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

Bản án số: 78/2018/DS-PT
Ngày 24 - 8 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Châu Việt Thanh

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Yến Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Phan Thanh Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần N, sinh năm 1946

2. Bà Lý Thị S, sinh năm 1945

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: Anh Trần Văn H, sinh năm 1987, địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 6 năm 2016 - có mặt).

- Bị đơn: Ông Dương Văn N1, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Dương Văn M, sinh năm 1979; địa chỉ: ẤpT, xã Y, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Tạ Nguyệt T - Luật sư của Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

1. Ông Dương Văn M, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Y, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M: Bà Tạ Nguyệt T - Luật sư của Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Bà Phạm Thủy T, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số 862, Khóm 4, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1954

4. Chị Dương Mỹ T2, sinh năm 1984 (có mặt)

5. Bà Trần Thị C, sinh năm 1979 (có mặt)

6. Ông Trần Văn Y, sinh năm 1978 (có mặt)

7. Anh Trần Văn H, sinh năm 1987 (có mặt)

8. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1974 (vắng mặt)

9. Bà Trần Thị P, sinh năm 1972 (có mặt)

10. Ông Trần U, sinh năm 1989

11. Bà Trần Thị C1, sinh năm 1981 (có mặt)

12. Ông Trần Văn R, sinh năm 1985 (vắng mặt)

13. Ông Trần M1, sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

14. Ông Thạch P1, sinh năm 1969 (có mặt)

15. Bà Lý Thị H1, sinh năm 1936 (vắng mặt)

16. Bà Trang Thị H2, sinh năm 1979 (vắng mặt)

17. Bà Thạch Thị Xà P2, sinh năm 1967 (vắng mặt)

18. Ông Thạch K, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp thị trấn B, thị trấn H, huyện H, Bạc Liêu

19. Uỷ ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn H, huyện H, Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện H: Ông Dương Văn H, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn H: Bà Trần Thị Đỗ Q, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà LLê Thị Thanh T1: Ông Dương Văn N1, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 11 năm 2016).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thủy T, bà Dương Mỹ T2: Ông Dương Văn M, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp T, xã Y, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (theo các văn bản ủy quyền cùng ngày 12 tháng 7 năm 2016 – Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M1, ông Trần U: Anh Trần Văn H, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (theo các văn bản ủy quyền cùng ngày 21 tháng 7 năm 2016).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Dương Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn ông Trần N, bà Lý Thị S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần U, bà Trần Thị M1 đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H trình bày: Vào năm 2000, cha mẹ anh là ông Trần N và bà Lý Thị S có vay 150 giạ lúa của ông Dương Văn N1, tính lãi cộng dồn 10 giạ thành 18 giạ/năm. Sau đó, ông N1 yêu cầu cha mẹ anh chuyển nhượng 05 công đất trừ nợ. Đến năm 2002 cha mẹ anh chuyển nhượng tiếp cho ông N1 3,5 công đất, năm 2006 ông N, bà S chuyển nhượng tiếp cho ông N1 06 công đất. Tổng cộng cha mẹ anh đã chuyển nhượng cho ông N1 14,5 công đất. Các lần chuyển nhượng đất trên, ông N đều không cho các thành viên trong hộ gia đình biết. Mặt khác, trong các diện tích đất trên có phần đất mà cha anh đã cho con là các anh chị em trong gia đình và họ cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999, cụ thể: bà Trần Thị P được cấp 2.706m^2; bà Trần Thị C được cấp 2.668m^2; bà Trần Thị M1 được cấp 2.672m^2; ông Trần Văn Y được cấp 3.750m^2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các anh chị anh để đất cho cha mẹ anh canh tác. Việc cha mẹ anh chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông N1 thì những người này đều không biết. Quá trình chuyển nhượng đất đều do cha anh trực tiếp chuyển nhượng cho ông N1, không chuyển nhượng với ông Dương Văn M. Hiện nay ông N1 và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với các phần đất nhận chuyển nhượng nói trên. Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ anh với ông N1, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N1, bà T1 và giấy chứng nhận đứng tên hộ ông M. Phần đất trên hiện nay gia đình anh đang xạ lúa được 40 ngày và anh cũng đồng ý trả lại lúa và tiền theo giá chuyển nhượng đất mà hợp đồng đã ký kết giữa hai bên 480 giạ lúa (giá lúa là 110.000đồng/giạ) và 70.000.000đồng.

Bị đơn là ông Dương Văn N1 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T1 trình bày: Từ năm 1998 đến năm 2005 ông có nhận chuyển nhượng của ông N và bà S tổng cộng 15,5 công đất. Tuy nhiên, trước đây ông N khởi kiện 05 công, đã được Tòa án giải quyết xong, nay còn 9,5 công ông N tiếp tục tranh chấp với ông trong vụ án này. Riêng phần đất diện tích 8.064m^2 con ông là ông Dương Văn M sang của ông N, bà S. Sau khi nhận chuyển nhượng các phần đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông cho ông N, bà S thuê lại để canh tác, ông N, bà S có đong lúa thuê (trả bằng giá tiền) cho ông đầy đủ chỉ có năm 2014 mới ngưng trả. Hiện nay phần diện tích 8.064m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông M, các phần đất còn lại thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và vợ ông Lê Thị Thanh T1. Nay ông không đồng ý việc ông N, bà S và những thành viên trong hộ ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và bà T1. Hiện nay bà C, ông Y (là con ông N, bà S) đang sử dụng đất tranh chấp nên ông yêu cầu gia đình ông N trả lại đất cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn M và là người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Mỹ T2, bà Phạm Thủy T trình bày: Năm 2006, ông có nhận chuyển nhượng của ông N và bà S phần đất 8.064m^2 với giá 70.000.000 đồng và ông N, bà S đã làm thủ tục để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007, cấp cho hộ ông M. Việc chuyển nhượng do ông trực tiếp thực hiện với ông N, bà S chứ không phải ông N1 đứng ra chuyển nhượng với ông N, bà S rồi để lại đất cho ông. Nay ông không đồng ý việc ông N, bà S và những thành viên trong hộ ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày: Năm 1999, cha bà là ông Trần N có cho bà phần đất 2.668m^2 và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999. Thời điểm đó bà còn ở chung với cha mẹ và chung hộ khẩu. Sau đó, vì hoàn cảnh khó khăn, đi làm thuê nên bà để cho cha bà canh tác trên đất. Thời điểm năm 2005 bà xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1, bà cũng không biết cha bà là ông N có sang đất cho ông N1 vì bà vẫn thấy cha bà sử dụng đất. Nay bà thống nhất việc ông N, bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông N1, ông M; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N1, bà T1 và giấy chứng nhận đứng tên hộ ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P, ông Thạch P1 đồng trình bày: Năm 1999, cha bà P là ông Trần N có cho bà P phần đất 2.706m^2, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 đứng tên hộ P. Thời điểm năm 2005 ông bà xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1. Ông bà cũng không biết ông N có sang đất cho ông N1 vì ông bà vẫn thấy ông N sử dụng đất. Nay ông bà thống nhất việc ông N, bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông N1, ông M; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N1, bà T1 và giấy chứng nhận đứng tên hộ ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Y trình bày: Vào ngày 10 tháng 3 năm 1999 cha ông là ông Trần N cho ông phần đất diện tích 3.750m^2, tại tờ bản đồ số 04, thửa 575, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện H. Sau đó ông N có hợp đồng chuyển nhượng đất bằng miệng với ông Dương Văn N1. Việc cha ông dùng phần đất đã cho ông để chuyển nhượng cho ông N1 thì ông không biết, bản thân ông không có chuyển nhượng đất cho ông N1. Nay ông thống nhất việc ông N, bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông N1, ông M; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N1, bà T1 và giấy chứng nhận đứng tên hộ ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M1 trình bày: Vào ngày 10 tháng 3 năm 1999 cha bà là ông Trần N có cho bà phần đất diện tích 2.672m^2, tại tờ bản đồ số 04, thửa 580, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, H. Sau đó cha bà có làm hợp đồng chuyển nhượng đất bằng miệng với ông N1. Việc cha bà dùng phần đất đã cho bà để chuyển nhượng cho ông N1 thì bà không biết, bản thân bà không có chuyển nhượng đất cho ông N1. Nay bà thống nhất việc ông N, bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông N1, ông M; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N1, bà T1 và giấy chứng nhận đứng tên hộ ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần M1, ông Trần Văn R, bà Trần Thị C1 đồng trình bày: Các ông bà đều là con ông N, bà S. Vào năm 2005 ông N có làm hợp đồng chuyển nhượng đất bằng miệng với ông N1. Việc ông N dùng phần đất của hộ để chuyển nhượng cho ông N1 các ông bà không biết, bản thân các ông bà không có chuyển nhượng đất cho ông N1. Nay các ông bà thống nhất việc ông N, bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông N1, ông M; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N1, bà T1 và giấy chứng nhận đứng tên hộ ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch K, bà Lý Thị H1 đồng trình bày: Ông bà không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà S và ông N1, ông M. Mặc dù phần đất đang tranh chấp được cấp cho hộ gia đình ông bà nhưng quyền sử dụng đất là của ông N tặng cho riêng bà Trần Thị P là em dâu của ông K, con dâu của bà Hal, ông bà không có yêu cầu gì đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến trình bày gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H bà Trần Thị Đỗ Q trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn M, giấy cấp cho ông Dương Văn N1 và bà Lê Thị Thanh T1 là đúng quy trình, thủ tục theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 109, Điều 134 và Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13/06/2012 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần N và bà Lý Thị S, bà Trần Thị P, bà Trần Thị C, ông Trần Văn Y, bà Trần Thị M1, ông Trần Văn H, ông Trần U, ông Trần Thị C1, ông Trần Văn R, ông Trần M1, ông Thạch P1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần N bà Lý Thị S với ông Dương Văn N1 vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Văn N1 và là Lê Thị Thanh T1 diện tích 11.796m^2 tại các thửa 575, 576, 579, 580 , tờ bản đồ 04, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp với đất của ông Nguyễn Thủy C có số đo 37,5m;

- Hướng Tây giáp kênh thủy lợi có số đo là 269,62m^2;

- Hướng Nam giáp đất Thạch S, Trần Thị Q, Nguyễn Văn C, Trần N số đo 50m;

- Hướng Bắc giáp Chung P, Dương Văn S, Đặng Văn Y, Dương Thị C, Dương Thị V số đo là 269,62m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần N và bà Lý Thị S, bà Trần Thị P, bà Trần Thị C, ông Trần Văn Y, bà Trần Thị M1, ông Trần Văn H, ông Trần U, ông Trần Thị C1, ông Trần Văn R, ông Trần M1, ông Thạch P1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần N bà Lý Thị S với ông Dương Văn M vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Dương Văn M có diện tích đo đạc thực tế 8.064m^2, tại thửa số 584, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp với đất của ông Dương Văn T có số đo 124,06m;

- Hướng Tây giáp đất Ông N số đo 124,06m;

- Hướng Nam giáp đất ông N và ông N1 (đang tranh chấp) có số đo 65m;

- Hướng Bắc giáp đất Dương Văn C có số đo 65m.

3. Buộc ông Trần N và bà Lý Thị S có nghĩa vụ trả cho anh Dương Văn M số tiền 234.112.256 đồng và trả cho ông Dương Văn N1 số tiền 317.660.934đồng.

4. Phần đất tranh chấp trên hiện nay do hộ ông Trần N đang quản lý sử dụng nên được giữ nguyên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định, thẩm định, định giá, án phí, Luật thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 01 năm 2018 bị đơn ông Dương Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M kháng cáo với nội dung: Nếu Tòa án xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, ông M với ông N vô hiệu thì ông N1, ông M không chịu trách nhiệm vì không có lỗi mà người có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về phía ông N. Đồng thời, yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp đối với các diện tích 11.796m^2, 8.064m^2 vì tại Biên bản định giá ngày 21 tháng 7 năm 2016 xác định đất tranh chấp chỉ có 64.000.000 đồng/1 công là rất thấp và gây thiệt thòi quyền lợi cho ông N1, ông M. Ngoài ra, ông N1 không đồng ý việc Tòa án buộc ông N1 trả lại cho ông N tiền giám định chữ ký, chữ viết 4.820.000 đồng vì ông N là người có yêu cầu giám định.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N1, ông M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Dương Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông M, ông N1 là có xảy ra trên thực tế được các bên đương sự thừa nhận. Sau khi chuyển nhượng ông M, ông N1 cho ông N thuê lại. Năm 2014 ông N1 phát hiện sự việc và xảy ra tranh chấp. Đất cấp cho hộ mà các thành viên trong hộ không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, theo án lệ 04 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không bị vô hiệu. Nhưng hiện tại giữa các bên đang xảy ra tranh chấp nên đất này gia đình ông M, ông N1 cũng không sử dụng được. Do đó, việc xác định hợp đồng vô hiệu gia đình ông N1, ông M chấp nhận. Đất tranh chấp ông N đã cho các con ông N nhưng lại chuyển nhượng cho ông N1, ông M. Khi làm thủ tục chuyển nhượng do ông N đi làm nên ông N đã giả mạo chữ ký của các con ông N và lừa dối ông M, ông N1 do đó lỗi hoàn toàn thuộc về ông N. Do đó, việc xác định lỗi của cấp sơ thẩm là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M, ông N1 sửa một phần bản án sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên

tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Văn N1 và ông Dương Văn M về việc yêu cầu định giá lại đất tranh chấp. Không chấp nhận kháng cáo của ông N1, ông M về việc xác định lỗi hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về ông Trần N và không chấp nhận kháng cáo của ông N1 về việc không đồng ý trả tiền giám định chữ ký, chữ viết. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đối với phần đất diện tích đất 11.796m^2 mà ông Trần N, bà Lý Thị S chuyển nhượng cho ông Dương Văn N1 thì vào ngày 10 tháng 3 năm 1999 ông N, bà S đã tặng cho các con ông bà và các con ông bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như hộ bà Trần Thị C diện tích 2.668m^2 tại thửa 579, tờ bản đồ 04, hộ bà Trần Thị P diện tích 2.706m^2 tại thửa 576, tờ bản đồ 04, hộ ông Trần Văn Y diện tích 3.750m^2 tại thửa 575, tờ bản đồ 04, hộ bà Trần Thị M1 diện tích 2.672m^2 tại thửa 580, tờ bản đồ 04, các phần đất đều tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện V (nay là huyện H), tỉnh Bạc Liêu. Như vậy, vào thời điểm này ông N không còn quyền sử dụng đối với các phần đất trên nên việc ông N, bà S lại tự ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với ông N1 trong khi bà C, bà P, ông Y, bà Mạnh đều không biết và không đồng ý việc chuyển nhượng. Ngoài ra, các diện tích đất ông N cho bà C, bà P, ông Y, bà Mạnh thì đều được cấp cho hộ nhưng khi chuyển nhượng thì các thành viên khác trong hộ cũng không ký và không biết việc này. Bên cạnh đó tại kết luận giám định số 288/GĐ-2016 ngày 31/10/2016 của Phòng Kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bạc Liêu kết luận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên Trần Văn Y, Trần Thị C, Trần Thị P, Trần Thị M1 không do cùng một người ký và viết ra. Mặt khác bản thân ông N1 cũng thừa nhận người mà ông trực tiếp thực hiện giao dịch chuyển nhượng là ông N, bà S chứ không phải với các con ông N, bà S. Thủ tục giấy tờ đều do ông N trực tiếp làm, ông chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà S và ông N1 đã không tuân thủ các quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ.

[2] Theo Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì các bên đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô

hiệu (xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại). Ông N1 kháng cáo cho rằng hợp đồng vô hiệu lỗi hoàn toàn là của ông N. Xét thấy, khi ông N1 nhận chuyển nhượng đất mà chưa được sự đồng ý của bà C, bà P, ông Y, bà Mạnh và những thành viên trong hộ bà C, bà P, ông Y, bà Mạnh nên ông N1 vẫn có một phần lỗi. Do đó, mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại như cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp. Tại biên bản định giá ngày 21 tháng 7 năm 2016 xác định 01m^2 đất có giá là 49.383 đồng nên 11.796m^2 x 49.383đồng = 582.521.868 đồng - 480 giạ lúa (110.000đồng/giạ, 480 giạ x 110.000 đồng = 52.800.000 đồng) = 529.721.868 đồng : 2 = 264.860.934 đồng (lỗi mỗi bên phải chịu). Tổng số tiền mà ông N, bà S phải có trách nhiệm trả cho ông N1 là 52.800.000 đồng + 264.860.934 đồng = 317.660.934 đồng. Tuy nhiên, ông N1 có yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm định giá lại phần đất tranh chấp. Căn cứ biên bản định giá ngày 18/7/2018, xác định 01m^2 có giá 50.000 đồng nên 11.796m^2 x 50.000 đồng = 589.800.000 đồng – (480 giạ lúa x 110.000 đồng) = 537.000.000 đồng : 2 = 268.500.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông N, bà S phải có trách nhiệm trả cho ông N1 là 52.800.000 đồng + 268.500.000 đồng = 321.300.000 đồng.

[3] Hội đồng xét xử xét kháng cáo của ông Dương Văn M thấy rằng: Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M581951 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, (nay là huyện H), tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 10 tháng 3 năm 1999 với diện tích 16.692m^2, tại thửa số 582, 584, 589 tờ bản đồ 04 tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do hộ ông Trần N đứng tên. Theo Công văn số 10/CAHB ngày 07/12/2016 thể hiện vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình ông N gồm có ông Trần N, bà Lý Thị S, bà Trần Thị M1, ông Trần Văn M1, ông Trần Văn R, anh Trần Văn H, ông Trần U, bà Trần Thị P, ông Trần Văn Y, bà Trần Thị C, bà Trần Thị C1. Đất tranh chấp được cấp cho hộ gia đình ông N nhưng khi chuyển nhượng đất thì không có ý kiến của tất cả những thành viên trong hộ gia ký tên là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005: "*Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý".* Và quy định tại khoản 2 điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004: "*Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự".* Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[4] Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì các bên đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại) theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ông M kháng cáo cho rằng lỗi làm hợp đồng vô hiệu lỗi hoàn toàn là của ông N. Xét thấy, khi ông M thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập hợp đồng

thì ông M chỉ giao dịch với vợ chồng ông N mà không có ý kiến của tất cả những thành viên trong hộ gia đình ông N nên ông M vẫn có một phần lỗi. Do đó, mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại như cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp. Tại biên bản định giá ngày 21 tháng 7 năm 2016 xác định 01m^2 có giá là 49.383 đồng nên 8.064m^2 x 49.383đồng = 398.224.512đồng - 70.000.000đồng = 328.224.512 đồng, 328.224.512đồng : 2 = 164.112.256đồng (lỗi mỗi bên phải chịu). Tổng số tiền mà N, bà S phải có trách nhiệm trả cho ông Dương Văn M là 70.000.000 đồng + 164.112.256 đồng = 234.112.256 đồng. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ông M có yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp. Căn cứ biên bản định giá ngày 18/7/2018 xác định 01m^2 có giá 50.000 đồng nên 8.064m^2 x 50.000 đồng = 403.200.000 đồng – 70.000.000 đồng = 332.200.000 đồng : 2 = 166.600.000 đồng. Tổng số tiền ông N và bà S phải có trách nhiệm trả cho ông M là 70.000.000 đồng + 166.600.000 đồng = 236.600.000 đồng.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà S với ông N1, ông M vô hiệu nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N1, bà T1 qua đo đạc thực tế diện tích 11.796m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông M qua đo đạc thực tế diện tích là 8.064m^2 là có căn cứ được chấp nhận.

[6] Đối với chi phí giám định chữ ký, chữ viết 4.820.000 đồng. Tại khoản 1, 2 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: " *1. Người yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định phải chịu chi phí giám định, nếu kết quả giám định chứng minh yêu cầu của người đó là không có căn cứ*".

2. Người không chấp nhận yêu cầu trưng cầu giám định của đương sự khác trong vụ án phải nộp chi phí giám định, nếu kết quả giám định chứng minh yêu cầu của người yêu cầu giám định là có căn cứ".

Theo quan điểm trên và theo kết luận giám định xác định không phải chữ ký của bà P, bà C, bà M1 và ông Y nên họ không phải chịu chi phí giám định chữ ký là phù hợp. Ông N1 là người yêu cầu nên ông N1 phải là người chịu chi phí giám định. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này của ông N1.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông N1 và ông M; chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu về giá đất.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm do không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, đã có hiệu lực pháp luật.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm ông Dương Văn N1 và ông Dương Văn M không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 109, Điều 134 và Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13/06/2012 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Văn N1 và ông Dương Văn M. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần N và bà Lý Thị S đối với ông Trần Thị P, Trần Thị C, Trần Văn Y, Trần Thị M1, Trần Văn H, Trần U, Trần Thị C1, Trần Văn R, Trần M1, Thạch P1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần N bà Lý Thị S với ông Dương Văn N1 vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Văn N1 và là Lê Thị Thanh T1 diện tích 11.796m^2 tại các thửa 575, 576, 579, 580 , tờ bản đồ 04, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp với đất của ông Nguyễn Thủy C có số đo 37,5m;

- Hướng Tây giáp kênh thủy lợi có số đo là 269,62m^2;

- Hướng Nam giáp đất Thạch S, Trần Thị Q, Nguyễn Văn C, Trần N số đo 50;

- Hướng Bắc giáp Chung P, Dương Văn S, Đặng Văn Y, Dương Thị C, Dương Thị V số đo là 269,62m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần N và bà Lý Thị S, Trần Thị P, Trần Thị C, Trần Văn Y, Trần Thị M1, Trần Văn H, Trần U, Trần Thị C1, Trần Văn R, Trần M1, Thạch P1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần N bà Lý Thị S với anh Dương Văn M vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ anh Dương Văn M có diện tích đo đạc thực tế 8.064m^2, tại thửa số 584, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp với đất của ông Dương Văn T có số đo 124,06m;

- Hướng Tây giáp đất Ông N số đo 124,06m;

- Hướng Nam giáp đất ông N và ông N1 (đang tranh chấp) có số đo 65m;

- Hướng Bắc giáp đất Dương Văn C có số đo 65m.

3. Buộc ông Trần N và bà Lý Thị S có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn N1 số tiền 321.300.000 đồng và trả cho ông Dương Văn M số tiền 236.600.000 đồng.

4. Phần đất tranh chấp trên hiện nay do hộ ông Trần N đang quản lý sử dụng nên được giữ nguyên.

5. Chi phí giám định chữ ký, chữ viết 4.820.000 đồng, buộc ông Dương Văn N1 phải chịu. Ông N bà S đã dự nộp 4.820.000 đồng đã chi hết cho việc giám định nên buộc ông N1 phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông N, bà S 4.820.000 đồng.

6. Chi phí đo đạc, định giá tài sản 930.000 đồng. Ông Trần N, bà Lý Thị S đã dự nộp 600.000 đồng, ông Dương Văn N1 và ông Dương Văn M đã nộp 350.000 đồng đã chi hết nên buộc ông Dương Văn N1 và ông Dương Văn M mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn lại 300.000 đồng cho ông N, bà S.

Lệ phí photo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Dương Văn N1 phải chịu 100.000 đồng, ông N1 đã nộp xong.

7. Án phí:

7.1 Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Trần N, bà Lý Thị S cùng phải chịu 21.755.000 đồng. Ông N và bà S đã dự nộp tạm ứng 16.321.000 đồng theo biên lai thu số 004214 ngày 21 tháng 6 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được đối trừ, ông N, bà S còn phải tiếp tục nộp số tiền 5.434.000 đồng.

7. 2 Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Dương Văn N1 và ông Dương Văn M mỗi người phải chịu 200.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

7. 3 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn N1 và ông Dương Văn M không phải chịu. Ông N1, ông M mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo biên lai 0003826 ngày 10 tháng 01 năm 2018 và số 0003829 ngày 11 tháng 01 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 26 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 Điều 9 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
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện H (01 bản);
- CCTHADS huyện H (01 bản);
- Các đương sự (23 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Nguyễn Lệ Kiều