

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 511/2023/DS-PT

Ngày: 15-9-2023

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và đòi quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân

Ông Võ Ngọc Giàu

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 15 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 576/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Mỹ Điền, xã Mỹ Long, huyện C, tỉnh Tiền Giang

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Võ Trọng K thuộc Chi nhánh Văn phòng L, đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh Tạ Văn H, sinh năm 1985

3. Chị Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1956.

2. Anh Lê Sát T3, sinh năm 1986.

Đại diện theo ủy quyền của bà T2, anh T3: Anh Lê Sát B1, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông Lê Châu A, sinh năm 1960 (có mặt).

4. Anh Lê Sát B1, sinh năm 1986 (có mặt).

5. Anh Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1974. (có mặt)

6. Anh Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1977.

7. Anh Nguyễn Hoàng Q, sinh năm 1980.

8. Anh Nguyễn Hoàng C1, sinh năm 1984.

9. Anh Nguyễn Hoàng C2, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

10. Chị Nguyễn Kim Q1, sinh năm 1972. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của anh S, anh Q, anh C1, anh C2: Anh Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1974.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Huỳnh Văn T, Nguyễn Thị C;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn Huỳnh Văn T và Nguyễn Thị C trình bày:

Năm 1996, ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị B có chuyển nhượng cho ông Lê Châu A phần đất 32m² (ngang 4m x dài 8m) thuộc một phần thửa đất 585 do ông Nguyễn Văn T4 đứng tên. Hai bên đã giao nhận tiền xong. Ông A, bà T2 cất nhà trên phần đất này. Hai bên đến Ủy ban nhân dân xã M làm đơn xin

chuyển quyền sử dụng đất ngày 14/02/1996, do loại đất hai bên chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm, diện tích nhỏ nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ làm giấy tay sang nhượng.

Ngày 13/10/2006, ông Á, bà T2 lập giấy tay sang nhượng cho ông Huỳnh Văn T phần đất và nhà diện tích 32m² mà ông Á, bà T2 đã nhận chuyển nhượng của ông T4, bà B với giá 120.000.000 đồng. Bà T2, ông Á đã nhận cọc 60.000.000 đồng. Đến ngày 20/4/2007 âm lịch bà T2, ông Á nhận tiếp số tiền 60.000.000 đồng và giao bằng khoán cho ông T đứng tên. Bà C, ông T đã nhận đất và nhà. Bà C liên hệ Ủy ban nhân dân xã M để được cấp giấy nhưng cán bộ địa chính cho biết, phần đất bà nhận chuyển nhượng có diện tích nhỏ không được tách thửa sang tên. Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên bà C, ông T cho ông Á, bà T2 thuê lại và trả tiền hàng tháng 500.000 đồng.

Ngày 12/3/2008, hộ bà B có chuyển nhượng cho bà C phần đất tiếp giáp giữa căn nhà của bà C đã mua của ông Á, bà T2 với lộ 874B, diện tích 16m² (ngang 4m x dài 4m) với giá 30.000.000 đồng. Bà C đã giao tiền cho bà B. Bà C, bà B, ông Á, bà T2 thống nhất lập thủ tục sang tên chuyển quyền từ bà B sang bà C. Các bên thống nhất là để bà C nhận chuyển nhượng và ký tên vào hợp đồng. Ngày 26/5/2008, đo đạc của địa chính xã M, tổng diện tích bà C mua của ông Á, bà T2 và diện tích mới là 47m², bà B lẫn tay vào biên bản đo đạc có sự chứng kiến của địa chính xã là ông Bùi Văn M. Bà C yêu cầu ông M làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng diện tích này không đủ cấp giấy. Địa chính xã thông báo bà C vẫn giữ hợp đồng chuyển nhượng và nhận đất sử dụng bình thường.

Ngày 16/4/2019, bà C cho ông Á, bà T2 thuê lại phần nhà, đất nhận chuyển nhượng, giá 500.000 đồng/tháng. Ngày 14/5/2019, ông Á, bà T2 trả nhà lại cho bà C. Tháng 7/2019, ông Tạ Văn H, bà Nguyễn Thị Bích T1 đến hỏi thuê nhưng chưa thỏa thuận được giá thì ông H, bà T1 xin dọn đồ vào ở tạm. Bà C chưa đồng ý thì ông H, bà T1 dọn đến ở từ ngày 28/8/2019 đến nay và không trả tiền thuê nhà cho bà C.

Nay, bà C, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà B gồm: Bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng S, anh Nguyễn Hoàng C2, anh Nguyễn Hoàng C1 với bà Nguyễn Thị C lập ngày 12/3/2008.

- Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng S, anh Nguyễn Hoàng C2, anh Nguyễn Hoàng C1, anh Nguyễn Hoàng D lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất có diện tích 46,8m² thuộc một phần thửa 585, diện tích 1.284m², số vào sổ AQ182753 cấp ngày 30/5/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị B.

- Buộc ông Tạ Văn H, bà Nguyễn Thị Bích T1 trả lại căn nhà diện tích ngang 4m x dài 8m nằm trong diện tích 46,8m² thuộc một phần thửa 585, diện tích 1.284m², số vào sổ AQ182753 cấp ngày 30/5/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị B.

Yêu cầu trả nhà, đất và lập thủ tục sang tên khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị B, Tạ Văn H, chị Nguyễn Thị Bích T1 là Nguyễn Hoàng D trình bày:

Bà Nguyễn Thị B tự ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C phần đất diện tích 16m². Thời điểm chuyển nhượng, thành viên hộ gia đình là anh Nguyễn Hoàng D, anh Nguyễn Hoàng S, anh Nguyễn Hoàng C2, anh Nguyễn Hoàng C1 không đồng ý nhưng bà C vẫn mua. Ông T4 đã mất, gia đình thống nhất để bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên, không phải đất cá nhân bà B.

Ngoài ra, ông Lê Châu Á nhận chuyển nhượng 32m² từ ông Nguyễn Văn T4 nhưng bà B chuyển nhượng lại cho bà C là trái pháp luật gây thiệt hại cho quyền lợi của thành viên hộ gia đình.

Bà Lê Thị T2 cho anh Tạ Văn H, chị Nguyễn Thị Bích T1 ở trên phần đất tranh chấp từ năm 2019. Khi anh H, chị T1 sửa chữa phần trước nhà có hỏi ý kiến của ông Á, bà B và anh D. Thời điểm đó bà C biết nhưng không có tranh chấp. Nay, anh không đồng ý với yêu cầu trả nhà và đất của ông T, bà C.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Hoàng D trình bày: Ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Lê Châu Á phần đất 32m², giá 20 chỉ vàng 24k, tương đương 80.000.000 đồng. Ông T4 đã nhận 40.000.000 đồng, ông Á nợ lại 40.000.000 đồng có lập hợp đồng chuyển nhượng, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã M. Năm 2008, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 phần đất ngang 4m x dài 4m, giá 30.000.000 đồng, bà T2 trả trước 20.000.000 đồng và nợ lại 10.000.000 đồng có lập hợp đồng chuyển nhượng sau đó gia đình anh mới biết là bà B chuyển nhượng cho ông T, bà C, hợp đồng bà Nguyễn Thị B lặn tay, anh Nguyễn Hoàng C1 ký.

Anh Nguyễn Hoàng D, anh Nguyễn Hoàng S, anh Nguyễn Hoàng C2, anh Nguyễn Hoàng C1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C vô hiệu. Đồng thời, anh Nguyễn Hoàng D yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Châu Á trình bày:

Ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị C yêu cầu anh Tạ Văn H, chị Nguyễn Thị Bích T1 trả lại căn nhà có diện tích ngang 4m x dài 8m nằm trên phần đất thửa 585, diện tích 1.284m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên, ông không đồng ý:

Nguồn gốc đất là do ông mua của ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị B năm 1996. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T4 lập ngày 14/02/1996 được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực nhưng ông chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông có xây 01 căn nhà trên phần đất này và ở trên đất một thời gian thì ông cho ông Tạ Văn H, bà Nguyễn Thị Bích T1 ở nhờ. Sau khi ông T4 mất, hộ gia đình bà B làm thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên vào 30/5/2005 (có phần đất 32m² ông nhận chuyển nhượng của ông T4) ông hoàn toàn không biết. Ngày

13/10/2006, bà Lê Thị T2 (vợ ông) giả mạo chữ ký và chữ viết của ông để bán đất 32m² cho bà Nguyễn Thị C, ông không biết. Đến khi bà C khởi kiện thì bà T2 mới nói cho ông biết là bà T2 vay tiền của bà C không có khả năng chi trả nên bà C siết nhà, ép bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ông đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà C lập ngày 13/10/2006.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Lê Sát B1 trình bày:

Ông Lê Châu Á, bà Lê Thị T2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T4 phần đất ngang 4m x dài 8m, giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24k, tương đương 80.000.000 đồng. Ông Á, bà T2 đã giao trước 40.000.000 đồng và nợ lại 40.000.000 đồng. Sau đó, bà Lê Thị T2 chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị C hộ gia đình anh không biết. Đến khi bà C khởi kiện anh mới biết, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 117, Điều 129, Điều 166, Điều 131, Điều 288, Điều 407, Điều 408, Điều 500, Điều 502, Điều 688 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T với hộ bà Nguyễn Thị B đối với phần đất diện tích 47 m² (đo đạc thực tế 46,8m²) thuộc thửa 585 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T buộc bà Nguyễn Thị Bích T1, ông Tạ Văn H trả nhà và đất cho ông T, bà C.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Châu Á.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Châu Á, bà Lê Thị T2 với bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T lập ngày 13/10/2006 đối với phần đất diện tích 32m² thuộc thửa 585 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Hoàng D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng C1 với bà Nguyễn Thị C lập ngày 12/3/2008 đối với phần đất diện tích 47m² thuộc thửa 585 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất.

4. Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng C1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 30.000.000 đồng, trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Thị T2, ông Lê Châu A có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T số tiền 120.000.000 đồng, trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/01/2023 nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và hộ bà Nguyễn Thị B lập vào ngày 19/3/2008 và buộc bà Nguyễn Thị B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà C hoàn tất thủ tục sang tên.

+ Buộc ông H và bà T1 di dời tất cả tài sản mà ông bà đã tự ý lấn chiếm xây cất trên phần đất bà C, ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện, đồng thời yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả nếu Hội đồng xét xử tuyên các hợp đồng giao kết vô hiệu.

Đại diện ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng phía nguyên đơn không có lỗi làm hợp đồng vô hiệu, nếu hợp đồng vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử lấy mức trung bình của 02 lần định giá phần đất tranh chấp do cấp phúc thẩm thực hiện để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà C, ông T mua đất của bà T2, ông A, bà B, anh C1 chỉ làm giấy tay, hợp đồng không có chứng thực của cơ quan chức năng, diện tích không đủ điều kiện tách thửa, đất cấp cho hộ, liên quan đến di sản thừa kế chưa phân chia nhưng cá nhân giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi diện tích chuyển nhượng, cấp sơ thẩm xác định các giao dịch này vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đề nghị Hội đồng xét xử lấy bình quân 03 lần định giá của cấp sơ thẩm, phúc phẩm làm căn cứ giải quyết hợp đồng vô hiệu.

Về việc xác định tỉ lệ lỗi trong vụ án, các bên tham gia giao dịch trong vụ án đều có lỗi, phía bà T2, ông Á khi mua đất của ông T4 đã không thể làm thủ tục tách thửa nhưng vẫn bán lại cho ông T, phía ông T biết rất rõ việc này nhưng vẫn nhận chuyển nhượng; về phía bà B, đất cấp cho hộ, là di sản thừa kế chưa chia của ông T4 nhưng bà và anh C1 vẫn làm thủ tục chuyển nhượng cho bà C, cho nên trong vụ án này phía bà C, ông T có phần lỗi nhiều hơn, cần xác định mức độ lỗi 6/4 nghiêng về phía nguyên đơn để làm căn cứ giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chỉ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo như phân tích trên.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả phần đất, căn nhà cho ở nhờ, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 15/02/1996 ông Nguyễn Văn T4 chuyển nhượng cho ông Lê Châu Á, bà Lê Thị T2 phần đất diện tích 32m² thuộc thửa 585^B, tổng diện tích 3.006m² do ông Nguyễn Văn T4 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 12/3/2002, đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hai bên lập văn bản có chứng thực của UBND xã M, huyện C, do diện tích không đủ điều kiện tách thửa nên ông Á, bà T2 không được cấp quyền sử dụng đất. Ông Á và bà T2 sử dụng đến ngày 13/8/2006 thì chuyển nhượng phần đất này cho ông Huỳnh Văn T và cũng chỉ viết giấy tay. Đến ngày 12/3/2008 bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng C1 lại chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C 16m² và thỏa thuận với bà T2, ông Á lập hợp đồng chuyển nhượng luôn cả phần 32m² mà trước đó đã chuyển nhượng cho ông Á, bà T2 nhưng trong hợp đồng này không ghi diện tích, số thửa chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận, không thể hiện có công trình xây dựng trên đất (nhà). Phần đất chuyển nhượng nằm ở thửa 585, tổng diện tích 1.284m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên, được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 30/5/2005. Mặc dù được đo đạc thực tế (47m²) nhưng do phần đất này là đất nông nghiệp, không đủ điều kiện về diện tích để tách thửa theo luật định, đất cấp cho hộ nhưng cá nhân lại đứng ra giao dịch, phần đất này cũng chưa phân chia thừa kế và là tài sản chung của bà B, ông T4 (chết vào năm 2004), hợp đồng

không được công chứng theo luật định nên tất cả các hợp đồng mà các bên giao dịch liên quan đến phần đất này đều vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 408 Bộ luật Dân sự, cấp sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng này là có căn cứ.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng đề giải quyết triệt để, toàn bộ vụ án, cần phải giải quyết luôn phần hậu quả của các giao dịch vô hiệu trong vụ án.

Khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm cho rằng giá chuyển nhượng thực tế hiện tại thấp hơn giá chuyển nhượng theo hợp đồng, nên chỉ buộc phía bị đơn trả lại số tiền mà ông T, bà C đã giao cho bên bị đơn (buộc bà Lê Thị T2, ông Lê Châu A trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T số tiền 120.000.000 đồng; buộc bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng C1 trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 30.000.000 đồng) và chưa xét đến mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, các bên đương sự yêu cầu định giá lại tài sản, theo chứng thư định giá ngày 21/7/2023 do công ty TNHH T5 tiến hành thì giá đất là 22.203.021đồng/m², công trình xây dựng trên đất 20.431.500 đồng, tổng cộng 1.059.532.900 đồng. Phía bị đơn không đồng ý với giá đất của việc định giá này nên yêu cầu định giá lại, theo chứng thư định giá ngày 30/8/2023 do công ty TNHH T6 tiến hành thì giá đất là 9.485.437đồng/m².

Trong hồ sơ vụ án thể hiện 03 lần định giá tài sản: 01 lần ở cấp sơ thẩm, 02 lần ở cấp phúc thẩm, do các bên đương sự tranh chấp về giá đất nên Hội đồng xét xử lấy mức giá trung bình của 03 lần định giá để làm căn cứ xác định thiệt hại khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

Biên bản định giá ngày 20/5/2020 do Tòa án nhân dân huyện C thành lập thì giá đất được các cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng định giá huyện C xác định là 2.570.000đồng/m²; Theo chứng thư định giá ngày 21/7/2023 do công ty TNHH T5 tiến hành thì giá đất là 22.203.021đồng/m²; Chứng thư định giá ngày 30/8/2023 do công ty TNHH T6 tiến hành thì giá đất là 9.485.437đồng/m². Như vậy giá đất bình quân là 11.419.486đồng/m².

Trong các hợp đồng chuyển nhượng mà các bên giao dịch đều không nêu về phần căn nhà trên đất, không có căn cứ chứng minh phía nguyên đơn có nhận, quản lý nhà đất và do hợp đồng các bên giao kết vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét về phần này.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì thấy rằng phía nguyên đơn có lỗi nhiều hơn, bởi lẽ phần đất 32m² trước đó ông T4 đã bán cho ông A, bà T2 đã không thể làm thủ tục chuyển nhượng vì không đủ điều kiện, thế nhưng vẫn nhận chuyển nhượng từ bà T2, ông A, sau đó nhận chuyển nhượng tiếp từ bà B, anh C1. Phía ông A, bà T2 đã không lập thủ tục sang tên phần đất nhận chuyển nhượng từ ông T4 nhưng sau đó vẫn chuyển nhượng cho ông T. Về phía bà B, anh C1, phần đất là phần di sản của ông T4 chưa chia, đất cấp quyền sử dụng cho hộ gia đình nhưng vẫn lập thủ tục chuyển nhượng cho bà C. Phía nguyên đơn biết rất rõ việc này, bộ phận 01 cửa ở UBND xã M cũng trả lời không thể tách thửa nhưng phía nguyên đơn vẫn tiến hành giao dịch, vì vậy Hội đồng xét

xử xét tỉ lệ lỗi phía nguyên đơn 60%, bị đơn 40% để làm căn cứ giải quyết hợp đồng vô hiệu.

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 46,8m², khi các bên chuyển nhượng đất, phía ông Á, bà T2 đã nhận 120.000.000 đồng, phía bà B và anh C1 nhận 30.000.000 đồng, giá trị thực tế hiện nay của phần đất tranh chấp theo giá quân bình là 46,8m² x 11.419.486đồng = 534.432.000 đồng, phần chênh lệch thiệt hại là 534.432.000 đồng – 150.000.000 đồng= 384.432.000 đồng, phần thiệt hại mà phía bà C, ông T phải gánh chịu do lỗi của hợp đồng vô hiệu là 230.659.200 đồng, phía ông Á, bà T2, anh C1, bà B phải gánh chịu là 153.772.800 đồng, trong đó phía ông Á, bà T2 là 123.018.240 đồng, phía bà B, anh C1 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn là 30.754.560 đồng.

Nguyên đơn cho rằng đã nhận nhà, đất từ phía bị đơn, sau đó Nguyễn Thị Bích T1, Tạ Văn H ngang nhiên vào ở, nên yêu cầu trả nhà và đất. Xét thấy, phía nguyên đơn không có căn cứ chứng minh là đã nhận nhà, đất, cũng như cho ông Á, bà T2 thuê, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là phù hợp.

[3] Từ các phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về phần yêu cầu hộ bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc anh H, chị T1 trả nhà, đất là không có căn cứ chấp nhận và ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chỉ có cơ sở 01 phần về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[4] Về án phí: Do Hội đồng xét xử sơ thẩm nên ông T và bà C không phải chịu án phí phúc thẩm, các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Ý kiến và đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 246/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 117, Điều 129, Điều 166, Điều 131, Điều 288, Điều 407, Điều 408, Điều 500, Điều 502, Điều 688 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T về việc:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà B gồm: Bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng S, anh Nguyễn Hoàng C2, anh Nguyễn Hoàng C1 với bà Nguyễn Thị C lập ngày 12/3/2008.

- Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng S, anh Nguyễn Hoàng C2, anh Nguyễn Hoàng C1, anh Nguyễn Hoàng D lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất có diện tích 46,8m² thuộc một phần thửa 585, diện tích 1.284m², sổ vào sổ AQ182753 cấp ngày 30/5/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị B.

- Buộc ông Tạ Văn H, bà Nguyễn Thị Bích T1 trả lại căn nhà diện tích ngang 4m x dài 8m nằm trong diện tích 46,8m² thuộc một phần thửa 585, diện tích 1.284m², sổ vào sổ AQ182753 cấp ngày 30/5/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị B.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Châu Ấ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Châu Ấ, bà Lê Thị T2 với bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T lập ngày 13/10/2006 đối với phần đất diện tích 32m² thuộc thửa 585 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Hoàng D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng C1 với bà Nguyễn Thị C lập ngày 12/3/2008 đối với phần đất diện tích 47m² (thực tế 46,8m²) thuộc thửa 585 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị B đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất.

4. Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng C1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T số tiền 60.754.560 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Thị T2, ông Lê Châu Ấ có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Văn T số tiền 243.018.240 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí: Ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí phúc thẩm, ông T và bà C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000008 ngày 19/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. H1 lại cho ông T và bà C 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017105 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Tiền Giang.

Anh Nguyễn Hoàng C1 phải chịu 1.518.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị T2, ông Lê Châu Ấ, bà Nguyễn Thị B được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 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.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 20 phút ngày 15/9/2023 có mặt nghe tuyên án bà C, Luật sư Võ Trọng K1, anh D, anh Sắt B1, vắng mặt ông Ấ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Ngọc Thái Dũng