TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 217/2019/DS-PT
Ngày: 16 - 9 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tông

Các thẩm phán: Ông Lâm Văn Be

Bà Đặng Thị Đồng

-***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 16 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 197/2019/TLPT – DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2019/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 245/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Võ Phát Đ (M), sinh năm 1985; cư trú tại: Số nhà 32, tổ 36, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Bạch T, sinh năm 1945; cư trú tại: Số nhà 06, tổ 02, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

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

- Anh Võ Oanh L(S), sinh năm 1966; chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1965; nơi cư trú; Số nhà 04, tổ 7, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Nguyễn Thị Aủy quyền cho anh Võ Oanh L(S) theo giấy ủy quyền chứng thực số 17; Quyển số 01- SCT/CK,ĐC ngày 14-02-2019 (anh L có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L: Luật sư Nguyễn Thanh H- Văn phòng Luật sư Nguyễn Thanh H- Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Chị Võ Thị Kim Hu(G), sinh năm 1968; nơi cư trú: Số nhà 02/10, ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Chị Võ Thị Hồng L (Gái nhỏ), sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ 15, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- Chị Võ Kim C (tên khác là WU, CHUN – CHU), sinh năm 1973; nơi cư trú: Số 09, hẻm 27, ngõ 1, đường M, khóm 3, phường M, khu Đ, thành phố T, Đài Loan. Chị Võ Kim C ủy quyền cho bà Nguyễn Bạch T theo giấy ủy quyền số công chứng 3724; Quyển số 08/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16-11-2018.

- Chị Võ Thanh T (tên khác là WU, CING –SHUEI), sinh năm 1975, nơi cư trú: Số 218, đường T, khóm 13, thôn P, làng T, huyện Đ, Đài Loan. Chị Võ Thanh T ủy quyền cho bà Nguyễn Bạch T theo giấy ủy quyền số công chứng 3725; Quyển số 08/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16-11-2018.

-. Anh Võ Thanh D, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số nhà 06, tổ 02, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- Anh Võ Ngọc T, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số nhà 06, tổ 02, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Anh Võ Ngọc T, anh Võ Thanh D ủy quyền cho bà Nguyễn Bạch T theo giấy ủy quyền số công chứng 724; Quyển số 02- TP/CC – SCCHĐGD ngày 18-3-2019.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn - anh Võ Phát Đ (M).

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 9 năm 2018 nguyên đơn anh Võ Phát Đ trình bày:

Vào ngày 12-5-2017, anh Võ Phát Đ có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Bạch T phần đất diện tích 2.136,7 m^2, thửa số 68, tờ bản đồ số 30, đất toạ lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá ghi trên hợp đồng là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng theo hợp đồng chuyển nhượng số 157, quyển số 01-SCT/HĐ-GD. Trên đất có nhà, nhà tạm, chuồng nhốt bò và công trình phụ. Giá thực tế chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Ngày 07/5/2017 anh Đ đã trả cho bà T 100.000.000 đồng, ngày 16/4/2019 trả 100.000.000 đồng. Anh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số CH do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh ngày 31-5-2017

Trên đất chuyển nhượng có con bà T là anh L và con dâu Nguyễn Thị A cất nhà, đang sinh sống. Khi chuyển nhượng anh Đ không thoả thuận với người trực tiếp sinh sống trên đất anh L, chị A.

Nay ra Toà, anh Đ yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà T, anh L, chị A di dời nhà trả lại đất diện tích 2.136,7m^2 và anh Đ đồng ý hỗ trợ cho anh L, chị A tiền di dời nhà 10.000.000 đồng. Anh Đ đồng ý thanh toán cho bà T số tiền còn lại 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Bạch T trình bày:

Nguồn gốc đất bà đứng tên là do ông ba S tặng cho vào khoảng năm 1976 đến năm 1979, gia đình và các con sinh sống trên phần đất này từ thời điểm đó cho đến nay. Ngày 30-01-1997 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.790m^2. Đến ngày 18-4-2016 bà được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 080601 đất diện tích 7.560,9 m^2; số CĐ 080602 đất diện tích 2.136,7m^2. Phần đất diện tích 7.560,7m^2 bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng L, A và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho L, A. Phần đất diện tích 2.136,7m^2 đã chuyển nhượng cho anh Võ Phát Đ với giá 400.000.000 đồng và đã được anh Đ trả số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi giao đất xong bà và anh Đ thoả thuận mỗi năm anh Đ trả 100.000.000 đồng cho đến khi đủ số tiền 400.000.000 đồng.

Nhà trên đất do bà cất đã lâu không nhớ, bà có sửa chữa lại và anh L có cất thêm chuồng bò tạm và nhà sau. Một số cây trên đất do bà trồng như: 7 cây dừa; cây chùm ruột, cây mận, chùm quân. Số cây còn lại do mọc tự nhiên và do anh L con bà trồng.

Nay bà yêu cầu anh L, chị A tự tháo dỡ di dời nhà để trả lại đất cho bà và bà giao đất cho anh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Anh Võ Oanh L(S) trình bày: Năm 1982 đến năm 1986 anh L đi du kích xã C và được Uỷ ban nhân dân xã tại thời điểm đó cấp cho anh 01 phần đất diện tích như hiện nay. Năm 1996 anh đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Uỷ

ban nhân dân xã C không đồng ý cấp cho anh mà chỉ đồng ý cấp cho mẹ của anh là bà T, anh có đứng thừa kế trên đất này. Sự việc được những người công tác cùng thời điểm đó tại xã C xác nhận cấp đất cho anh L.

Nay ra Toà, anh L có yêu cầu yêu cầu độc lập yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Phát Đ và bà Nguyễn Bạch T; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.136,7m^2 là của anh. Do nhà anh tự cất trên đất và cây trên đất do anh trồng nên anh không đồng ý bồi thường nhà và cây trồng trên đất.

- Người được uỷ quyền của chị A, anh L trình bày: Chị và anh L kết hôn vào năm 1989, về sinh sống trên nhà và đất này từ năm 1989 cho đến nay. Năm 1996, do có mâu thuẫn với các em chồng nên chị A và anh L ra cất nhà riêng kế bên trên phần đất này. Đến năm 2006-2007, nhà của chị A và anh L đã hư hỏng nặng không thể sử dụng, mẹ chồng là bà T đã chuyển ra sinh sống tại nhà em chồng Võ Thị Kim H nên chị và anh L đã dọn đồ đạc qua nhà bà T sinh sống cho đến nay. Nay chị A thống nhất với lời trình bày của anh L về nguồn gốc sử dụng đất và không có ý kiến nào khác.

- Bà T (là người được uỷ quyền của anh Th, anh D, chị C, chị Th) trình bày: Các con bà T thừa nhận đây là tài sản của mẹ Nguyễn Bạch T được ông ba S (hiện không còn sinh sống tại địa phương) cho vào khoảng năm 1976 đến năm 1979. Trên đất diện tích 2.136,7 m^2 cha, mẹ là ông B, bà T cùng các con sinh sống từ nhỏ cho đến khi trưởng thành lập gia đình ra sinh sống riêng. Khi sống chung, anh L là anh cả có trách nhiệm lo cho các em vì cha mẹ thường xuyên đi làm ăn tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh khác, mỗi tháng về nhà khoảng 01 đến 02 lần.

Nay các con gồm anh Th, anh D, chị C, chị Th thừa nhận đây là tài sản của bà T và yêu cầu anh L, chị A tự tháo dỡ di dời nhà để trả lại đất cho bà T để giao đất cho anh Võ Phát Đ.

- Chị Võ Thị Kim Hu trình bày: Chị thừa nhận tài sản này là của bà Nguyễn Bạch T, nguồn gốc đất là của ông ba S tặng cho vào khoảng năm 1976 đến năm 1979, hiện nay ông ba S đã ra nước ngoài định cư. Khi còn nhỏ, các anh chị em sống trên phần đất đang tranh chấp cho đến khi lập gia đình sinh sống riêng. Anh L là anh cả có trông nom, chăm sóc các em khi cha và mẹ vắng nhà do bận đi làm ăn xa. Riêng anh L sinh sống trên đất này từ khi ông ba Sử tặng cho đất cho đến hiện nay.

Nay anh L yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Võ Phát Đ và bà Nguyễn Bạch T; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.136,7m^2 của anh L là không đúng với thực tế vì khi anh L đi du kích xã C, anh chưa đủ 18 tuổi, vì vậy nếu có cấp đất thì chỉ cấp cho cha và mẹ chị. Nay ra Toà, chị Huê yêu cầu Toà án công nhận đất diện tích 2.136,7m^2 của bà Nguyễn Bạch T; công nhận việc

chuyển nhượng đất giữa anh Đ và bà T, yêu cầu anh L, chị A tự tháo dỡ di dời nhà, công trình phụ trả lại đất cho bà T để giao đất cho anh Võ Phát Đ.

- Chị Võ Thị Hồng L trình bày: Chị thừa nhận lời trình bày của mẹ chị là Bà T cùng chị Huê, chị Lang không có ý kiến nào khác.

Chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá MHD số: 0603N/2019/CT-MHD ngày 23-01-2019 định giá tài sản như sau:

Diện tích đất đo đạc thực thực tế 2.205,0 m^2 (Diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.136,7m^2); công trình xây dựng trên đất; cây trồng trên đất có tổng trị giá 1.599.900.000 (Một tỷ năm trăm chín mươi chín triệu chín trăm nghìn) đồng. Trong đó đất trị giá 1.491.724.620 đồng; nhà và công trình phụ trên đất trị giá 101.657.489 đồng và cây trồng trên đất giá 6.520.000 đồng.

Ngoài ra, anh Đ, bà T, anh L không tranh chấp đất nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2019/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124; 131; 132; 133; 166; 207; 212; 221; 237; 408 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự;

Điều 97; 169 Luật đất đai năm 2013;

Điều 12; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Phát Đ đối với bà Nguyễn Bạch T, anh Võ Oanh L, chị Nguyễn Thị A.

Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của anh Võ Oanh L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chứng thực số số 157, Quyển số 01-SCT/HĐ-GD) ngày 12-5-2017 giữa anh Võ Phát Đ và bà Nguyễn Bạch T vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu độc lập của anh Võ Oanh L về việc yêu cầu công nhận được quyền sử dụng đất diện tích 2.205m^2.

Buộc bà Nguyễn Bạch T có nghĩa vụ trả lại cho anh Võ Phát Đ số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Anh Võ Oanh L được quyền sử dụng đất diện tích 2.205m^2 (đo đạc thực tế) thửa số thửa số 68, tờ bản đồ số 30, tứ cận:

- Đông giáp đất ông Hồ Văn H dài 0,7m+36,94m+17,21m+4,40m+2m= 61,25m.

- Tây giáp đường lộ 47-47 hiện hữu dài 2,16m+8,77m+23,82m+13,41m= 84,16m.

- Nam Giáp đất ông Dương Văn Q dài 16,80m +22,24m= 39,04m.

- Bắc giáp kênh TN1-4 dài 41,67m.

Buộc anh Võ Oanh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Bạch T giá trị đất và nhà số tiền 775.862.000 (Bảy trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn) đồng

Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ cấp ngày 18/4/2016 cho bà Nguyễn Bạch T. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH cấp ngày 31/5/2017 cho Võ Phát Đ để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định này.

Anh L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và định giá, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/6/2019, anh Võ Phát Đ (Mót) có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Phát Đ và bà Nguyễn Bạch T; buộc bà T, anh L, chị A dời nhà trả lại diện tích đất 2.136,7m^2 để anh Đ sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/7/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số: 17/2019/KNPT- DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo quy định của pháp luật như sau:

- Về phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do anh Đ mới trả cho bà T ½ số tiền chuyển nhượng nên phải được xem xét ½ thiệt hại do chênh lệch giá trị đất thực tế và giá trị đất chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm chỉ buộc bà T có nghĩa vụ trả cho anh Đ 200.000.000 đồng là thiệt hại quyền lợi của anh Đ.

- Bản án sơ thẩm đã giải quyết chia tài sản chung giữa anh L và Bà T khi đương sự không có yêu cầu là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Võ Phát Đ, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, công nhận quyền sử dụng đất của anh L và bà T đối với diện tích đất 2.136,7m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về nguồn gốc phần đất bà Nguyễn Bạch T chuyển nhượng cho anh Võ Phát Đ thì thấy rằng:

Bà T cho rằng đất do ông ba Sử tặng cho vào khoảng năm 1976. Anh L cho rằng trong thời gian anh L tham gia du kích xã C từ năm 1982 đến năm 1986 nên được Ủy ban nhân dân xã C cấp cho anh L phần đất hiện đang quản lý nhưng bà T, anh L không cung cấp chứng cứ được giao, tặng đất. Tuy nhiên, chứng cứ thu thập được thể hiện như sau:

- Anh L cung cấp 01 Đơn xin xác nhận quyền sử dụng diện tích ruộng đất do bà T lập, nội dung thể hiện như sau:

Đơn xin xác nhận quyền sử dụng diện tích ruộng đất do bà T lập ngày 01/4/1996, đơn ghi người đồng sở hữu, quyền sử dụng chung đất là bà T và anh Võ Oanh L, diện tích đất 8.790m^2. Trong đó có các phần đất như sau:

+ Diện tích đất thổ cư 1.840m^2 thuộc ấp B, xã C. Đông giáp ông Thương, Tây giáp đường xe, Nam giáp ông Quảng, Bắc giáp kênh.

+ Diện tích đất canh tác nông nghiệp 6.950m^2, thuộc tập đoàn 5 xã C. Đông giáp ông Ngh, Tây giáp ông Lu + Co. Nam giáp ông V, Bắc giáp kênh.

Đơn được cán bộ địa chính xã C xác định diện tích 1.840m^2 thửa số 4186, tờ bản đồ số 03, đơn được Ủy ban nhân dân xã C, Phòng địa chính Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xác nhận ngày 01/4/1996 (BL256).

- Hồ sơ bà T xin đăng ký nhận quyền sử dụng ruộng đất (BL100) thể hiện: Ngày 01/4/1996, bà Nguyễn Bạch T có làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất. Ngày 30/01/1997 bà T được Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00938, trong đó có thửa đất số 41 diện tích 1.840m^2 (gồm 400m^2 thổ cư, 1.440m^2 đất vườn). Ngày 10/3/2016, cơ

quan địa chính ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên như sau: Thửa 4186 tờ 3 diện tích 1840m^2 chuyển đo lưới 2010 thành thửa 68 tờ 30, diện tích 2136,7m^2 (400m ONT).

Ngày 18/4/2016, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ (vào sổ cấp GCN: CS01625) thửa đất số 68, tờ bản đồ số 30, diện tích 2136,7m^2.

Ngày 12/5/2017, bà T chuyển nhượng phần đất trên cho anh Đ, thửa số 68, tờ bản đồ 30, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2136,7m^2, không có đo đạc thực tế.

Ngày 31/5/2017, anh Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH cấp ngày 31/5/2017 (vào sổ cấp GCN: CS02496) ghi thửa đất số 68, tờ bản đồ số 30, diện tích 2136,7m^2.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, thửa đất số 68, tờ bản đồ 30 đo Đ thực tế là 2.205m^2.

Như vậy, phần đất thửa số 68, tờ bản đồ 30, diện tích đo Đ thực tế là 2.205m^2 thuộc quyền sử dụng chung của bà T, anh L. Do năm 1996 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được ghi tên một người nên cùng ngày 01/4/1996 bà T vừa làm đơn xin xác nhận quyền sử dụng diện tích ruộng đất để xác định người đồng sở hữu, quyền sử dụng chung là anh Võ Oanh L, vừa làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T.

Phần đất 2.205m^2 thuộc quyền sử dụng chung của bà T, anh L nên khi bà T muốn sang nhượng phần của mình thì phải xác định phần của mình được sử dụng là bao nhiêu diện tích. Trường hợp bà T muốn chuyển nhượng cho anh Đ thì phải ưu tiên cho anh L được nhận chuyển nhượng. Trường hợp anh L không nhận chuyển nhượng thì bà T mới có quyền chuyển nhượng cho anh Đ (theo quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật Dân sự).

Bà T chuyển nhượng cho anh Đ toàn bộ diện tích 2.205m^2 (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.136,7m^2) nhưng bà T không xác định phần của mình được quyền sử dụng diện tích bao nhiêu, không cho anh L quyền ưu tiên được nhận chuyển nhượng, không thông báo cho anh L biết việc chuyển nhượng cho anh Đ. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với anh Đ đã vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh chứng thực số 157, Quyển số: 01-SCT/HĐ,GD ngày 12/5/2017 giữa anh Đ và bà T vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên xét thấy anh Đ kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với anh Đ nêu trên nhưng anh Đ không đưa ra được chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đ.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số 17/2019/KNPT-DS ngày 01/7/2019 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xem xét việc chia tài sản chung của Tòa án cấp sơ thẩm là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Căn cứ vào khoản 2, khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

"2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

...

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường."

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định anh Đ và bà T đều có lỗi ngang nhau nên không xem xét đến bồi thường thiệt hại, anh Đ được nhận lại số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng là không đúng quy định Điều 131 Bộ luật Dân sự vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh Đ khi bị tuyên vô hiệu có thiệt hại xảy ra. Do giữa bà T và anh Đ không có thỏa thuận nào khác, nên thiệt hại đó là chênh lệch giữa giá trị đất thực tế khi xét xử và giá trị đất khi chuyển nhượng.

Anh Đ kháng cáo yêu cầu được giao đất là yêu cầu cao hơn phần được bồi thường thiệt hại nên cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về giải quyết phần bồi thường thiệt hại.

Xét mức độ lỗi của các bên, cấp sơ thẩm xác định anh Đ và bà T đều có lỗi ngang nhau là không chính xác; anh Đ và bà T khi sang nhượng đất đều không đo đạc thực tế, không thông báo cho anh L, chị A biết vì anh L, chị A đang quản lý, sử dụng đất nhưng bà T có lỗi lớn hơn anh Đ là bà T không thông báo cho anh Đ biết thông tin anh L là người đồng sở hữu, có chung quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng (vì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên bà T) nên bà T phải chịu 2/3 thiệt hại, anh Đ phải chịu 1/3 thiệt hại.

[2.2] Số tiền bà T phải trả cho anh Đ được tính lại như sau:

Giá trị phần đất bà T chuyển nhượng cho anh Đ là 400.000.000 đồng. Chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá MHD số:

0603N/2019/CT-MHD ngày 23/01/2019 định giá tài sản thể hiện diện tích đất bà T chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là 2.205,0 m^2 có giá trị là 1.491.724.620 đồng.

Bà T chuyển nhượng cho anh Đ toàn bộ phần đất là 400.000.000 đồng. Anh Đ trả cho bà T ngày 07/5/2017 số tiền 100.000.000 đồng, ngày 16/4/2019 trả 100.000.000 đồng. Như vậy, số tiền 100.000.000 đồng anh Đ trả cho bà T ngày 07/5/2017 có thiệt hại xảy ra; số tiền 100.000.000 đồng trả ngày 16/4/2019 không có thiệt hại xảy ra do anh Đ trả sau ngày Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án, trả sau ngày định giá đất chuyển nhượng (23/01/2019).

Anh Đ trả 100.000.000 đồng vào ngày 07/5/2017 tương đương 1/4 diện tích đất có giá trị tại thời điểm định giá (23/01/2019) là 372.931.155 đồng; thiệt hại chung là 272.931.155 đồng (372.931.155 đồng – 100.000.000 đồng).

Hợp đồng vô hiệu do bà T có lỗi lớn hơn nên bà T phải chịu 2/3 thiệt hại nên bà T phải bồi thường cho anh Đ số tiền 181.954.000 đồng.

Như vậy, bà T phải trả cho anh Đ số tiền đã nhận chuyển nhượng và số tiền bồi thường thiệt hại là: 381.954.000 đồng.

[2.3] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết chia tài sản chung giữa anh L và bà T khi đương sự không có yêu cầu là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy anh Võ Oanh L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có đơn yêu cầu độc lập, có nộp tiền tạm ứng án phí, anh Võ Oanh L yêu cầu công nhận anh L được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất bà T chuyển nhượng cho anh Đ nên cấp sơ thẩm quyết định giao cho anh Đ sử dụng toàn bộ diện tích đất thì anh Đ phải trả giá trị phần tài sản bà T có trong tài sản chung nên cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm giải quyết về chi phí đo đạc, thẩm định giá 13.000.000 đồng, anh L và bà T mỗi người chịu 6.500.000 đồng, giao trả lại cho anh Đ; anh L trả cho bà T giá trị đất và nhà là 775.862.000 đồng, do không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xét.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Võ Phát Đ phải chịu 300.000 đồng.

+ Anh L tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án phải xác định quyền sử dụng đất theo phần thì anh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp vụ án có giá ngạch đối với phần giá trị mà mình được hưởng. Anh được hưởng ½ diện tích đất có giá trị 745.862.310 đồng nên anh phải chịu 33.834.000 đồng.

+ Bà T không phải chịu do là người cao tuổi.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên anh Đ không phải chịu, hoàn trả cho anh Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 123; 131; 166; 207; 212 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 166; 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Võ Phát Đ.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Phát Đ đối với bà Nguyễn Bạch T, anh Võ Oanh L, chị Nguyễn Thị A.

- Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của anh Võ Oanh L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2017 giữa anh Võ Phát Đ và bà Nguyễn Bạch T vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do Ủy ban nhân dân xã C, Huyện D chứng thực số 157, Quyển số 01-SCT/HĐ,GD) ngày 12/5/2017 giữa anh Võ Phát Đ và bà Nguyễn Bạch T đối với diện tích 2.136,7m^2, thửa số 68, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Bạch T phải trả cho anh Võ Phát Đ số tiền nhận chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại là 381.954.000 đồng (Ba trăm tám mươi một triệu, chín trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu độc lập của anh Võ Oanh L về việc yêu cầu công nhận được quyền sử dụng đất diện tích 2.205m^2.

Anh Võ Oanh L được quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 2.205m^2 (trong đó có diện tích quy hoạch lộ giới 330,8m^2; diện tích phạm vi lưu không kênh 83,8m^2) thửa số thửa số 68, tờ bản đồ số 30, tòa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

+ Đông giáp đất ông Hồ Văn H dài 0,7m+36,94m+17,21m+4,40m+2m= 61,25m.

+ Tây giáp đường lộ 47-47 hiện hữu dài 2,16m+8,77m+23,82m+13,41m= 84,16m.

+ Nam Giáp đất ông Dương Văn Q dài 16,80m +22,24m= 39,04m.

+ Bắc giáp kênh TN1-4 dài 41,67m.

Buộc anh Võ Oanh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Bạch T giá trị đất và nhà số tiền 775.862.000 (Bảy trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn) đồng.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH cấp ngày 31/5/2017 (vào sổ cấp GCN: CS02496) đã cấp cho anh Võ Phát Đ để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định này.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Anh Võ Oanh L, bà Nguyễn Bạch T mỗi người phải chịu 6.500.000 (sáu triệu, năm trăm ngàn) đồng. Anh L, bà T phải trả cho anh Võ Phát Đ (do anh Đ đã nộp chi 13.000.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Võ Phát Đ phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh Đ đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011048 ngày 21/9/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh Võ Phát Đ đã nộp xong.

+ Anh Võ Oanh L(Sơn) phải chịu 33.834.000 (Ba mươi ba triệu, tám trăm ba mươi bốn nghìn) đồng.

Khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp 30.298.500 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0011544 và số 0011545 ngày 20/3/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Anh Võ Oanh L còn phải nộp 3.535.500 đồng.

+ Bà Nguyễn Bạch T không phải chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Võ Phát Đ không phải chịu án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D hoàn trả cho anh Võ Phát Đ 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số: 0011901 ngày 17/6/2019.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND H. DMC;
- Chi cục THADS H. DMC;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Văn Tông