

Bản án số 145/2018/DS-PT

Ngày 20 – 6 - 2018

V/v *Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hủy
giấy chứng nhận 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 Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huỳnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tiểu Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 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: 404/2017/DSPT ngày 23 tháng 11 năm 2018 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2017/DS-ST ngày 19-9-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 643/2018/QĐ - PT ngày 24 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Vương Thị Vĩnh H**, sinh năm 1955; (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ x, ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy uỷ quyền ngày 26/12/2016.

2. Bị đơn:

2.1. **Huỳnh Ngọc H1**, sinh năm 1966; (có mặt)

2.2. **Nguyễn Thị Phương Hoài T**, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số x1, ấp A, xã Lương H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Nguyễn Thị Phương Hoài T có ông: **Huỳnh Ngọc H1**, sinh năm 1966, địa chỉ số x1, ấp A, xã Lương H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy uỷ quyền ngày 24/3/2017. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Nguyễn Trường H2**, sinh năm 1990. (vắng mặt)

Địa chỉ: số x1, ấp A, xã Lương H, huyện C, tỉnh Tiền Giang Đại diện theo uỷ quyền của Nguyễn Trường H2 có ông: **Huỳnh Ngọc H1**, sinh năm 1966, địa chỉ số x1, ấp A, xã Lương H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy uỷ quyền ngày 10/4/2017.(có mặt)

3.2. **Huỳnh Ngọc Hoài N**, sinh năm: 2001; (vắng mặt)

Địa chỉ: số x1, ấp A, xã Lương H, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật của Huỳnh Ngọc Hoài N có ông: **Huỳnh Ngọc H1**, sinh năm 1966, địa chỉ số x1, ấp A, xã Lương H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (cha ruột). (có mặt)

3.3. **Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang**. (vắng mặt)

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C tỉnh Tiền Giang.

3.4. **Văn phòng công chứng M, tỉnh Tiền Giang**.(chấm dứt hoạt động)

Địa chỉ: Số x2, đường N, Phường Y, TP M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vương Thị Vĩnh H và người đại diện theo uỷ quyền của bà là ông Nguyễn Hoàng A thống nhất trình bày:

Ngày 03/02/2015, ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Phương Hoài T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vương Thị Vĩnh H phần đất tại thửa số 444 tờ bản đồ số 28, diện tích 750m². Giá trị chuyển nhượng là 320.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 220.000.000 đồng với mục đích giảm tiền lệ phí trước bạ. Bà H đã giao đủ tiền nhưng không có làm biên nhận vì tin tưởng. Trên thửa đất có căn nhà cấp 4 nhưng không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên không có ghi trong hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên hai bên thoả thuận là chuyển nhượng luôn căn nhà trên đất. Ngoài ra các bên còn thoả thuận sau khi ông H1 thu hoạch xong ao cá rồi mới giao đất. Đến tháng 11/2016, bà H được đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông H1 và bà T không chịu giao đất.

Bà H khởi kiện yêu cầu ông H1, bà T thực hiện việc giao nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết.

** Bị đơn Huỳnh Ngọc H1, đồng thời là đại diện uỷ quyền của bị đơn Nguyễn Thị Phương Hoài T và người có quyền và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trương H2, Huỳnh Ngọc Hoài N trình bày:*

Ngày 03/02/2015 ông có vay của bà H số tiền 45.000.000 đồng và 05 lượng vàng 24K quy ra thành tiền tổng cộng là 220.000.000 đồng. Hai bên có thoả thuận lãi suất là 3.5%/tháng và trả lãi vào đầu tháng. Nhưng không có làm hợp đồng vay tiền mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá là 220.000.000 đồng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ để cầm cố nhưng bà H đã sang tên và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 11/2016. Trên đất có căn nhà là tài sản chung của ông và bà T cùng với hai con là Nguyễn Trường H2 và Huỳnh Ngọc Hoài N. Ông chỉ nhận của bà H số tiền 220.000.000 đồng chứ không phải là 320.000.000 đồng. Do đó, với yêu cầu khởi kiện của bà H ông không đồng ý.

Ngày 21/3/2017, ông có đơn phản tố với nội dung huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà H và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đang đứng tên trên phần đất của vợ chồng ông. Ông tự nguyện trả lại cho bà H số tiền vay là 220.000.000 đồng.

Ngày 17/8/2017, ông có đơn xin rút toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố.

Trong phiên hòa giải ngày 23/8/2017, ông chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H là đồng ý di dời nhà trả đất lại cho bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, UBND huyện C không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Vì lý do bận công việc nên UBND huyện C xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng M đã chấm dứt hoạt động theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 31 của Luật công chứng 2014, theo công văn trả lời số 646/STP-BTTP ngày 28/7/2017 của Sở Tư pháp tỉnh Tiền Giang.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2017/DS-ST ngày 19-9-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định như sau:

Căn cứ các Điều 26, 34, 39, 147, 214, 215, 219, 227, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 168, 450, 689, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 99, 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 13, 15, 26 Nghị quyết 326/2016//UBTVQH 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.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị Vĩnh H.

Ghi nhận ông Huỳnh Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Phương Hoài T và các thành viên trong hộ ông H1 là Nguyễn Trường H2 và Huỳnh Ngọc Hoài N tự nguyện tháo dỡ nhà ở có diện tích 109,2m²; Kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, nền gạch ceramic (500x500), vách tường, trần nhựa, mái tole fibro ximăng và công trình tài sản gắn liền gồm nhà tắm, nhà bếp, hàng rào, cổng rào trên thửa đất 444 để giao cho bà Vương Thị Vĩnh H được quản lý, sử dụng diện tích 750m² thuộc thửa 444, tờ bản đồ số 28 (trên đất có cây trồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ số 001612.CN.001 ngày 23/11/2016 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Vương Thị Vĩnh H đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C tỉnh Tiền Giang thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp đất Nguyễn Văn P: 40m;

Tây giáp đất Nguyễn Thị Đ: 25,71m;

Nam giáp đất Nguyễn Văn P: 20,65m;

Bắc giáp đường đi công cộng. (có sơ đồ kèm theo).

Đối với cây trồng trên đất thì giữ nguyên hiện trạng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Vương Thị Vĩnh H về việc buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Phương Hoài T giao nhà và các tài sản gắn liền với thửa đất 444 tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ số 001612.CN.001 ngày 23/11/2016 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Vương Thị Vĩnh H tọa lạc tại ấp A, xã LH, huyện C tỉnh Tiền Giang.

3/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Phương Hoài T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Vương Thị Vĩnh H.

Các bên thực hiện việc tháo dỡ nhà, công trình gắn liền với đất và giao quyền sử dụng đất thời hạn 6 tháng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2017, bà Vương Thị Vĩnh H kháng cáo bản án, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà buộc ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Phương Hoài T giao lại quyền sử dụng đất cho bà mà không buộc giao tất cả tài sản gắn liền với đất cho bà là không đúng (vì tài sản trên đất bà đã nhận chuyển nhượng của ông H1, bà T).

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc H1 không đồng ý với nội dung yêu cầu kháng cáo của bà H do ông A đại diện trình bày, đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Vương Thị Vĩnh H, giữ y án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Kháng cáo của bà Vương Thị Vĩnh H làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung vụ án: Bà Vương Thị Vĩnh H khởi kiện đối với ông Huỳnh Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Phương Hoài T yêu cầu thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/02/2015 (yêu cầu bị đơn giao đất và tài sản trên đất). Phía bị đơn, lúc đầu có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó rút yêu cầu phản tố, đồng ý giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất còn nhà và tài sản trên đất bị đơn sẽ tháo dỡ để giao trả đất cho nguyên đơn.

[3] Đây là việc kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Xét về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập có công chứng vào ngày 03/02/2015 thì thể hiện như sau: Tại Điều 1 của Hợp đồng ghi quyền sử dụng đất được chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 974928 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01612 do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/10/2014 cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 444
- Tờ bản đồ: 28
- Địa chỉ thửa đất: ấp A, xã L, huyện C tỉnh Tiền Giang.
- Diện tích: 750 m²
- Mục đích sử dụng, thực trạng sử dụng, nguồn gốc sử dụng

- Thanh toán bằng tiền mặt sau khi ra công chứng với giá 220.000.000 đồng (BL 12).

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 974928 thì chỉ xác định quyền sử dụng 750 m² đất không xác định nhà ở và công trình khác trên đất. Đồng thời sau khi chuyển nhượng, bà H làm thủ tục đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Chi nhánh văn phòng xác định chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không có tài sản trên đất (BL 53). Theo bà Vương Thị Vĩnh H cho rằng khi chuyển nhượng bà đã thỏa thuận với ông H1, bà T chuyển nhượng cả nhà và đất giá 320.000.000 đồng nhưng khi làm hợp đồng chỉ ghi giá 200.000.000 đồng. Trong hợp đồng không ghi việc chuyển nhượng nhà và tài sản gắn liền với đất vì nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà. Theo lời khai của ông H1, bà T cho rằng lúc đầu là quan hệ vay nợ sau đó thỏa thuận bán đất giá 220.000.000 đồng, không có thỏa thuận bán nhà (ông H1, bà T chỉ nhận số tiền 220.000.000 đồng) không phải 320.000.000 đồng như bà H khai. Ông H1, bà T đồng ý giao đất cho bà H còn nhà thì ông bà sẽ tháo dỡ.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2015 thể hiện ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Phương Hoài T chuyển nhượng 750 m² đất tại thửa số 444 tờ bản đồ số 28 tại ấp A, xã L, huyện C tỉnh Tiền Giang với giá 220.000.000 đồng, ông H1, bà T không bán tài sản trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xử cho phép ông H1, bà T và các thành viên trong gia đình được quyền tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất trong thời hạn 6 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật để giao trả lại diện tích đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện C đã cấp cho bà Vương Thị Vĩnh H) cho bà H là đúng quy định của pháp luật.

Bà Vương Thị Vĩnh H kháng cáo cho rằng khi chuyển nhượng đất thì chuyển nhượng cả nhà nhưng bà H không có chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng nhà nên đơn kháng cáo của bà H không có cơ sở chấp nhận.

Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, giữ y án sơ thẩm xử;

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Vương Thị Vĩnh H.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2017/DS-ST ngày 19-9-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 168, 450, 689, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 99, 167 Luật đất đai năm 2013 và Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị Vĩnh H.

Ghi nhận ông Huỳnh Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Phương Hoài T và các thành viên trong hộ ông H1 là Nguyễn Trường H2 và Huỳnh Ngọc Hoài N tự nguyện tháo dỡ nhà ở có diện tích 109,2m²; Kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, nền gạch ceramic (500x500), vách tường, trần nhựa, mái tole fibro xi măng và công trình tài sản gắn liền gồm nhà tắm, nhà bếp, hàng rào, cổng rào trên thửa đất 444 để giao cho bà Vương Thị Vĩnh H được quản lý, sử dụng diện tích 750m² thuộc thửa 444, tờ bản đồ số 28 (trên đất có cây trồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ số 001612.CN.001 ngày 23/11/2016 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Vương Thị Vĩnh H đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C tỉnh Tiền Giang. (Cây trồng trên đất được giữ nguyên hiện trạng)

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vương Thị Vĩnh H về việc buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Phương Hoài T giao nhà và các công trình xây dựng gắn liền với nhà được cho phép ông H1, bà T và những người trong hộ ông H1, bà T được tháo dỡ như trên.

Việc tháo dỡ nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất được xác định như trên của ông H1, bà T và những người trong hộ được thực hiện trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày 20/6/2018. Kết thúc hạn trên thì ông H1, bà T và các thành viên trong hộ có trách nhiệm giao lại quyền sử dụng đất như trên cho bà Vương Thị Vĩnh H (kể cả các cây trồng trên đất).

Việc án sơ thẩm xử đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Phương Hoài T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Vương Thị Vĩnh H, đã có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Vương Thị Vĩnh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 18/10/2017, bà H đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002196 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang. Số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp như trên.

Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm xét xử không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/6/2018.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tiền Giang (1);
- VKSND tỉnh Tiền Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu: hồ sơ (2), 12b (PTHH);

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

Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Ngọc Huỳnh Phan Đức Phương

Tô Chánh Trung