1969; có mặt.

2. Anh Đào Văn G, sinh năm 1992; vắng mặt.

3. Chị Đào Thị Mỹ D, sinh năm 1986; vắng mặt.

4 Chị Đào Thị Mỹ K, sinh năm 1989; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn K, xã P, huyện T, Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị Minh H và ông Nguyễn Văn D là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Đặng Thị Minh H, ông Nguyễn Văn D thống nhất, trình bày:

Bà Đặng Thị Minh H Hoàng và ông Nguyễn Văn D là vợ chồng, ông D là em ông Đào Văn C cùng mẹ khác cha, vào ngày 20/10/2004 ông Đào Văn C và các con anh Đào Văn G; chị Đào Thị Mỹ D; chị Đào Thị Mỹ K thỏa thuận ký “Giấy chuyển nhượng” cho vợ chồng bà H và ông D một thửa đất đã có nhà ở, không ghi rõ diện tích nhưng ghi có giới cận: Đông giáp ruộng; Tây giáp tỉnh lộ 64; Bắc giáp nhà C; Nam giáp nhà ông N, tọa lạc tại xóm 5, Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Giá trị nhà đất là 20.000.000 đồng, vợ chồng bà H và ông D đã giao cho ông C 13.000.000 đồng, còn lại 7.000.000 đồng khi nào cất nhà thì giao đủ. Trong “Giấy chuyển nhượng” có ghi “Khi nào ông Đào H qua đời thì vợ chồng bà H, ông D mới được sử dụng”; “Giấy chuyển nhượng” này do hai bên viết tay chưa có cơ quan nhà nước chứng thực.

Đến ngày 28/02/2017 khi ông Đào H qua đời thì bà H và ông D tiến hành đổ đá xây móng nhà thì vợ chồng bà H và ông C ngăn cản không cho làm, từ đó đến nay vợ chồng bà H và ông D vẫn chưa làm nhà được theo như “Giấy chuyển nhượng” ngày 20/10/2004.

Nay vợ chồng bà H và ông D yêu cầu vợ chồng ông C và bà H giao lại nhà đất như “Giấy chuyển nhượng” ngày 20/10/2004, nếu vợ chồng ông C và bà H không giao nhà đất thì giao trả lại số tiền theo giá thị trường hiện tại là 300.000.000 đồng để bà H và ông D mua lô đất khác.

Ngoài ra bà H, anh Dũng không yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử bị đơn ông Đào Văn C, trình bày:

Ông C công nhận là cùng mẹ khác cha với ông D; ông cũng công nhận vào ngày 20/10/2004 vợ chồng bà H và ông D cùng các con của ông là anh Đào Văn G; chị Đào Thị Mỹ D, chị Đào Thị Mỹ K có thỏa thuận, ký “Giấy chuyển nhượng”, một thửa đất đã có nhà ở không có ghi diện tích nhưng có ghi giới cận như bà H và ông D trình bày là đúng, ông C công nhận chữ viết trong giấy “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004 là chữ viết và chữ ký của ông cùng các con G, D, K cũng đã ký vào nhưng tiền chỉ một mình ông C công nhận đã nhận 13.000.000 đồng / 20.000.000 đồng. Vợ chồng bà H và ông D còn nợ lại 7.000.000 đồng khi

nào cất nhà thì giao đủ. Trong “Giấy chuyển nhượng” có ghi “Khi nào ông Đào H qua đời thì vợ chồng H, D mới được sử dụng”

Sau khi viết “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004 thì vào tháng 7 năm 2005 ông kết hôn với bà Trần Thị H.

Theo yêu cầu của bà H và ông D thì trước đây ông đồng ý giao nhà đất cho vợ chồng bà H và ông D theo “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004, hoặc giao trả tiền thì 100.000.000 đồng nhưng vợ ông là bà Trần Thị H không đồng ý nên ông cũng không đồng ý giao nhà đất đồng thời cũng không đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền theo giá thị trường hiện tại là 300.000.000 đồng cho bà H và ông D mua lô đất khác.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, trình bày :

Bà H kết hôn với ông Đào Văn C vào tháng 7 năm 2005, có đăng ký kết hôn tại UBND xã P, huyện T, Bình Định.

Theo yêu cầu của vợ chồng bà H và ông D thì bà H không đồng ý giao nhà đất cho vợ chồng bà H và ông D như “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004 mà chồng bà là ông C đã ký và nhận tiền 13.000.000 đồng/20.000.000 đồng; đồng thời bà H cũng không đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền theo giá thị trường hiện tại là 300.000.000 đồng cho bà H và ông D mua lô đất khác vì:

Ông C là chồng bà nhưng việc ông C viết “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004, nhận tiền trước khi kết hôn với bà, bà H công nhận sau khi kết hôn 7 năm 2005 với ông C thì bà về ở tại ngôi nhà từ đó đến nay.

Ngôi nhà đất mà ông C chuyển nhượng cho vợ chồng bà H và ông D ngày 20/10/2004 không phải nhà của ông C và các con G, D, K mà là của ông Đào H là ông nội chú (em ruột ông nội của anh C), ông Đào H có vợ, có con nhưng vợ chết lâu, con chết từ lúc còn rất nhỏ.

Khi ông C viết “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004 thì bà H không biết nhưng khi về làm vợ ông C thì có nghe nói lại. Thời điểm ông C viết “Giấy chuyển nhượng” cho vợ chồng ông D và bà H thì ông H còn sống chưa cho bất kỳ ai, việc ông C và các con G, D, K cùng ký “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004 là tùy tiện, trái pháp luật.

Sau khi bà H kết hôn 7 năm 2005 và về sống với ông C thì hai vợ chồng chăm sóc, nuôi ông Đào H nên vào ngày 15/8/2015 ông Đào H viết “Di chúc về việc cho cháu nhà ở và QSDĐ lâu dài”, để lại cho vợ chồng ông Đào Văn C và bà Trần Thị H.

Đến 28/2/2017 khi ông Đào H qua đời thì vợ chồng bà H và ông C là người thờ cúng vợ chồng ông Đào H, việc vợ chồng bà H và ông D căn cứ vào “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004 đã ngang nhiên để xây nhà là trái pháp luật, bà hoàn toàn không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đào Văn G; chị Đào Thị Mỹ D;

chị Đào Thị Mỹ K:

Đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến tòa và không có bản trình bày, không yêu cầu gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2018/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định, quyết định:

Hủy giấy “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004;

Buộc ông C phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông D và bà Minh Hoàng 75.077.775 đồng;

Bác yêu cầu của ông D và bà H đối với ông C và bà H phải giao nhà đất số thửa 37, tờ bản đồ 64, tọa lạc tại Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định hoặc hoàn trả 300.000.000 đồng;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 14/8/2018, bà H và ông D kháng cáo yêu cầu buộc ông C phải giao thửa đất và nhà đã chuyển nhượng và ông C phải chịu phần án phí.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà H và ông D sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Bà H và ông D kháng cáo yêu cầu buộc ông C phải giao thửa đất và nhà đã chuyển nhượng và ông C; nhưng ông Cảnh không chấp nhận. Thấy rằng:

[1.1] Về ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giấy chuyển nhượng đề ngày 20/10/2004 giữa vợ chồng bà H, ông D và ông C cùng các con anh Đào Văn G, chị Đào Thị Mỹ D, chị Đào Thị Mỹ K, đây chỉ là giấy viết tay, chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, không tuân theo quy định về hình thức Hợp đồng được quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015. Hơn nữa ngôi nhà này là của ông Đào H, thời điểm 20/10/2004 ông Huệ còn sống và ông Đào H chưa cho ai nên ông C cùng các con G, D, K ký Giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà H là trái pháp luật. Do đó, Hợp đồng vô hiệu.

[1.2] Về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu:

[1.2.1] Các bên phải hoàn lại cho nhau đã giao, đã nhận. Ông C đã nhận 13.000.000 đồng của vợ chồng bà H thì phải có nghĩa vụ hoàn lại cho vợ chồng bà H 13.000.000 đồng.

[1.2.2] Bồi thường thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu: Theo Biên bản định giá ngày 27/3/2019 thì giá trị nhà, đất là 615.110.239 đồng nên thiệt hại thực tế được xác định là 399.821.655 đồng (615.110.239 đồng x 65% tương đương tỉ lệ tiền đã

giao 13.000.000 đồng/20.000.000 đồng); xét về lỗi: Vì vợ chồng bà H, ông D và ông C là có mối quan hệ gia đình, ở cạnh nhà nhau đều biết đất là của ông H và thời điểm ngày 20/10/2004 ông H còn sống nhưng các bên thỏa thuận giá cả chuyển nhượng nhà đất cho nhau nên cả hai bên đều có lỗi và mức độ lỗi ngang nhau 1/2 và hai bên phải chịu phần thiệt hại ngang nhau nên ông C phải giao trả lại cho vợ chồng bà H 193.410.827 đồng $\{(399.821.655 \text{ đồng} - 13.000.000 \text{ đồng}) / 2\}$.

[1.3] Anh G, chị D, chị K không nhận tiền từ vợ chồng bà H nên không có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà H. Bà H không ký “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 20/10/2004 và không nhận tiền từ vợ chồng bà H nên không có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà H.

[1.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà H giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc ông C phải giao trả lại cho vợ chồng bà H 206.410.827 đồng (193.410.827 đồng + 13.000.000 đồng).

[2] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 thì ông D, bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, còn ông C phải chịu 10.320.541 đồng.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông D, bà H và ông C mỗi bên chịu 3.250.000 đồng; bà H đã nộp tạm ứng 6.500.000 đồng nên ông C hoàn lại cho bà H 3.250.000 đồng.

[4] Do sửa án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 thì ông D, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông D, bà H sửa bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 123, 129, 131, 430, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 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 cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Đặng Thị Minh H sửa bản án sơ.

1. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đề ngày 20/10/2004 giữa Nguyễn Văn D và bà Đặng Thị Minh H với ông Đào Văn C, anh Đào Văn G, chị Đào Thị Mỹ D, chị Đào Thị Mỹ K vô hiệu.

2. Buộc ông Đào Văn C phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Đặng

Thị Minh H 206.410.827 đồng (Hai trăm không sáu triệu bốn trăm mười nghìn tám trăm hai mươi bảy đồng).

3. Về án phí:

3.1. Ông Nguyễn Văn D, bà Đặng Thị Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 6.250.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007192 ngày 04/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, ông Dũng bà Hoàng được nhận lại 5.950.000 đồng (Năm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

3.2. Ông Đào Văn C phải chịu 10.320.541 đồng (Mười triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm bốn mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Ông Nguyễn Văn D và bà Đặng Thị Minh H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002527 ngày 14/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước.

3.4. Ông Đào Văn C hoàn lại cho bà Đặng Thị Minh H 3.250.000 đồng (Ba triệu hai trăm năm chục nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.2. 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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Lê Văn Thường