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

Bản án số: 78/2018/DS-PT
Ngày 18 - 4 - 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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tấn

Ông Phan Văn Thuấn

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 và ngày 18 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2016/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị H, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1991, theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2016 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tạm trú: đường N, khu phố N, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lâm Minh S – Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Vietpoint (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Đỗ Hoàng T, sinh năm 1957 (có mặt).

2. Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn: Luật sư Phạm Anh V – Văn phòng luật sư Phạm Anh V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

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

1. NLQ1; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt).

2. NLQ2; địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của NLQ2: Chị Huỳnh Thị Tuyết N, sinh năm 1993, theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2017; địa chỉ: Đường B, tổ N, khu phố T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt); Chị Phan Lê Kim N, sinh năm 1992; địa chỉ: Đường L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2016 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. NLQ3; địa chỉ: đường N, khu phố N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. NLQ4; địa chỉ: Đường N, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. NLQ5; địa chỉ: Ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn bà Phan Thị H trình bày:

Bà H và NLQ2 kết hôn năm 1985. Đến năm 2006 thì ly thân, ông, bà sinh được 2 người con là Trần Thị Bích N và Trần Duy C.

Từ năm 1987 vợ chồng bà đã xin phép chính quyền địa phương khai khẩn khoảng 33.000m^2 đất thuộc các thửa 60, 61, 62 tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P. Trên đất có cất một căn nhà và trồng nhiều loại cây ăn trái, cây hoa màu nhưng chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Diện tích đất này gồm một thửa dưới đường là thửa 62, còn hai thửa giáp núi là thửa 60, 61.

Năm 2006 khi bà đang làm thuê ở Thành phố Hồ Chí Minh thì NLQ2 điện thoại

cho bà về để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Hoàng T. Tháng 4/2006 vợ chồng bà ký giấy chuyển nhượng cho ông T diện tích đất thuộc thửa 62, khoảng 16.000m^2 với giá 15.000.000 đồng một công (1.000m^2).

Sau khi chuyển nhượng, bà H tiếp tục đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2007 bà H hay tin NLQ2 đã chuyển nhượng hai thửa đất còn lại cho ông T. Khi quay về thì bà thấy ông T đã chiếm giữ nhà đất của vợ chồng bà. Bà H đã khiếu nại.

Ngày 09/01/2007 Ủy ban nhân dân xã H đã đưa vụ việc ra hòa giải, nhưng hòa giải không thành. Đến thời điểm bà H khởi kiện tại Tòa án bà H được biết năm 2009 ông T đã được hợp thức hóa và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 61, diện tích 9.795,4m^2. Đến năm 2010 ông T, bà Y đã chuyển nhượng thửa đất này cho NLQ3. NLQ3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2010.

Bà H xác định, NLQ2 chuyển nhượng thửa đất số 60, 61 cho vợ chồng ông T không có sự đồng ý của bà, nên việc chuyển nhượng này là trái pháp luật.

Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ2 với vợ chồng ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y đối với thửa đất số 60, 61 tại ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y với NLQ3 đối với thửa đất số 61, diện tích 9.795,4m^2.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00184, ngày 14/9/2010 do NLQ1 cấp cho NLQ3 đối với phần đất có diện tích 9.795,4m^2, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện bị đơn ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y trình bày:

Ngày 29/3/2016 vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của NLQ2 một phần đất dưới đường diện tích 16.575m^2, đã thanh toán đủ tiền, lúc mua bán hai bên chỉ làm giấy tay, NLQ2 nói đất này do ông tự khai khẩn nên vợ chồng ông T chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng với NLQ2.

Từ ngày 13/5/2006 đến ngày 01/9/2007 vợ chồng ông T chuyển nhượng nhiều lần với NLQ2 diện tích đất phía giáp núi. Trong đó, gồm thửa 60, 61 và 1.800m^2 nằm trong ranh rừng phòng hộ.

Thửa đất số 61, 62 ông T bà Y đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 60 và 1.800m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, Nhà nước đo đạc đại trà để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T đứng ra kê khai và nộp bản phô tô giấy tay chuyển nhượng. Sau đó, vợ chồng ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 62 và 5.000m^2 đất giáp núi khi chuyển nhượng có sự đồng ý của bà H. NLQ2 bà H cùng nhận số tiền 388.000.000 đồng, bà H trực tiếp nhận 150.00.000 đồng của vợ chồng ông T.

Trong tổng diện tích đất chuyển nhượng tại vị trí giáp núi có 5.000 m^2 ông T và NLQ5 hùn vốn với nhau để mua giá chuyển nhượng là 125.000.000 đồng, NLQ5 hùn 42.000.000 đồng.

Thửa đất 61 vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho NLQ3, NLQ3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích còn lại thuộc thửa 60 vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho NLQ4. Hai bên chỉ làm giấy tay mua bán do đất chưa được cấp giấy chứng nhận.

Vợ chồng ông T xác định bà H và NLQ2 chỉ khai khẩn khoảng 5.000 m^2 phía giáp núi, phần còn lại NLQ2 tự khai khẩn khi đã sống ly thân với bà H vì vậy NLQ2 có quyền quyết định, vợ chồng ông T không đồng ý với yêu cầu của bà H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **NLQ2 trình bày**:

Quan hệ hôn nhân, con chung giữa ông và bà H đúng như bà H đã trình bày. Tuy nhiên, từ năm 1991 NLQ2 và bà H đã ly thân.

Thửa đất số 62 do ông và bà H cùng khai khẩn, còn thửa đất 60, 61 ông và bà H chỉ khai khẩn 5.000 m^2, có làm đơn và được sự đồng ý của chính quyền địa phương. Diện tích đất còn lại do NLQ2 tự khai khẩn từ năm 1992, lúc này bà H đã bỏ đi Thành phố Hồ Chí Minh làm thuê.

Năm 2006 NLQ2 và bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thửa đất số 62 diện tích khoảng 16.000 m^2, đã nhận đủ tiền. Hai bên chỉ làm giấy tay vì đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2006 đến tháng 01/2007 NLQ2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T nhiều lần, trong đó có 1.800m^2 nằm trong ranh rừng phòng hộ và hơn 13.000m^2 phía giáp núi. Những lần chuyển nhượng này chỉ có NLQ2 giao dịch bà H không biết và cũng không nhận tiền.

Diện tích đất NLQ2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T có 3.700m^2 (đo đạc thực tế 3.579,9 m^2) thuộc thửa 60 có căn nhà của vợ chồng NLQ2 trên đất.

Nay NLQ2 không đồng ý giao trả thửa đất 60 cho ông T. Diện tích đất còn lại ông đã giao cho vợ chồng ông T xong. Đối với yêu cầu của bà H NLQ2 không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. **NLQ4 trình bày**: Ông với ông T, bà Y không có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, trước đây người quen của ông T điều trị bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh nên ông có giúp đỡ một số tiền 800.000.000 đồng cho người này trị bệnh (người này tên gì, ở đâu ông không nhớ). Sau đó, khoảng năm 2010, người này và ông T nói sẽ để lại cho ông một phần đất của ông T, bà Y đã chuyển nhượng của

NLQ2, thửa đất này nằm ở đầu sân bay mới đi vào sâu bên trong, cụ thể tại đâu ông không nhớ, vì thời gian đã lâu. Ông T nói nhận chuyển nhượng phần đất này của NLQ2 khoảng 4.000m^2, chưa có sổ đỏ. Giữa ông với ông T, bà Y không có lập giấy tờ chuyển nhượng gì, hai bên chỉ nói miệng với nhau, hiện nay ông T cũng chưa giao thửa đất này cho ông sử dụng.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông T, bà Y chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản, giấy tờ gì. Nay ông không có yêu cầu gì về thửa đất này, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất sau này ông và ông T, bà Y tự giải quyết với nhau.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông tại các phiên tòa, mọi quyết định của Tòa án về thửa đất này ông không có khiếu nại gì.

3. **NLQ3 xác định** diện tích đất 9.795,4m^2 tại ấp B, xã H, huyện P ông đã chuyển nhượng hợp pháp của vợ chồng ông T, đã được NLQ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.795,4 m^2 NLQ1 đã cấp cho ông.

4. **NLQ1 có ý kiến như sau**: Ngày 31/5/2010, ông Đỗ Hoàng T và bà Đặng Thị Y đã thống nhất chuyển nhượng cho NLQ3 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, diện tích 9.795,4m^2, tại ấp B, xã H và được Phòng công chứng số 2 chứng thực số 1874, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Thực hiện theo đúng trình tự thủ tục, ngày 10/6/2010 Phòng Tài nguyên và Môi trường đã chỉnh lý thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ông Đỗ Hoàng T và bà Đặng Thị Y; ngày 14/9/2010, NLQ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho NLQ3 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, diện tích 9.795,4m^2, tại ấp B, xã H.

Từ kết quả trên, NLQ1 khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho NLQ3 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, diện tích 9.795,4m^2, tại ấp B, xã H, huyện P là đúng theo quy định của pháp luật.

5. NLQ5 đã được Tòa án nhân dân huyện P tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến liên quan đến vụ kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2016/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H.

- Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do NLQ2 với ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y xác lập vào các ngày 28/6/2006; ngày 02/12/2006; ngày 10/01/2007; ngày 01/9/2007 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 60, 61 tờ bản đồ 40, tại ấp B, xã H, huyện P.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2004 giữa NLQ2 với ông Đỗ Hoàng T về việc chuyển nhượng diện tích đất 14.500m^2, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2010, giữa ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y với NLQ3 theo hợp đồng chứng thực số 1874 Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD của phòng Công chứng số 02, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 037759, do NLQ1 cấp ngày 14/9/2010 cho NLQ3 , diện tích 9.795,4m^2, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, tại ấp B, xã H, huyện P.

2. Buộc NLQ2 phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho ông Đỗ Hoàng T và bà Đặng Thị Y như sau: Hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất là 520.000.000 đồng. Bồi thường số tiền trị giá đất chênh lệch là 11.174.508.800 đồng. Bồi thường trị giá cây trồng trên đất là 125.050.000 đồng. Tổng cộng là 11.299.558.800 đồng.

3. Buộc ông Đỗ Hoàng T và bà Đặng Thị Y phải có nghĩa vụ bồi thường cho NLQ3 như sau: Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 12.440.158.000 đồng. Bồi thường trị giá cây trồng trên đất là 80.452.000 đồng. Tổng cộng là 12.520.610.000 đồng.

4. Buộc NLQ3 giao trả diện tích đất 9.795,4m^2, thửa số 61, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P cho NLQ2, bà Phan Thị H sử dụng. (vị trí, ranh giới thửa đất theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P ngày 15/4/2015).

5. NLQ3 có nghĩa vụ di dời căn nhà gỗ dạng biệt thự vườn diện tích 91,2m^2 và các công trình phụ ra khỏi thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, diện tích 9.795,4m^2, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 03 tháng 11 năm 2016 ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Phan Thị H; công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ2 với vợ chồng ông. Đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông với NLQ3.

Ngày 18/11/2016 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định kháng nghị số 16/QĐKNPT-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại mối quan hệ tranh chấp, xác định lại lỗi của NLQ2 và ông T cho phù hợp; tuyên quyền lợi và nghĩa vụ với diện tích đất tranh chấp; Điều chỉnh số tiền của NLQ2 phải giao trả ông T cho chính xác, đồng thời tính lại phần án phí của NLQ2 cho phù hợp và xem xét cho NLQ3 được quyền lưu cư theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T, bà Y giữ nguyên kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Ông T cũng thừa nhận lần mua bán đầu do ông T biết NLQ2 có vợ là bà H nên khi chuyển nhượng ông T yêu cầu phải có bà H ký vào giấy chuyển nhượng.

Những lần mua bán sau, NLQ2 xác định đất này do ông tự khai khẩn và đưa giấy xác nhận của chính quyền địa phương về nguồn gốc đất cho ông. Vì tin tưởng nên ông chỉ giao dịch với NLQ2 mà không cần ý kiến của bà H.

Ông T, bà Y đề nghị Tòa sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của bà H. Trong trường hợp Tòa không chấp nhận thì đề nghị xem xét lại phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc vợ chồng ông T bồi thường thiệt hại cho NLQ3 vì NLQ3 không có yêu cầu này đối với vợ chồng ông, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc vợ chồng ông bồi thường là không đúng.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát ông T, bà Y thống nhất nội dung số tiền Tòa án cấp sơ thẩm buộc NLQ2 hoàn trả và bồi thường cho vợ chồng ông còn thiếu 520.000.000 đồng, không đồng ý nội dung xác định lại lỗi của ông T và NLQ2, cấp sơ thẩm nhận định NLQ2 lỗi nhiều hơn ông T là phù hợp. Các nội dung khác của kháng nghị đề nghị Tòa xem xét theo quy định.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của vợ chồng ông T. Diện tích đất NLQ2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T là tài sản riêng NLQ2, không phải tài sản chung của NLQ2, bà H. Trường hợp Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa NLQ2 và vợ chồng ông T thì giữ nguyên nhận định về mức độ lỗi của NLQ2 theo bản án sơ thẩm, không buộc vợ chồng ông T phải bồi thường cho NLQ3 do NLQ3 không có đơn yêu cầu, điều chỉnh lại số tiền buộc NLQ2 bồi thường cho vợ chồng ông T như kháng nghị Viện kiểm sát đã nêu.

Chị Nguyễn Thị Thu T đại diện cho bà H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ2 và vợ chồng ông T. Những nội dung nêu trong kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chị Huỳnh Thị Tuyết N đại diện cho NLQ2 đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

NLQ5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên không ghi nhận được ý kiến của NLQ5.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, thư ký và các đương sự đều đúng theo quy định của pháp luật. Đối với Tòa án nhân dân huyện P

đã xét xử sai thẩm quyền. Vì từ ngày 01/7/2016 Tòa án nhân dân cấp huyện không có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện P.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm giải quyết vụ kiện vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, và những vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2016/DS-ST ngày 21/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang để giải quyết lại vụ kiện theo thủ tục chung.

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, Y kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ3, NLQ4, NLQ1, chị Phan Lê Kim N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, NLQ5 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà Phan Thị H với NLQ2 kết hôn năm 1985. Hai người có một khoảng thời gian ly thân với nhau, nhưng đến nay chưa làm thủ tục ly hôn, nên về mặt pháp luật bà H và NLQ2 vẫn là vợ chồng.

Trong thời gian chung sống bà H và NLQ2 khai khẩn được hơn 3ha đất thuộc thửa 60, 61, 62 tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P, đã cất nhà, trồng cây hoa màu, cây ăn trái, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp.

Ngày 29/3/2006 NLQ2, bà H đã sang nhượng cho ông T diện tích 16.575m^2, giá 15.000.000 đồng/1 công (1.000m^2), có lập giấy tay mua bán "tờ cam kết ủy quyền" các bên cùng ký tên, ngày 13/5/2006, bà H, NLQ2 chuyển nhượng tiếp cho ông T, bà Y diện tích đất 1.800m^2, giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng/1.000m^2, thành tiền 18.000.000 đồng, hai phần đất này cùng thửa số 62, tờ bản đồ số 40, bà H không tranh chấp thửa đất này với vợ chồng ông T.

Ngày 28/6/2006 NLQ2 chuyển nhượng cho ông T, bà Y diện tích đất 5.000m^2 (chiều ngang 50m. chiều dài 100m), với giá tiền 125.000.000 đồng; ngày 02/12/2006, NLQ2 chuyển nhượng cho ông T, bà Y diện tích ngang 15m, dài 100m, giá 30.000.000 đồng; ngày 10/01/2007 NLQ2 chuyển nhượng cho ông T, bà Y diện tích đất ngang 20m, dài 100m, giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng; ngày 01/9/2007 NLQ2 chuyển nhượng cho ông T, bà Y diện tích đất 3.500m^2, trong đó

có một căn nhà, giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng, các phần đất chuyển nhượng này thuộc thửa đất số 60, 61, tờ bản đồ số 40, tổng cộng phần đất mà NLQ2 chuyển nhượng cho ông T, bà Y là 12.000m^2, đo thực tế là 12.979,2m^2. Vị trí hai thửa đất này đều giáp núi những lần chuyển nhượng sau ngày 13/5/2006 đều không có ý kiến của bà H.

Theo quy định tại Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2005, sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất, vợ chồng có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng định đoạt tài sản chung. Theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Trong trường hợp không có chứng cứ chứng minh tài sản mà vợ chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì đó là tài sản chung.

Ông T, bà Y cho rằng đây là tài sản riêng của NLQ2 nên khi giao dịch chuyển nhượng với NLQ2 không cần có ý kiến của bà H là không đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án NLQ2 không có đơn yêu cầu Tòa án xác định đây là tài sản riêng, quan hệ hôn nhân giữa NLQ2 và bà H vẫn còn tồn tại. Hai thửa đất 60, 61 được tạo lập sau khi hai người kết hôn nên là tài sản chung của NLQ2 bà H.

NLQ2 chuyển nhượng diện tích đất 12.979,2m^2 cho ông T bà Y không có sự đồng ý của đồng sở hữu là bà H nên hợp đồng bị vô hiệu kể từ khi xác lập.

Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ khi xác lập.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005: 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, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[3] Diện tích đất vợ chồng ông T chuyển nhượng từ NLQ2 hiện nay được các bên thống nhất giá trị mỗi công (1.000m^2) là 1.270.000.000 đồng thành tiền là 16.483.584.000 đồng (mười sáu tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn đồng). Khi ông T giao trả lại diện tích đất này thì NLQ2 phải trả lại cho ông T số tiền chuyển nhượng đã nhận và bồi thường phần chênh lệch do giá trị đất tăng hơn so với lúc chuyển nhượng. Tuy nhiên, cần phải xác định lỗi của các bên trong giao dịch để xác định trách nhiệm bồi thường của NLQ2 đối với vợ chồng ông T. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định NLQ2 có lỗi nhiều hơn ông T nhưng không nói rõ căn cứ nào để xác định như vậy. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T thừa nhận lần giao dịch đầu ông yêu cầu phải có bà H ký vào hợp đồng chuyển nhượng thì ông mới giao dịch vì ông biết rõ bà H là vợ của NLQ2. Sau đó cũng trong năm 2006 ông T vì tin lời NLQ2 cho rằng phần còn lại là tài sản riêng của NLQ2 và đưa ra giấy khai khẩn để chứng minh nên ông chỉ giao dịch với một mình NLQ2. Tuy nhiên, ông T lại chủ quan không yêu cầu bà H xác nhận diện tích đất giao dịch

là tài sản riêng của NLQ2 và giấy khai khẩn năm 1987 xác định vị trí khai khẩn là đất trên núi thời điểm này bà H chưa đi Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn thì không thể nói đây là tài sản riêng của NLQ2. Vì vậy, lỗi của NLQ2 và ông T gần bằng nhau. Nên cần xác định lại lỗi của NLQ2 60%, lỗi ông T 40% mới phù hợp.

Việc xác định lại lỗi làm thay đổi số tiền mà NLQ2 có trách nhiệm bồi thường cho ông T, bà Y so với án sơ thẩm. Cụ thể, giá trị diện tích chuyển nhượng là 16.483.584.000 đồng trừ đi 520.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng còn phần chênh lệch là 15.963.584.000 đồng. Phần chênh lệch này ông T được hưởng 60% đồng nghĩa với việc NLQ2 phải bồi thường cho ông T, bà Y 9.578.150.000 đồng.

Năm 2009 vợ chồng ông T đã đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích chuyển nhượng của NLQ2 thuộc thửa 61 là 9.795,4m^2 và đã được NLQ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/12/2009. Căn cứ xin cấp giấy là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông T và NLQ2 xác lập ngày 01/02/2004, lúc này hai bên chưa có việc chuyển nhượng và năm 2007 bà H đã có tranh chấp với ông T được Ủy ban nhân dân xã H hòa giải vào tháng 11/2007 nhưng không thành. Đến năm 2009 NLQ1 lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T mà không có xác nhận của bà H là không phù hợp. Nên cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 694752 do NLQ1 cấp cho ông T bà Y ngày 09/12/2009.

[4] Khi hợp đồng chuyển nhượng giữa NLQ2 và ông T bị vô hiệu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà Y phải bị hủy, đương nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với NLQ3 cũng bị hủy. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ1 cấp cho NLQ3 ngày 14/9/2010 căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và NLQ3 nay hợp đồng không còn nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng phải bị hủy.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T và NLQ3 bị hủy hoàn toàn do lỗi của ông T. Trong quá trình giải quyết vụ án NLQ3 đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và có ý kiến đề nghị Tòa án giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất NLQ1 đã cấp cho ông nhưng không tham gia tố tụng, không có đơn yêu cầu độc lập, khi nhận bản án sơ thẩm cũng không kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và NLQ3 đã xử lý luôn hậu quả của hợp đồng bị hủy trong vụ án này là phù hợp. Đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự. Nếu không xử lý hậu quả vì lý do đương sự không có đơn là chưa giải quyết triệt để vụ án vì NLQ3 không đồng ý hủy hợp đồng thì không thể nào có đơn yêu cầu bồi thường.

[5] Đại diện Viện kiểm sát xác định Tòa án nhân dân huyện P không có thẩm quyền giải quyết vụ án này là chưa đúng. Vì vụ án được thụ lý từ năm 2011, đến ngày 01/7/2016 Luật tố tụng hành chính sửa đổi mới có hiệu lực. Theo hướng

dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao những vụ án thụ lý trước ngày này thì vẫn giữ nguyên thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện.

NLQ3 có nhà trên đất nhưng không thường xuyên sinh sống tại đây, không đăng ký thường trú, tạm trú nên không cần phải cho thời hạn lưu cư. Những nội dung nêu trong kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đã được phân tích ở phần trên nên không cần nhận định lại.

Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không tuyên diện tích đất 12.979,2m^2 thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng bà H và không cộng số tiền 520.000.000 đồng vào số tiền NLQ2 có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho ông T, bà Y. Nhưng thiếu sót này không nghiêm trọng và khắc phục được.

Từ những nhận định trên sau khi thảo luận Hội đồng xét xử nghị nên bác kháng cáo của vợ chồng ông T, chấp nhận một phần kháng nghị và đề nghị của Viện kiểm sát. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 50/2016/DS-ST ngày 21/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện P.

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

Do bản án bị sửa nên án phí cũng sửa cho phù hợp.

- Án phí sơ thẩm: NLQ2 phải hoàn trả và bồi thường cho ông T, bà Y ba khoản tiền gồm tiền giá trị hợp đồng 520.000.000 đồng + tiền bồi thường do lỗi từ hợp đồng vô hiệu 9.578.150.000 đồng + tiền tài sản trên đất 125.050.000 đồng = 10.223.200.000 đồng, vì vậy NLQ2 phải nộp án phí là 118.223.000 đồng.

Ông T bà Y phải nộp án phí đối với nghĩa vụ trả tiền cho NLQ3 12.520.610.000 đồng = 120.520.600 đồng.

Bà H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 6.650.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà Y phải nộp 500.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Chi phí thẩm định giá: Lần thứ nhất là 24.809.597 đồng, bà H đã nộp tạm ứng, bà H được chấp nhận yêu cầu nên NLQ2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H. Lần thứ hai là do ông T tự thanh toán với Công ty Cổ phần Bất động sản Kiên Giang và không yêu cầu gì, nên Hội đồng không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 128, 129, 134, 137, 688, 689, 691, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; các Điều

48,106, 127 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 97, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y; Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 50/2016/DS-ST ngày 21/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H.

- Công nhận diện tích đất 12.979,2m^2 thuộc thửa 60, 61 tại ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của vợ chồng NLQ2 và bà Phan Thị H.

- Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do NLQ2 với ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y xác lập vào các ngày 28/6/2006; ngày 02/12/2006; ngày 10/01/2007; ngày 01/9/2007 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 60, 61 tờ bản đồ 40, tại ấp B, xã H, huyện P.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2004 giữa NLQ2 với ông Đỗ Hoàng T về việc chuyển nhượng diện tích đất 14.500m^2, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2010, giữa ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y với NLQ3 theo hợp đồng chứng thực số 1874 Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD của phòng Công chứng số 02, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 694752, do NLQ1 cấp ngày 09/12/2009 cho ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y, diện tích 9.795,4m^2, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, tại ấp B, xã H, huyện P.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 037759, do NLQ1 cấp ngày 14/9/2010 cho NLQ3, diện tích 9.795,4m^2, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, tại ấp B, xã H, huyện P.

2. Buộc NLQ2 phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho ông Đỗ Hoàng T và bà Đặng Thị Y như sau: Hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất là 520.000.000 đồng. Bồi thường số tiền trị giá đất chênh lệch là 9.578.150.000 đồng. Bồi thường trị giá cây trồng trên đất là 125.050.000 đồng. Tổng cộng là 10.223.200.000 đồng (mười tỷ hai trăm hai mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Buộc ông Đỗ Hoàng T và bà Đặng Thị Y phải có nghĩa vụ bồi thường cho NLQ3 như sau: Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 12.440.158.000 đồng. Bồi

thường giá trị cây trồng trên đất là 80.452.000 đồng. Tổng cộng là 12.520.610.000 đồng (mười hai tỷ năm trăm hai mươi triệu sáu trăm mười nghìn đồng).

4. Buộc NLQ3 giao trả diện tích đất 9.795,4m^2, thửa số 61, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P cho NLQ2, bà Phan Thị H sử dụng. (vị trí, ranh giới thửa đất theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P ngày 15/4/2015).

5. NLQ3 có nghĩa vụ di dời căn nhà gỗ dạng biệt thự vườn diện tích 91,2m^2 và các công trình phụ ra khỏi thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, diện tích 9.795,4m^2, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P để giao trả đất cho NLQ2 và bà Phan Thị H.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 các 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Phan Thị H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.650.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 03170 ngày 15/11/2011; 06048 ngày 09/4/2015; 0000820 ngày 05/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

NLQ2 phải nộp án phí 118.223.000 đồng (một trăm mười tám triệu hai trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y phải nộp án phí 120.520.600 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm hai mười nghìn sáu trăm đồng).

- Án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Hoàng T, bà Đặng Thị Y phải nộp 500.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 500.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0008444 ngày 10/11/2016; 0006262 ngày 11/10/2017 Của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

7. Chi phí tố tụng khác: NLQ2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H số tiền 24.809.597 đồng (hai mươi bốn triệu tám trăm lẻ chín nghìn năm trăm chín mươi bảy 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; 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 Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Cẩm Thu