TÒA ÁN NHÂN DÂN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TỈNH KIÊN GIANG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 223/2022/DS-PT

Ngày: 07/12/2022

V/v "Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa do người chết để lại và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊNGIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Mạnh.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hường

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc Mỹ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang:*** Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 51/2022/TLPT-DS ngày 09/05/2022 về việc *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 95/2022/QĐ-PT ngày 07/07/2022 và đươc điều chỉnh theo Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2022/QĐ – PT ngày 19/08/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2022/QĐ - PT ngày 13/09/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 350/2022/TB-TA ngày 08/11/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1966, (có mặt).

1.2 Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt).

2. *Bị đơn:*

1.1 Bà Trương Thị Th, sinh năm 1963 (có mặt).

1.2. Anh Võ Minh T, sinh năm 1993 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Võ Thị T, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Anh Võ Văn P, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Chị Võ Thị Lệ Đ, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 3, phường B, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Anh Võ Minh V, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, ấp D, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Chị Võ Kim Ph, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 21, ấp T, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Chị Võ Thị Kim Ph1, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: thị trấn Thứ 11, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trương Thị Th

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện và quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N và chị Nguyễn Thị T trình bày:*

Ngày 16/10/2008 ông Võ Văn Th và bà Trương Thị Th và anh Võ Minh T (con ông Th) thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông chiều ngang giáp lộ Kênh 10 Quang là 28 mét, chiều dài một bên giáp đất ông Phạm Văn Cường và một bên giáp đất bà Nguyễn Thị Ngàn là 43 mét, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Văn Th đứng tên. Việc chuyển nhượng có viết giấy tay, do ông Võ Văn Th viết và ông Th ký tên bà Trương Thị Th, Võ Minh T, Phạm Văn Cường và Nguyễn Thị T; giá chuyển nhượng là 36.000.000 đồng viết xong giao cho ông N giữ, ông N đã trả đủ 36.000.000 đồng cho ông Th nhưng ông N chưa nhận đất và hiện tại đất bà Th, anh Tâm đang sử dụng khoảng 88 m^2 làm nhà ở, diện tích còn lại không ai sử dụng. ông N chuyển nhượng đất nhưng khi viết trên tờ chuyển nhượng đất thì ghi tên chị Nguyễn Thị T, vì ông N có ý định là sau khi chuyển nhượng sẽ cho con gái là chị T diện tích đất này.

Ông Nguyễn Thanh N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Th, bà Th, yêu cầu bà Th cùng các con của ông Th trả lại cho ông tiền giá trị hợp đồng là 36.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá theo quy định của pháp luật.

Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 15/07/2021 chị Nguyễn Thị T nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

2. *Bị đơn* .

2.1. *Bà Trương Thị Th trình bày:*

Bà không hay biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và chồng bà là ông Võ Văn Th, chữ ký trong tờ giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 16/10/2008 đúng là của ông Võ Văn Th, ông Th có nhận tiền của ông N hay không bà cũng không biết. Trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm bà Th khi thì đồng ý trả lại cho ông N 36.000.000 đồng, khi thì không đồng không đồng ý trả lại cho ông N 36.000.000 đồng và không đồng ý trả thêm tiền chênh lệch giá cho ông N. Bà Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông N.

Ngày 22/10/2020 bà Trương Thị Th có đơn phản tố xin hủy việc chuyển nhượng QSDĐ đất do ông Võ Văn Th và chị Nguyễn Thị T lập ngày 16/10/2008 và có hình thức xử lý thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ trả lại cho bà Th, bà xin trả lại cho ông N 13 triệu nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà Th xin rút yêu cầu phản tố trên.

2.2. Bị đơn anh Võ Minh T trình bày:

Tại biên bản hòa giải ngày 20/5/2021 anh Tâm thống nhất theo lời trình bày của bà Th, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Võ Văn Th, đồng ý trả cho ông N 196.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm anh Võ Minh T lại không đồng ý trả lại cho ông N 36.000.000 đồng, không chấp nhận trả thêm tiền chênh lệch giá.

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

3.1.Anh Võ Minh V trình bày: Tại biên bản hòa giải ngày 20/5/2021 anh thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Võ Văn Th, thống nhất trả lại cho ông N 196.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm anh Võ Minh V lại không đồng ý trả lại cho ông N 36.000.000 đồng, không chấp nhận trả thêm tiền chênh lệch giá theo yêu cầu của ông N.

3.2. Anh Võ Văn P (vắng mặt không có lý do) nhưng trong hồ sơ thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 20/5/2021 anh Võ Văn P thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Võ Văn Th, thống nhất trả lại cho ông N 196.000.000 đồng.

3.3. Chị Võ Thị Kim Ph1 (BL 181 vắng mặt không lý do), chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph (có đơn xin vắng mặt). Trong hồ sơ thể hiện không có ý kiến, không có lời trình bày và không có yêu cầu gì.

Các đương sự thống nhất giá QSDĐ theo chứng thư thẩm định giá số: 37/CT-KGGL ngày 12/4/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Đất Vàng Kiên Giang là 693.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh đã quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/10/2008 giữa ông Võ Văn Th và bà Trương Thị Th và anh Võ Minh T và ông Nguyễn Thanh N là vô hiệu.

Hiện tại bà Th và anh Tâm đang quản lý đất nên ông N không phải trả lại đất.

Buộc bà Trương Thị Th và các con của ông Võ Văn Th gồm: Anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 phải thực hiện nghĩa vụ thay cho ông Th trả cho ông Nguyễn Thanh N tiền giá trị theo hợp đồng là 36.000.000 đồng, tiền chênh lệch giá là 394.200.000 đồng, tổng cộng là 430.200.000 đồng;

Đình chỉ yêu cầu của chị Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Trương Thị Th, anh Võ Minh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Tiếp tục giao cho ông N quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000072/QSDĐ, diện tích 19.291 m^2, do Ủy ban nhân dân huyện An Minh cấp ngày 17/4/2000 cho hộ ông (bà) Võ Văn Th đứng tên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022 bị đơn bà Trương Thị Th kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, đến ngày 15 tháng 02 năm 2022 có đơn sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm:

- Xem xét lại việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Xem xét lại hiện trạng diện tích quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế, diện tích đất tranh chấp có chiều rộng 18 m chiều dài là 43 m có nằm trong tổng thể của 19.291m^2 đất. Phạm vi xem xét chưa đúng với hiện trạng nhất là việc thẩm định giá diện tích đất tranh chấp. Số tiền chứng thư thẩm định giá là 693.000.000đ là của 28 m x 43 m chuyển nhượng hay là của toàn diện tích 19.241m^2 .

- Xem xét lại phần lỗi cho công bằng, phần lỗi phải là 5/5 mới đúng vì bên mua là ông N biết rõ tình trạng của đất trước khi làm giấy tay với ông Th mà ông N vẫn chuyển nhượng nhưng ông N chỉ chịu 40% lỗi là chưa thỏa đáng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N trình bày:

Ngày 16/10/2008 ông Nguyễn Thanh N và ông Võ Văn Th không có mặt chị Nguyễn Thị T, hai bên thỏa thuận ông Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N chiều ngang giáp lộ Kênh Mười Quang là 28 mét, chiều dài một bên giáp đất ông Phạm Văn Cường và một bên giáp đất bà Nguyễn Thị Ngàn là 43 mét, đất có GCNQSDĐ do ông Võ Văn Th đứng tên, việc chuyển nhượng có viết giấy tay, do ông Th tự viết và hai bên thống nhất ghi tên Chị Nguyễn Thị T đứng tên người nhận chuyển nhượng và ông Th là người chuyển nhượng sau đó ông Th ký tên ông Th và ký tên vợ là bà Trương Thị Th, ký tên con là Võ Minh T đồng thời ông Th cũng ký tên chị Nguyễn Thị T là con ông N và ký tên ông Phạm Văn Cường là bên giáp ranh trong giấy chuyển nhượng; giá chuyển nhượng là 36.000.000đ *(Ba mươi sáu triệu đồng),* ông N đã trả đủ 36.000.000đ *(Ba mươi sáu triệu đồng)* cho ông Th nhưng chưa nhận đất, đất hiện tại bà Th, anh Tâm đang sử dụng và trong đó có khoảng 88 m^2 đất làm nhà ở, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, lý do tờ chuyển nhượng đất ghi tên chị Nguyễn Thị T con gái của ông N là vì khi đó ông N có ý định là sau khi nhận chuyển nhượng đất xong sẽ cho chị T. Ông N cho rằng chị T không tham gia giao kết chuyển nhượng cũng như không ký tên trên giấy chuyển nhượng và cũng không đưa tiền ra trả ông Th mà toàn bộ số tiền 36.000.000đ là tiền ông N đưa ra trả cho ông Th. Ông N yêu cầu hủy giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Th, bà Th, anh Tâm mà trên giấy giao kết ngày 16/10/2008 có ghi tên chị Nguyễn Thị T với ông Th, bà Th, anh Tâm và đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu do ông Th chết nên yêu cầu buộc bà Trương Thị Th và các con của ông Võ Văn Th là anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, anh Võ Minh T, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 là người kế thừa tài sản của ông Th phải thực hiện nghĩa vụ thay cho ông Th để trả tiền cho ông N theo giá trị hợp đồng và, tiền chênh lệch giá là là 200.000.000 đồng;

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt và trong hồ sơ thể hiện là chị thừa nhận chị là Nguyễn Thị T là con ông Nguyễn Thanh N đứng tên trên giấy chuyển nhượng ngày 16/10/2008 là bên mua, chị T xác nhận rằng việc giao kết chuyển nhượng đất này là ý chí của ông N chuyển nhượng với ông Th nhưng khi viết giấy tờ chuyển nhượng đất thì ghi tên chị Nguyễn Thị T, vì ông N có ý định là sau khi nhận chuyển nhượng xong sẽ cho chị T diện tích đất này nhưng đến nay ông chưa nhận đất. Chị T cho rằng danh nghĩa hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất đứng tên chị là Nguyễn Thị T nhưng thực tế chị không tham gia giao kết chuyển nhượng QSDĐ đất với ông Th và cũng không ký tên trên tờ chuyển nhượng

đồng thời cũng không đưa tiền để tham gia trả ông Th mà toàn bộ số tiền 36.000.000đ là tiền ông N trả cho ông Th nên ngày 15/07/2021 chị Nguyễn Thị T xin rút toàn bộ nội dung khởi kiện của chị và cam kết không khiếu nại đối với nội dung tờ chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/10/2008 do ông Th viết có ghi Nguyễn Thị T tên chị và đã đươc cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ yêu cầu.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Trương Thị Th trình bày:

Ông Th chết năm 2019; cha mẹ ông Th là ông Võ Văn Đốc và bà Lương Thị Bảy chết từ lâu không rõ năm nào, sau khi vợ trước của ông Th chết một thời gian thì bà Th và ông Th kết hôn và có với nhau 02 người con là Võ Thị Lệ Đ sinh năm 1991và Võ Minh T sinh năm 1993, ông Th có 05 người con riêng với vợ trước là các anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1. Nguồn gốc đất ông Th chuyển nhượng cho ông N nằm trong phần diện tích đất vợ chồng bà Th và các con có chuyển nhượng của ông Mai Hữu Chí, đất tọa lạc tại tại ấp T, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P841729 vào sổ 000072/QSDĐ/17/QĐ-UB ngày 17/04/2000 ghi diện tích 19.291 m^2, do Ủy ban nhân dân huyện An Minh cấp ngày 17/4/2000 cấp cho hộ ông (bà) Võ Văn Th. Việc ông Th chuyển nhương diện tích đất cho ông N bà không hay biết gì, chữ ký trong tờ giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 16/10/2008 đúng là của ông Võ Văn Th, ông Th có nhận tiền của ông N hay không bà cũng không biết.

Bà Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông N, đồng ý trả lại cho ông N 36.000.000 đồng, không đồng ý trả thêm tiền chênh lệch giá cho ông N.

Bà Trương Thị Th xác nhận bà đã đồng ý rút toàn bộ yêu cầu phản tố ngày 22/10/2020 về xin hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất do ông Võ Văn Th và chị Nguyễn Thị T lập ngày 16/10/2008 và rút yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ do ông N đã trả và bà đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000072/QSDĐ, diện tích 19.291 m^2, do Ủy ban nhân dân huyện An Minh cấp ngày 17/4/2000 cho hộ ông (bà) Võ Văn Th đứng tên và yêu cầu xin trả lại cho ông N 13 triệu tại phiên Tòa sơ thẩm và nay cũng không có ý kiến về yêu cầu phản tố.

Bà Trương Thị Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Bà Trương Thị Th đồng ý cùng các con ông Th trả cho ông N số tiền theo giá trị hợp đồng và tiền chênh lệch giá là 200.000.000 đồng;

2.2. Anh Võ Minh T trình bày:

Anh Võ Minh T không kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh nay thống nhất theo lời trình bày của bà Th, đồng ý cùng các con ông Th trả cho ông N số tiền theo giá trị hợp đồng và tiền chênh lệch giá là 200.000.000 đồng;

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

3.1. Anh Võ Văn P, chị Võ Thị T không có kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh và thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N nay thống nhất theo lời trình bày của bà Th trả cho ông N số tiền theo giá trị hợp đồng và tiền chênh lệch giá là 200.000.000 đồng;

3.2 Anh Võ Minh V, chị Võ Thị Kim Ph1 , chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Kim Ph không kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến trả lời.

Các đương không có ý kiến về giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá số: 37/CT-KGGL ngày 12/4/2021 của Công ty TNHH bất động sản Đất Vàng Kiên Giang làm cơ sở xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bị đơn bà Trương Thị Th, anh Võ Minh T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị T, anh Võ Văn P, đều thống nhất đồng ý thỏa thuận là bị đơn bà Trương Thị Th, anh Võ Minh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 200.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Th và ông Nguyễn Thanh N ngày 16/10/2008. Việc các đương sự thỏa thuận là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến:

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án xác định đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các vị Thẩm phán, Thư ký, các đương sự trong vụ án thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bị đơn bà Trương Thị Th, anh Võ Minh T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Tuyế,anh Võ Văn P, đều thống nhất thỏa thuận, bị đơn bà Trương Thị Th, anh Võ

Minh T và người có quyền lợi nghĩa vụ len quan đồng ý trả cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 200.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dugj đất giữa ông Võ Văn Th và ông Nguyễn Thanh N ngày 16/10/2008. Việc các đương sự thỏa thuận là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó đề nghị HĐXX Phúc thẩm áp dụng Khoản 2, Điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự : Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự bà Trương Thị Th và các con của ông Võ Văn Th là Võ Minh T, Võ Minh V, anh Võ Văn P, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 trả cho ông Nguyễn Thanh N số tiền là 200.000.000đ. Buộc đương sự phải nộp án phí theo quy định.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, luật sư, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố Tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân huyện An Minh xét xử ngày số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 và tuyên án cùng ngày.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022 bị đơn bà Trương Thị Th kháng cáo bản án đến ngày 15 tháng 02 năm 2022 có đơn sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo, do đương sự thực hiện quyền kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 273, Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Các đương sự anh Võ Văn P, chị Võ Thị Kim Ph1 , chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và có đơn xin vắng mặt nên, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự .

[2]. Về quan hệ pháp luật: Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày và yêu cầu của các bên đương sự Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật để giải quyết vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với quy định của pháp luật mà phải xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* để bảo đảm giải quyết vụ án chính xác và đúng pháp luật.

[3] Bà Trương Thị Th tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố do hợp đồng vô hiệu và nguyên đơn đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phiên Tòa sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm không xem xét đình chỉ là thiếu sót. Xét nên đình chỉ yêu cầu của bà Trương Thị Th về yêu cầu phản tố là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 217.

[4] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo.

Ngày 16/10/2008 ông Nguyễn Thanh N và ông Võ Văn Th hai bên thỏa thuận ông Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N chiều ngang giáp lộ Kênh 10 Quang là 28 mét, chiều dài một bên giáp đất ông Phạm Văn Cường và một bên giáp đất bà Nguyễn Thị Ngàn là 43 mét, đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P.841729 vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 000072/QSDĐ/17/QĐ-UB ghi diện tích 19.291 m^2, do UBND huyện An Minh cấp ngày 17/4/2000 cho hộ ông (bà) Võ Văn Th, việc chuyển nhượng không có mặt chị Nguyễn Thị T nhưng treen viết giấy tay hai bên đồng ý để ông Th tự viết và ghi tên chị Nguyễn Thị T đứng tên người nhận chuyển nhượng và ông Th là người chuyển nhượng và ông Th tự ký tên ông Th và ký tên vợ là bà Th, ký tên con là Võ Minh T đồng thời ông Th cũng ký tên chị Nguyễn Thị T là con ông N và ký tên ông Phạm Văn Cường là bên giáp ranh; giá chuyển nhượng là 36.000.000 đồng, ông Th nhận tiền nhưng chưa giao đất, ông N đã trả đủ tiền cho ông Th nhưng chưa nhận đất, đất hiện tại bà Th, anh Tâm đang sử dụng và trong đó có khoảng 88 m^2 đất làm nhà ở.

Về hợp đồng Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng các bên giao kết chưa tuân thủ về mặt hình thức, nội dung của hợp đồng do ông Th tự viết ngày 16/10/2008 thể hiện ý chí của ông N nhận chuyển nhượng QSDĐ với ông Th nhưng trong hợp đồng ghi tên chị Nguyễn Thị T (con gái của ông N) nhận chuyển nhượng với ông Võ Văn Th, bà Th, anh Tâm, Ông N và chị T cho rằng do ông N có ý định là sau khi nhận chuyển nhượng đất xong sẽ cho chị T diện tích đất này còn danh nghĩa hợp đồng chuyển nhượng đất đứng tên chị Nguyễn Thị T nhưng chị T không tham gia giao kết, không ký tên trên giấy chuyển nhượng và toàn bộ số tiền 36.000.000đ là tiền ông N đưa ra trả cho ông Th do đó hợp đồng các bên giao kết vi phạm quy định tại Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc cấp sơ thẩm chấp nhận hủy hợp đồng và tuyên bố hợp đồng vô hiệu **v**à giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo bà Trương Thị Th Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã thực hiện việc xem xét hiện trạng diện tích đất đúng với thực tế diện tích đất tranh chấp có chiều rộng 18m chiều dài là 43m nằm trong tổng thể của 19.291m^2 theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số P.841729 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000072/QSDĐ/17/QĐ-UB ngày 17/04/2000, do Ủy ban nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17/4/2000 cho hộ ông (bà) Võ Văn Th. Việc thẩm định giá diện tích đất tranh chấp cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về định giá tài sản và được các bên đương sự đồng ý và không có khiếu nại và không có yêu cầu định giá lại. Quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá có giá là 693.000.000đ đây là giá trị QSDĐ đối với diện tích đất (28 m x 43 m) là 1.204m^2 không phải giá trị QSDĐ của toàn bộ diện tích 19.291m^2.

Xét yêu cầu của ông N hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông N về hủy giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Th, bà Th, anh Tâm và tuyên bố hợp đồng này vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do ông Th chết nên yêu cầu buộc bà Trương Thị Th và các con của ông Võ Văn Th là anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, anh Võ Minh T, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thay cho ông Th để trả cho ông N số tiền đã giao kết và tiền chênh lệch giá trị QSD đất là có cơ sở nhưng cần phải xác định nghĩa vụ trong phạm vi kỷ phần tài sản của ông Th để lại trong đó có phần diện tích đất 7.066m^2 và các tài sản khác theo quy định của pháp luật là phù hợp với quy định tại điều 615 Bộ luật dân sự.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường phần giá trị tài sản do chênh lệch giá tăng thêm.

Các đương sự thống nhất xác định Giấy chứng nhận QSDĐ do ông N đã trả và bà Th đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCNQSDĐ số: 000072/QSDĐ, diện tích 19.291 m^2, do Ủy ban nhân dân huyện An Minh cấp ngày 17/4/2000 cho hộ ông (bà) Võ Văn Th đứng tên.

Xét thấy Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bị đơn bà Trương Thị Th, anh Võ Minh T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị T, anh Võ Văn P, đều thống nhất đồng ý thỏa thuận là bà Trương Thị Th, anh Võ Minh T, anh Võ Văn P, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1, anh Võ Minh V, chị Võ Thị Lệ Đ trả cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng)* theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Võ Văn Th và ông Nguyễn Thanh N ngày 16/10/2008. Việc các đương sự thỏa thuận là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ (tại BL số 182) xét thấy ngày 03/01/2022 ông Nguyễn Thanh N đã giao trả cho bà Th và bà Th đã nhận giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số P.841729 số vào sổ cấp 000072/QSDĐ/17/QĐ-UB ngày 17/04/2000 do Ủy ban nhân dân huyện An Minh cấp ngày 17/4/2000 cấp cho hộ ông (bà) Võ Văn Th nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét đề nghị của đại diện VKS nhân dân tỉnh Kiên Giang là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 300, khoản 02 Điều 308; điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự xét nên chấp nhận.

[4] Về án phí:

Về án phí sơ thẩm:

- Xét nên buộc bà Trương Thị Th, anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, anh Võ Văn Tâm, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 phải chịu án phí hợp đồng vô hiệu là 300.000 đ *(Ba trăm ngàn đồng)* và án phí giá ngạch của vụ án (200.000.000đ x 5%) là 10.000.000đ *(mười triệu đồng)* nhưng được trừ vào 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0006094 ngày 04/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang còn phải nộp là 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)*;

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh N 782.600 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, theo lai thu số 0005981 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm xét thấy bản án sơ thẩm bị sửa và một phần yêu cầu của bà Th được chấp nhận do đó bà Trương Thị Th không phải nộp, hoàn trả cho bà Th tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0005319 ngày 29/03/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi Phí tố tụng là 6.165.000 đ *(Sáu triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn đồng)* trong đó phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.275.000 đồng và phí định giá tài sản là 4.890.000 đồng, xét nên buộc buộc ông Nguyễn Thanh N chịu 3.082.500đ *(Ba triệu không trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng)*; buộc bà Trương Thị Th, anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 chịu 3.082.500 đồng *(Ba triệu không trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng)*. Do ông Nguyễn Thanh N đã nộp tạm ứng trả trước chi phí tố tụng 6.165.000đ nên buộc bà Trương Thị Th, anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, Võ Văn Tâm, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 phải trả lại cho ông N số tiền 3.082.500 đồng *(Ba triệu không trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng)* là phù hợp với quy định tại Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 164, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự,

.***Vì các lẽ trên:***

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 164, Điều 165 Điểm a khoản 2 Điều 217, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, khoản 3 Điều 296, Điều 300, khoản 02 Điều 308; điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 105, Điều 106 luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2014 sửa đổi 2019;

Điều 127, Điều 129, Điều 131, Điều 134, Điều 137, Điều 410, Điều 411, Điều 689, Điều 692, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005 tương ứng Điều 122, Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 408, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 615 Bộ luật dân sự.

Điều 66 Luật Hôn Nhân và Gia đình.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên bố:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trương Thị Th.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

- Đình chỉ yêu cầu của chị Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Trương Thị Th, anh Võ Minh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Th đối với ông Nguyễn Thanh N và chị Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi giấy CNQSDĐ.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi tên ông Võ Văn Th, chị Nguyễn Thị T và bà Trương Thị Th và anh Võ Minh T được xác lập ngày 16/10/2008 giữa ông Võ Văn Th và ông Nguyễn Thanh N ghi diện tích (28m x 43m) là 1.204 m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P.841729 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000072/QSDĐ/17/QĐ-UB ngày 17/04/2000 ghi diện tích 19.291 m^2, do Ủy ban nhân dân huyện An Minh cấp ngày 17/4/2000, hiện ghi còn là 7.066 m^2 cấp cho hộ ông (bà) Võ Văn Th đứng tên chủ sử dụng là vô hiệu.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Công nhận sự thoả thuận giữa ông Nguyễn Thanh N với bà Trương Thị Th, anh Võ Minh T, chị Võ Thị T, anh Võ Văn P là bà Trương Thị Th, anh Võ Minh T,

anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 phải trả cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng)* theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/10/2008 giữa ông Võ Văn Th và ông Nguyễn Thanh N.

+ Về tài sản là quyền sử dụng đất hiện tại do bà Th và anh Tâm đang quản lý, sử dụng đất nên được tiếp tục quản lý sử dụng đất, ông N chưa nhận đất nên không phải giao trả đất.

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 một khoản lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trương Thị Th, anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, anh Võ Văn Tâm, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 chịu án phí hợp đồng vô hiệu là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* và án phí giá ngạch (200.000.000đ x 5%) là 10.000.000đ*(Mười triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng)*. Tổng là 10.300.000đ*(Mười triệu ba trăm ngàn đồng)* được trừ vào 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0006094 ngày 04/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang như vậy các đương sự bà Trương Thị Th, anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, anh Võ Văn Tâm, chị Võ Thị Lệ Đ, chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 còn phải nộp là 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)*.

- Án phí dân sự phúc thẩm bà Trương Thị Th không phải nộp do bản án sơ thẩm bị sửa, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà bà Th là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0005319 ngày 29/03/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Trả lại cho ông Nguyễn Thanh N tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 782.600đ *(Bảy trăm tám mươi hai ngàn sáu trăm đồng)*, theo lai thu số 0005981 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Về chi phí tố tụng.

Số tiền chi phí tố tụng là 6.165.000 đ *(Sáu triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn đồng)* xét nên áp dụng Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 164, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Buộc ông Nguyễn Thanh N phải chịu 3.082.500 đ *(Ba triệu không trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng)* ông N đã đối trừ tạm ứng xong;

- Buộc bà Trương Thị Th, anh Võ Minh V, anh Võ Văn P, chị Võ Thị Lệ Đ,

chị Võ Thị T, chị Võ Kim Ph, chị Võ Thị Kim Ph1 phải chịu 3.082.500 đ *(Ba triệu không trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng)* nhưng do ông N đã tạm ứng trả trước nên buộc bà Th, anh Vàng, anh Phê, anh Tâm, chị Đá, chị Tuyết, chị Phướng, chị Pha phải trả lại cho ông N số tiền 3.082.500 đ *(Ba triệu không trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng)*.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:
TAND Cấp cao tại TP. HCM;
VKSND tỉnh Kiên Giang;
TAND huyện An Minh;
Chi cục THADS huyện An Minh;
Các đương sự;
Phòng KTNV-THA;
Tòa Kinh tế;
Lưu: hồ sơ

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

Vũ Thế Mạnh