TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 617/2019/DS-PT
Ngày: 26 - 11 - 2019
V/v: T/c HĐ CNQSDĐ, yêu cầu hủy HĐ tặng cho QSDĐ, hủy GCNQSDĐ và hủy chỉnh lý biến động QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Bà Trần Thị Huyền Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 442/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS - ST ngày 11 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2325/2019/QĐPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Công L, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số A, đường Q, Phường C, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số T, khu phố C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Long An.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Số A ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

2. Bà Lê Thị K, sinh năm 1951 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số A ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, phường C, thành phố A, tỉnh Long An.

2. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1959 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

4. Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Long An (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

5. Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An (vắng mặt);

6. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An (vắng mặ);

7. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1980 (vắng mặt);

8. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1983 (vắng mặt);

9. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 (vắng mặ);

10. Ông Nguyễn Văn Đ3, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Công L và bị đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Công L là ông Nguyễn Minh T trình bày:

Năm 2006, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và được sự giới thiệu của bà Lê Thị K (là chị dâu của ông L) thì ông L biết bà N có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông L có đến nhà của bà N xem đất và đồng ý mua thửa đất 2051 (tách từ thửa 1259), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã An Thạnh. Giá chuyển nhượng là 24 lượng vàng, theo thời giá 02 bên thống nhất là 10 chỉ vàng SJC có giá 12.000.000 đồng để tính làm cách thức tính ra giá trị chuyển nhượng bằng tiền 1m ngang mặt tiền là 1,6 lượng, 15m x 1,6 lượng = 24 lượng x 12.000.000 đồng/lượng = 288.000.000đồng.

Việc chuyển nhượng có lập giấy tay đề ngày 08/12/2006. Theo giấy tay hai bên thống nhất thanh toán số vàng nêu trên thành 03 đợt. Đợt I đặt cọc 03

lượng; Trước khi thanh toán đợt II, thì ông L có đưa trước cho bà N thêm 01 lượng vào ngày 09/01/2007; Đợt II ông L nhờ bà K đưa bà N 07 lượng vào ngày 08/02/2007 (dương lịch), nhằm ngày 21/12/2006 (âm lịch); Đợt III thanh toán 13 lượng vào ngày 25/6/2007, đợt này do ông L trực tiếp giao và hai bên có làm biên nhận. Toàn bộ số vàng ông L giao cho bà N là vàng loại SJC có biên bản giao nhận tiền kèm theo.

Nhưng sau đó ông L là người Thành phố Hồ Chí Minh, không đứng tên được quyền sử dụng đất nên nhờ bà Lê Thị K đứng tên. Bà K đã được UBND huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/02/2007. Ngày 03/5/2007, bà K đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên lại cho ông L tại thửa đất 2051, diện tích 962m^2, tờ bản đồ số 4 và ông L đã được cập nhật sang tên vào ngày 30/5/2007.

Từ khi nhận chuyển nhượng, ông L có tiến hành cắm cột để tách thửa và quản lý đất. Năm 2008, ông L tiến hành xây dựng hàng rào, thì phía gia đình bà N ngăn cản không cho nên ông L có báo chính quyền địa phương xã An Thạnh, Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức để xem xét giải quyết cho ông L xây dựng hàng rào nhưng hai bên cũng không thỏa thuận được. Ông L đã nhiều lần yêu cầu bà N phải chấm dứt việc ngăn cản ông L xây dựng hàng rào trên phần đất mà ông L đã nhận chuyển nhượng. Mặc dù phần đất này đã được xác định mốc giới nhưng ông L chưa có nhu cầu sử dụng đất, mãi đến năm 2016 ông L có nhu cầu sử dụng, thì phía bà N ngăn cản không cho ông L sử dụng nên ông L làm đơn khiếu nại bà N đến UBND xã An Thạnh được UBND xã hòa giải không thành ngày 11/11/2016. Ông L đã làm đơn khởi kiện tại TAND huyện Bến Lức kéo dài cho đến nay. Phần đất tranh chấp là tài sản riêng của ông L. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng vợ ông L đã chết, các con của ông L không liên quan gì trong vụ án này.

Ông rút yêu cầu đối với bà K về việc giao quyền sử dụng đất cho ông do bà K cũng chưa nhận đất từ ông L và xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải giao cho ông L sử dụng thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An do ông Lê Công L nhận chuyển nhượng theo hợp đồng do UBND xã chứng thực số 96 ngày 03/5/2007 được chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 30/5/2007.

Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đề nghị không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2006, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L phần đất có diện tích ngang 15m, chiều dài 60m, giá thỏa thuận 1m ngang mặt tiền là 1,6 lượng, 15m x1,6 lượng = 24 lượng x 12.000.000 đồng/lượng = 288.000.000đồng. Tổng diện tích 962m^2 là 24 lượng vàng như ông T đại diện cho ông L trình bày. Bà xác nhận chữ ký trong "*hợp đồng mua bán đất"* ngày 08/12/2006, là chữ ký của

bà. Đồng thời, bà cũng xác nhận chữ ký tại "*Giấy biên nhận tiền*" ngày 25/6/2007 là của bà. Bà K yêu cầu bà ký nhận nhưng thực tế bà không có nhận đủ 24 lượng vàng.

Việc bà ký tên vào giấy này là do bà K nói với bà phải ký thì ông L mới giao vàng. Khi ký tên thì bà không đọc nội dung và giấy này cũng không thể hiện nội dung *"... đã nhận đủ số vàng nêu trên là 24 lượng vàng SJC vàng thị trường..."*. Khi bà ký giấy này cũng không có ai làm chứng, chỉ có mặt bà và bà K.

Việc bà K cấn trừ số vàng mà ông L mua đất của bà là do bà K là chị chồng của ông L. Giữa bà và bà K không có hợp đồng mua bán đất với nhau, bà K là người giới thiệu cho ông L mua đất của bà.

Bà có vay của bà K 02 chỉ vàng vào ngày 23/9/2005, bà đã trả số vàng này cho bà K khi nhận cọc 03 lượng vàng của ông L.

Ngày 18/02/2007, bà vay tiếp của bà K 30.000.000 đồng để chuộc giấy chứng nhận QSDĐ từ bà Huỳnh Thị H, chỉ làm giấy không nhận tiền, không nhận giấy chứng nhận QSDĐ từ bà H.

Năm 2007, bà vay tiếp nhiều lần tổng cộng số tiền là 18.000.000 đồng. Sau đó, bà có vay của Lê Thị T tiếp 40.000.000 đồng. Bà K tổng kết số tiền bà nợ bà K, bà T qui đổi thành vàng là 09 lượng vàng, có mặt ông L, vì ông L là người tổng kết số vàng này.

Ngày 08/12/2006, bà nhận tiền cọc trực tiếp từ ông L là 03 cây vàng. Như vậy, tổng số vàng bà nhận từ ông L 03 lượng vàng SJC. Bà không nhận trực tiếp số vàng 11 lượng từ ông L như ông T đại diện cho ông L trình bày. Bà xác nhận có trực tiếp ký tên vào tờ "*Giấy biên nhận tiền*" ngày 25/6/2007 có nhận đủ số vàng 24 lượng từ ông L nhưng do bà K yêu cầu bà ký.

Nay bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Bà Lê Thị K trình bày:

Bà là chị dâu của ông Lê Công L. Năm 2006 - 2007, ông L có nhờ bà mua dùm miếng đất của bà Nguyễn Thị N, vì ông L là người thành phố nên không đủ điều kiện đứng tên quyền sử dụng đất. Ông L trực tiếp giao dịch mua bán với bà N. Cụ thể, mua phần đất có chiều ngang 15m, chiều dài 60m. Giá 16 chỉ vàng SJC/mét ngang. Phương thức thanh toán làm 03 đợt: Đợt I: Ông L đưa trực tiếp cho bà N 30 chỉ, Bà N có mượn thêm của ông L 10 chỉ vàng; Đợt II: Ông L đưa cho bà 70 chỉ và bà đưa trực tiếp giao số vàng này cho bà N. Đợt III: Ông L chưa kịp giao tiếp 13 lượng (130 chỉ), thì bà N có đến mượn bà rất nhiều lần cộng dồn thành 80 chỉ. Mượn của bà Lê Thị T 40 chỉ, bà N yêu cầu ông L giao thêm 10 chỉ nữa. Sau đó, ông L đem xuống cho bà N tổng số vàng là 13 lượng nên bà N đã thanh toán cho bà số vàng 80 chỉ, bà T 40 chỉ. Ngày 25/6/2007, giữa ông L, bà N đã lập biên bản giao nhận tổng số vàng 24 lượng vàng SJC để

mua phần diện tích nêu trên nên bà đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L tại thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2.

Bà xác nhận bà hoàn toàn không biết việc bà N có vay của bà H 60.000.000 đồng và bà N có thế chấp cho bà Huỳnh Thị H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà H trình bày. Bà N có đến nhà bà K để chuộc giấy chứng nhận QSSĐ và sau đó bà N và bà tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được đứng tên giấy chứng nhận năm 2007. Bà không có giao cho bà K số tiền 28.000.000 đồng và còn nợ bà H 32.000.000 đồng như bà H trình bày. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H là ông Nguyễn Minh C trình bày:

Do nguồn gốc đất là của cha mẹ ông H cho ông H. Khi bà N ký tên chuyển nhượng đất cho bà K thì ông H không biết, không ký tên vào hợp đồng và không nhận tiền từ bà K, ông L. Hiện nay, ông H vẫn đang quản lý phần đất nêu trên. Trên phần đất tranh chấp không có công trình kiến trúc gì gắn liền với đất. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và cũng không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

Nay ông khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 04, quyển số 01/TP-CC SCT/HĐGĐ giữa bà Nguyễn Thị N với bà Lê Thị K ngày 02/01/2007 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Long An.

2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 96, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03/5/2007 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Long An giữa ông Lê Công Lý với bà Lê Thị K.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 864484 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho bà Lê Thị K ngày 13/02/2007.

4. Hủy chỉnh lý biến động đăng ký biến động đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến Lức cập nhật chỉnh lý sang tên từ bà Lê Thị K cho ông Lê Công L ngày 30/5/2007.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H trình bày: Bà không nhớ ngày tháng năm nào bà có cho bà Nguyễn Thị N vay số tiền 60.000.000 đồng, hai bên không có làm giấy nợ. Lãi suất không ghi rõ khi nào bà N bán đất sẽ trả cho bà. Từ khi vay đến nay bà N chưa thanh toán vốn và lãi cho bà. Bà K có đến nhà bà để mượn lại giấy chứng nhận QSDĐ của bà N đã thế chấp cho bà để cho người khác nhưng bà không có báo sự việc này cho bà N biết. Bà K có đưa cho bà số tiền 28.000.000 đồng. Nếu người mua đất được thì sẽ giao tiếp số tiền 32.000.000 đồng nhưng sau đó bà K không giao cho bà tiếp số tiền còn lại. Hiện nay, bà K còn nợ bà 32.000.000 đồng. Bà không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này. Nếu có phát sinh tranh chấp số tiền vay thì bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân bà N.

Khi cấp giấy không tiến hành đo đạc thực tế mà cấp theo bản đồ địa chính được thành lập. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà N là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Long An trình bày: Thời điểm hòa giải ngày 18/6/2009 tại Ủy ban xã về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với bà Lê Thị K, ông Lê Công L thì không có sự tham gia của ông Nguyễn Văn H. Ủy ban xã không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công tác nên Ủy ban xã xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 163, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 49, Điều 50, Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 203, khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công L về việc buộc bà Lê Thị K phải giao cho ông L quyền sử dụng thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An do ông Lê Công L nhận chuyển nhượng theo hợp đồng do UBND xã chứng thực số 96 ngày 03/5/2007 được chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 30/5/2007.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công L về việc buộc bà Nguyễn Thị N phải giao cho ông L quyền sử dụng thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An do ông Lê Công L nhận chuyển nhượng theo hợp đồng do UBND xã chứng thực số 96 ngày 03/5/2007 được chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 30/5/2007.

Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền gốc là 891.840.000đồng và tiền bồi thường thiệt hại cho ông L 372.610.000đồng. Tổng số tiền bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L là 1.264.450.000đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H về việc:

3.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 04, quyển số 01/TP-SCT/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị N với bà Lê Thị K ngày 02/01/2007 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Long An đối với thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4,

diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

3.2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 96, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03/5/2007 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Long An giữa ông Lê Công L với bà Lê Thị K đối với thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

3.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 864484 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho bà Lê Thị K ngày 13/02/2007 và hủy chỉnh lý biến động đăng ký biến động đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến Lức cập nhật chỉnh lý sang tên từ bà Lê Thị K cho ông Lê Công L ngày 30/5/2007 đối với thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

(Tất cả theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 122-2017 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 05/6/2017 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức xét duyệt ngày 13/6/2017)

Ông L, ông H, bà N, bà K có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp, điều chỉnh diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Nguyên đơn ông Lê Công L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nếu hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu hội đồng xét xử xem xét lỗi và giá mà toà án cấp sơ thẩm đã xử.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Cụ thể: không đồng ý có nhận đủ số vàng mà ông L chuyển nhượng, không đồng ý giá đất của Toà án cấp sơ thẩm đã xử.

Tại phiên toà phúc thẩm đại diện hợp pháp của ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà N rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đối với giá đất. Phần vàng chuyển nhượng chưa nhận đủ, bà vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, việc toà án cấp sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là có một phần của ông L vì ông L đã nhờ bà K đứng tên quyền sử dụng đất dùm và biết bà N có chồng mà không yêu cầu

chồng bà N ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Vì ông L không thể biết hộ bà N bao nhiêu người và việc ông nhờ người đứng tên dùm thì không thể làm cho hợp đồng vô hiệu được.

Đối với giá đất bồi thường, toà án cấp sơ thẩm lấy trung bình giá của năm 2017 và 2019 là chưa đúng quy định pháp luật. Từ đó, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận ông L không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và áp dụng giá đất theo định giá thị trường.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà N thì không có căn cứ, vì căn cứ vào "giấy biên nhận tiền" bà N thừa nhận do bà ký thì thể hiện bà N đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng đất. Tại phiên toà phúc thẩm, bà N rút lại một phần yêu cầu về giá đất nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này. Về phần vàng bà cho rằng chưa nhận đủ nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Nên đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng: Về quan hệ tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu khởi kiện, về việc xét xử vắng mặt các đương sự đã được Toà án cấp sơ thẩm tống tiến hành các thủ tục theo quy định tại Điều 34; Điều 35; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như nhận định của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp và quan hệ chuyển nhượng: Diện tích 962 m^2 đất tại thửa 2051, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh Long An, mặc dù bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) nhưng có căn cứ xác định nguồn gốc đất do cha mẹ ông H để lại cho ông H. Nên toà sơ thẩm xác định là của vợ chồng ông H, bà N là có căn cứ

[2.2] Về mặt hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà N với bà K, nhưng thực chất người nhận chuyển nhượng là ông L. Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà K đã làm thủ tục tặng cho QSDĐ cho ông L, ông L đã cập nhật sang tên vào ngày 30/5/2007.

[2.3] Tại phiên toà phúc thẩm, bà N rút lại yêu cầu kháng cáo về giá đất bồi thường, xét thấy, việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của bà N là tự nguyện và đúng pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm của bà N đối với yêu cầu kháng cáo trên.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N cho rằng bà chưa nhận đủ số vàng 24 lượng vàng 24k chuyển nhượng đất từ ông L: Xét, qua các chứng cứ có trong hồ sơ có đủ căn cứ xác định bà N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất vì bà N đã xác nhận chữ ký tại "giấy biên nhận tiền" là chữ ký của bà. Nhưng bà cho

rằng bà ký nhưng không đọc nội dung là không có cơ sở. Tại phiên toà hôm nay bà N cũng không xuất trình được chứng cứ gì mới để chứng minh cho lời trình bày của bà. Nên hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông L:

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà K với bà N là có thật, thông qua lời thừa nhận của các đương sự và thông qua hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Thế nhưng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên ông H không hay biết bà N chuyển nhượng và không có ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng đất. Nên Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu vì không tuân thủ quy định của pháp luật.

Ông L kháng cáo cho rằng việc chuyển nhượng đất trên, ông H có biết vì ngoài phần đất bà N chuyển nhượng cho ông thì bà N còn chuyển nhượng cho những người khác và hồ sơ chuyển nhượng cũng tương tự như ông, ông H cũng không có ký tên. Bên cạnh đó, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để lấy tiền trả nợ chung của vợ chồng, nên căn cứ bản án lệ yêu cầu hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo công văn số 09/UBND-ĐC ngày 25/01/2019 của UBND xã An Thạnh thì: *"thửa 1089B, diện tích 2451 m^2 và thửa 100 diện tích 1773 m^2 thuộc tờ bản đồ số 06, theo giấy trắng cấp ngày 7/8/1992 cho ông Nguyễn Văn H nay được xác định số thửa mới là 1275 và 1259. Tuy quyền sử dụng đất là của cha mẹ ông H nhưng do khi kết hôn với bà N thì bà N là vợ tự ý đi đăng ký kê khai nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…"* và một số chứng cứ khác như thửa đất tranh chấp là 2051 được tách ra từ thửa đất 1259 là của mẹ ông H tặng cho ông H, hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ hoàn toàn không có văn bản nào của ông H chuyển giao QSDĐ trên cho cá nhân bà N. Do vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất không phải của cá nhân bà N mà là của chung vợ chồng ông H và bà N. Do QSDĐ trên là của chung ông H, bà N nên việc bà N tự ý chuyển nhượng QSDĐ trên cho ông L, bà K mà không thông qua ông H, ông H không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật. Cho nên, Toà án cấp sơ thẩm quyết định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà K, ông L vô hiệu là có căn cứ. Nên ông L kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

Ngoài ra, ông L còn kháng cáo cho rằng việc chuyển nhượng QSDĐ của ông thì ông H biết vì số tiền chuyển nhượng đất bà N đã trả nợ chung của vợ chồng, nhưng tại phiên toà ông L không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình, mà chỉ có tính suy đoán.

Bên cạnh đó, ông L còn cho rằng, ngoài việc chuyển nhượng cho ông L thì bà N còn chuyển nhượng cho những người khác và các hợp đồng đó ông H cũng không ký tên. Xét thấy, qua đối chiếu hồ sơ thì các hợp đồng bà N đã chuyển nhượng cho những người khác được thực hiện vào năm 1999, 2011, không cùng thời điểm chuyển nhượng cho ông L, hơn nữa, đối với các hợp đồng này ông H không có tranh chấp. Nên lời khai này của ông L không được chấp nhận.

Như hội đồng xét xử đã nhận định trên, Do các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không tuân thủ quy định của pháp luật, nên toà sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Toà án cấp sơ thẩm lại xác định ông L có một phần lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu là không đúng. Bởi lẽ, mặc dù ông L biết bà N có chồng là ông H, nhưng theo giấy chứng QSDĐ cấp thì chỉ cá nhân bà N đứng tên, khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan thẩm quyền địa phương lại không hướng dẫn, cụ thể không yêu cầu ông H ký tên, nên hợp đồng chuyển nhượng mới vô hiệu. Nên không thể xác định ông L có lỗi trong chuyện này. Ngoài ra, toà án cấp sơ thẩm còn cho rằng ông L có lỗi do ông L không có đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương nhưng vẫn cố tình nhận chuyển nhượng và nhờ bà K đứng tên dùm là có lỗi. Xét, việc ông L nhờ bà K đứng tên dùm QSDĐ không thể xác định là ông L có lỗi trong trường hợp này vì bà K hay một người nào khác đứng tên dùm ông L cũng không thể làm cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu, mà vấn đề chính của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên là do ông H không biết và không ký tên vào hợp đồng. Nên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, sửa bản án sơ thẩm về lỗi, xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn thuộc về bà N. Hơn nữa, tại phiên toà phúc thẩm hôm nay bà N cũng thừa nhận lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do một mình bà N.

Xét việc toà án cấp sơ thẩm áp giá bồi thường là tính trung bình giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá đất do Công ty thẩm định giá theo giá thị trường là không đúng quy định của pháp luật. Theo quy định của pháp luật, trường hợp bồi thường này là phải áp dụng giá đất theo giá trị trường. Do đó, hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông L đồng ý lấy giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH giám định và thẩm định giá Thương Tín, bà N đã rút yêu cầu kháng cáo về giá đất, nên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L là lấy giá đất do Công ty TNHH giám định và thẩm định giá Thương Tín có căn cứ chấp nhận.

Như vậy: Giá đất thực tế 962m^2 x 3.280.000 đồng/m^2 = 3.155.360.000 đồng.

Do bà N hoàn toàn lỗi 100% trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên bà N phải chịu bồi thường cho ông L là:

3.155.360.000 đồng – 891.840.000 đồng = 2.263.520.000 đồng.

Vậy: Bà N có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền chuyển nhượng đất là 24 lượng vàng SJC tương đương 891.840.000 đồng và bồi thường cho ông L 2.263.520.000 đồng.

Tổng cộng hai khoản là: 3.155.360.000 đồng.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Do bà N phải trả cho ông L số tiền 3.155.360.000 đồng, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 95.107.200 đồng.

Do ông L được chấp nhận một phần yêu cầu về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên ông L chỉ chịu án phí về việc không được tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định không giá ngạch là 300.000 đồng. Nhưng do ông L sinh năm 1955 nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên ông Lê Công L, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về lệ phí thẩm định giá, thẩm định tại chỗ: Nên cần buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% và bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền chi phí mà nguyên đơn đã tạm ứng trước.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 289 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Công L.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N về giá đất bồi thường. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N về việc bà cho rằng chưa nhận đủ số vàng 24 lượng vàng SJC chuyển nhượng đất từ ông Lê Công L.

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 163, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 49, Điều 50, Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 203, khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công L về việc buộc bà Lê Thị K phải giao cho ông L quyền sử dụng thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An do ông Lê Công L nhận chuyển nhượng theo hợp đồng do UBND xã chứng thực số 96 ngày 03/5/2007 được chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 30/5/2007.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công L về việc buộc bà Nguyễn Thị N phải giao cho ông L quyền sử dụng thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An do ông Lê Công L nhận chuyển nhượng theo hợp đồng do UBND xã chứng thực số 96 ngày 03/5/2007 được chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 30/5/2007.

Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền gốc là 891.840.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại cho ông L là 2.263.520.000 đồng. Tổng số tiền bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L là 3.155.360.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H về việc:

3.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 04, quyển số 01/TP-SCT/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị N với bà Lê Thị K ngày 02/01/2007 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Long An đối với thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

3.2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 96, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03/5/2007 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Long An giữa ông Lê Công L với bà Lê Thị K đối với thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

3.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 864484 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho bà Lê Thị K ngày 13/02/2007 và hủy chỉnh lý biến động đăng ký biến động đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến Lức cập nhật chỉnh lý sang tên từ bà Lê Thị K cho ông Lê Công L ngày 30/5/2007 đối với thửa đất số 2051, tờ bản đồ số 4, diện tích 962m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp 6, xã T, huyện L, tỉnh Long An.

(Tất cả theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 122-2017 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 05/6/2017 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức xét duyệt ngày 13/6/2017)

Ông L, ông H, bà N, bà K có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp, điều chỉnh diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 17.100.000 đồng. Ông L và bà N mỗi người phải chịu ½ chi phí này. Do ông L đã nộp tạm ứng trước 14.100.000 đồng, bà N đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L 5.550.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L được miễn án phí do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Hoàn trả cho ông L 7.200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004937 ngày 07/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Bà N phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông L là 95.107.200 đồng.

Ông H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005620 ngày 31/8/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người

được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Công L và bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000455 ngày 25/6/2019 và ông Lê Công L được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0000461 ngày 27/6/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Trong 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 và 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.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Long An (1);
– VKSND tỉnh Long An (1);
– Cục THADS tỉnh Long An (1);
– Các đương sự (5);
– Lưu: hồ sơ (1),VP(5),18b (MTTT);

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

Huỳnh Thanh Duyên