

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **143/2018/DS-PT**

Ngày 16-10-2018

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy chính lý biến động trang tư trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phước Thanh**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Tự**

Ông **Đặng Kim Nhân**

Thư ký phiên tòa: Bà **Văn Thị Mỹ Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 16 tháng 10 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 141/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 06 năm 2018 về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy chính lý biến động trang tư trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 28/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141A/2018/QĐ-PT ngày 20/9/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K và bà Lương Thị Thu N;

Địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, Có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Nguyễn Thanh T; Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Lệ T1; Vắng mặt.

- Ông Lê Nguyễn Thanh T2; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Nguyễn Thanh T2: Bà Ngô Thị Túy Phụng; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (*Văn bản uỷ quyền ngày 05/10/2018*), Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; - Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn H (*Văn bản uỷ quyền ngày 29/8/2018*); Vắng- Có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Ông Nguyễn Duy S và bà Lê Thị Thu H; địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.
- Chị Trần Thị D; địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2016, ngày 10/02/2017 và ngày 02/3/2017, các lời khai tại Tòa án, phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Tại bản án phúc thẩm số 35/2007/DSPT ngày 21/3/2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã tuyên: Chia cho bà Nguyễn Thị D (các con bà D là *Lê Thị Lệ T1, Lê Nguyễn Thanh T2, Lê Nguyễn Thanh T*) được nhận 211,7 m² đất và nhận giá trị của 17,85 m² đất thành tiền là 35.700.000 đồng. Sau khi nhận bản án phúc thẩm, giữa ông Nguyễn Văn K và ông Lê Nguyễn Thanh T đã lập Giấy chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 18/8/2007 với nội dung chuyển nhượng 211,7 m² đất mà ông T, bà T1, ông T2 được nhận thừa kế; tổng giá tiền chuyển nhượng là 230.000.000 đồng.

Trong giấy thỏa thuận chỉ ghi tên ông K và ông T, không có ghi tên bà T1 và ông T2; vì bà T1, ông T2 đã nói qua điện thoại với ông K là đã uỷ quyền cho ông T việc mua bán đất, giao ông T trọn quyền quyết định việc mua, bán sang nhượng thửa đất được chia. Trong giấy chuyển quyền sử dụng đất có thỏa thuận, ông T có nghĩa vụ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đồng thời bên bán cam kết nếu thay đổi ý kiến không bán thì phải bồi thường cho bên mua gấp 04 lần số tiền đã nhận.

Ông K giao cho ông T 03 lần là 140.000.000 đồng (có giấy nhận tiền ngày 31/3/2009) và chuyển vào tài khoản cho ông T ngày 04/9/2015 là 2.000.000 đồng (*có chứng từ*) và ngày 21/9/2015 chuyển tiếp 3.000.000 đồng (*có chứng từ*), sau đó giao cho ông T tại quán cà phê Nhà cổ là 20.000.000 đồng (*không có chứng từ*). Ông K đưa cho bà T1 28.000.000 đồng (*có chứng từ ngày 16/7/2015*) và chuyển tiếp vào tài khoản bà T1 5.000.000 đồng (*có chứng từ ngày 01/9/2015*). Ông K nộp tiền án phí thay cho ông T, bà T1, ông T2 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi 15.630.000 đồng. Tổng cộng ông K đưa cho ông T và bà T1 là 213.630.000 đồng, còn lại có 16.370.000 đồng.

Sau khi nhận tiền từ ông K, bên bán đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo diện tích đất được giao trong Bản án phúc thẩm, nhưng lại để cho bà Lê Thị Lệ T1 đứng tên đại diện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, ông T, ông T2, bà T1 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy S, bà Lê Thị Thu H với giá trị tăng lên gấp 08 lần của số tiền 230.000.000 đồng, đã thỏa thuận bán cho ông bà.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết:

1. Buộc ông T, bà T1, ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà N như đã cam kết trong hợp đồng ngày 18/8/2007 để ông K, bà N giao đủ tiền; nếu không thực hiện theo thỏa thuận cam kết trong hợp đồng thì yêu cầu ông T, bà T1, ông T2 phải bồi thường gấp 04 lần của số tiền 213.630.000 đồng là 854.520.000 đồng.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 251120, số vào sổ CH 04024 do Ủy ban nhân dân thành phố Q đã cấp cho bà Lê Thị Lệ T1 (*đại diện đứng tên*) vào ngày 13/01/2016.

3. Hủy chính lý trạng tư của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã ký biến động cho ông S và bà H ngày 27/01/2016.

Tại phiên tòa ông K, bà N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bồi thường gấp 04 lần đối với số tiền 20.000.000 đồng mà ông K giao cho ông T tại quán cà phê cổ Mộc và số tiền 15.630.000 đồng mà ông K nộp án phí thay cho ông T, bà T1, ông T2, vì ông K, bà N không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ông K, bà N chỉ yêu cầu bồi thường gấp 04 lần của số tiền 178.000.000 đồng ông K giao cho ông T, bà T1 có chứng từ là 712.000.000 đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 26/3/2017, các lời khai tại Tòa án, phiên hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Nguyễn Thanh T, ông Lê Nguyễn Thanh T2, bà Lê Thị Lệ T1 trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất, bà Lê Thị Lệ T1, ông Lê Nguyễn Thanh T2, ông Lê Nguyễn Thanh T được hưởng từ phần di sản thừa kế chia cho bà Võ Thị D tại Bản án phúc thẩm số 35/2007/DSPT ngày 21/3/2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

Đối với Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 18/8/2007 giữa ông T với ông Nguyễn Văn K, vào thời điểm chuyển nhượng bà T1 không biết, đến năm 2011, khi đang chấp hành án hình phạt tù về tội “*Đánh bạc*”, ông T mới cho bà T1 biết việc chuyển nhượng và nội dung chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, bà T1 chỉ xác định bà chỉ biết ông T nhận trước của ông K 80.000.000 đồng theo như Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 18/8/2007, còn những lần nhận tiền sau này của ông T thì bà T1 không biết. Riêng bản thân bà T1 nhận của ông K khoảng 03 đến 04 lần bằng tiền mặt, tổng cộng là 28.000.000 đồng và số tiền này được xác định là “*chuyển nhượng vô đất*”; một lần ông K có chuyển vào tài khoản cho bà T1 5.000.000 đồng; tổng cộng bà T1 nhận của ông K là 33.000.000 đồng. Đối với ông T2, bà T1 xác định đến năm 2015 khi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi thi hành quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2007/DSPT ngày 21/3/2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối

cao tại Đà Nẵng xác định vị trí thửa đất mà bà T1, ông T, ông T2 được hưởng, thì bà T1 mới nói cho ông T2 biết việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông K, nhưng nội dung cụ thể của việc chuyển nhượng này thì bà không nói cho ông T2 biết. Đến trước khi bán thửa đất cho ông Nguyễn Duy S, bà Lê Thị Thu H thì bà T1, ông T, ông T2 có thảo luận với ông K, yêu cầu ông K trả tiền mua thửa đất theo giá tại thời điểm cuối năm 2015 thì lấy đất, nhưng ông K chỉ đồng ý trả khoản tiền còn thiếu và bù đắp thêm một số ít nữa nên bà T1, ông T, ông T2 không đồng ý bán cho ông K.

Đối với yêu cầu của ông K về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 18/8/2007 thì bị đơn không đồng ý, vì bà T1 và ông T, ông T2 đã chuyển nhượng thửa đất cho ông S, bà H theo đúng quy định của pháp luật. Trong khi việc chuyển nhượng giữa ông K với ông T chỉ viết giấy tay, không qua chứng thực, việc chuyển nhượng này được thực hiện trước khi bà T1 và ông T2 ủy quyền cho ông T nên không có giá trị pháp lý.

Đối với yêu cầu của ông K về việc nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường gấp 04 lần của số tiền đã nhận, bị đơn chỉ đồng ý bồi thường gấp 02 lần số tiền mà ông K đã giao cho bà T1 33.000.000 đồng và ông T 80.000.000 đồng, tổng cộng là 113.000.000 đồng, bồi thường gấp hai là 226.000.000 đồng. Riêng khoản tiền nộp án phí 15.630.000 đồng là do bà T1 nộp, không phải ông K nộp, còn những khoản tiền ông T nhận của ông K sau này, theo như liệt kê của ông K thì bà T1 không biết và không liên quan nên không đồng ý bồi thường.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 05/6/2017, người có quyền lợi, liên quan ủy ban nhân dân thành phố Q (ủy quyền cho ông Thanh Hùng) trình bày.

Ngày 10/9/2015, bà Lê Thị Lệ T1 nộp hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất với nguồn gốc đất là nhận thừa kế theo Quyết định thi hành án ngày 29/10/2007. Ủy ban nhân dân phường L tiến hành niêm yết công khai ngày 12/11/2015 và kết thúc niêm yết công khai ngày 30/11/2015. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q thẩm tra, xác nhận vào ngày 04/01/2016. Trong quá trình lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phát sinh đơn tranh chấp, khiếu nại đối với thửa đất. Ngày 13/01/2016, Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC 251120, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04024. đối với thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21, diện tích 211,7 m² (đất ở tại đô thị), phường L, thành phố Q cho người đại diện là bà Lê Thị Lệ T1.

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC 251120, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04024 thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21, diện tích 211,7 m² (đất ở tại đô thị), phường L, thành phố Q vào ngày 13/01/2016 cho người đại diện là bà Lê Thị Lệ T1 là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan ông Nguyễn Duy S, bà Lê Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 25/01/2016, giữa vợ chồng ông Nguyễn Duy S, bà Lê Thị Thu H với bà Lê Thị Lệ T1, ông Lê Nguyễn Thanh T, ông Lê Nguyễn Thanh T2 có ký một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21, phường L, thành phố Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC251120, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04024 ngày 13/01/2016. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Thủy Tùng chứng thực vào ngày 25/01/2016 và ông S, bà H đã đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q. Sau đó, ông S, bà H đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho chị Trần Thị D.

Việc ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC 251120, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04024 ngày 13/01/2016 và hủy chính lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S, bà H không đồng ý, vì ông S, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông S, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Chị D, nên ông S, bà H không còn liên quan đến việc khởi kiện của ông K, bà N. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 29/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi (ủy quyền cho ông Lê Văn H — Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q) trình bày.

Ngày 25/01/2016, bà Lê Thị Lệ T1, ông Lê Nguyễn Thanh T2, ông Lê Nguyễn Thanh T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy S, bà Lê Thị Thu H thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21, diện tích 211,7 m² và được công chứng, chứng thực ngày 25/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Thủy Tùng. Ngày 25/01/2016, ông S, bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Ngày 26/01/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q thẩm định hồ sơ, đủ điều kiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ bà T1, ông T, ông T2 cho ông S, bà H theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013. Ngày 27/01/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Q chính lý biến động quyền sử dụng đất cho ông S, bà H thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21, diện tích 211,7 m², phường L, thành phố Q.

Việc ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi hủy chính lý biến động trang tư trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị D trình bày:

Chị Trần Thị D nhận chuyển nhượng thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21, diện tích 211,7 m², phường L, thành phố Q của ông Nguyễn Duy S, bà Lê Thị Thu H với giá 1.600.000.000 đồng. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng, Chị D không biết việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất 1678, tờ bản đồ số 21, diện tích 211,7 m², phường L giữa ông Nguyễn Văn K với ông Lê Nguyễn

Thanh T, bà Lê Thị Lê T1, ông Lê Nguyễn Thanh T2 hay là việc mua bán giữa ông T, bà T1, ông T2 với ông S, bà H. Chị D yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật vì Chị D đã giao đủ tiền cho ông S, bà H, việc chuyển nhượng thửa đất được lập thành hợp đồng, được công chứng, chứng thực và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q đăng ký biến động thửa đất sang tên của Chị D trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 28/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:**

Căn cứ vào các Điều 27, 34, 68, 147, 165, 227, 228, 264, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; các Điều 127, 128, 134, 137, 170, 198, 214, 215, 217, 422, 689, 692 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 95, khoản 3 Điều 100, khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2007 để ông K, bà N giao đủ tiền.

2. Chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N. Buộc bà Lê Thị Lê T1, ông Lê Nguyễn Thanh T, ông Lê Nguyễn Thanh T2 mỗi người phải trả cho ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N số tiền 237.333.333 đồng (*Hai trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC 251120, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04024, ngày 13/01/2016 của Ủy ban Nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Lê Thị Lê T1 (*đại diện đứng tên*).

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N về việc yêu cầu hủy chính lý đăng ký biến động từ bà Lê Thị Lê T1, ông Lê Nguyễn Thanh T, ông Lê Nguyễn Thanh T2 sang cho ông Nguyễn Duy S, bà Lê Thị Thu H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC 251120, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04024, ngày 13/01/2016 của Ủy ban Nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Lê Thị Lê T1 (*đại diện đứng tên*) được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đăng ký biến động vào ngày 27/01/2016.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/4/2018, bị đơn ông Lê Nguyễn Thanh T2 kháng cáo bản án sơ thẩm; với lý do: Ông Lê Nguyễn Thanh T đã tự ý thỏa thuận, tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/8/2007 với ông Nguyễn Văn

K, không có sự đồng ý của ông và ông cũng không biết ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nên ông không chịu trách nhiệm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc ông T2 phải chịu trách nhiệm bồi thường hợp đồng.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích đất 211,70 m² của thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21 phường L là tài sản chung của bà T1, ông T và ông T2 được xác định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2007/DSPT ngày 21/3/2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và được xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 251120, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04024 ngày 13/01/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Q.

Ngày 18/8/2007, ông T lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng diện tích 211,7 m² đất cho ông K. Trong giấy chuyển nhượng chỉ thể hiện “Đại diện bên bán (bên A): Ông Lê Nguyễn Thanh T”. Việc không có tên bà Lê Thị Lệ T1 và ông Lê Nguyễn Thanh T2 và không có ủy quyền của bà T1 và ông T2 cho ông T thực hiện chuyển nhượng nên việc ông T tự ý chuyển nhượng toàn bộ 211,7 m² đất là vi phạm Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2005 là điều cấm của pháp luật. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2007 không có công chứng chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Cho nên, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 18/8/2007 giữa ông T với ông K bị vô hiệu được quy định tại Điều 128 và Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 như bản án sơ thẩm đã nhận định là đúng quy định. Bên cạnh đó, quyền sử dụng diện tích đất 211,70 m² của thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21, phường L hiện tại do bà Trần Thị D đứng tên chủ sử dụng đất tại giấy CNQSD đất (do ông Nguyễn Duy S và bà Lê Thị Thu H chuyển nhượng lại cho bà D vào ngày 24/11/2016 và được Văn phòng đăng ký đất đai chính lý đứng tên bà D ngày 25/11/2016) là người thứ ba ngay tình. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K và bà Lương Thị Thu N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số phát hành CC 251120 ngày 13/01/2016 của Ủy ban Nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và hủy chỉnh lý đăng ký biến động là đúng pháp luật.

[2] Khi ông T thỏa thuận với ông K chuyển nhượng diện tích 211,7 m², ông T đã cam kết nếu bên chuyển nhượng (ông T) không chuyển nhượng thì phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng (ông K) gấp 04 lần số tiền đã nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc bên có lỗi phải bồi thường với số tiền 712.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, khi giải quyết việc bồi thường Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định không đúng trách nhiệm bồi thường. Cụ thể như sau:

[2.1] Bà T1 biết được việc ông T chuyển nhượng diện tích 211,7 m² đất cho ông K *“lúc này tôi đã biết việc Tân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K”* và bà T1 đã nhiều lần nhận tiền chuyển nhượng từ ông K với tổng số tiền là 33.000.000 đồng: *“Tổng cộng đến hiện nay tôi đã nhận của ông K là 33 triệu”*. Như vậy, thể hiện bà T1 cũng đã thống nhất chuyển nhượng diện tích 211,70 m² của thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21 phường L cho ông K theo hợp đồng ngày 18/8/2007. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T đã cùng bà T1 vi phạm thỏa thuận là không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông K mà: *“bội ước”*; chuyển nhượng diện tích 211,70 m² của thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21 phường L cho người khác là ông Nguyễn Duy S và bà Lê Thị Thu H vào ngày 25/01/2016 (ông S và bà H được Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý đứng tên tại Giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/01/2016). Như vậy, ông T với bà T1 đã vi phạm thỏa thuận, là có lỗi nên ông T với bà T1 phải bồi thường cho ông K là đúng.

[2.2] Đối với ông Lê Nguyễn Thanh T2:

Ông T2 khai ông biết được việc ông T chuyển nhượng diện tích đất 211,70 m² của thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21 phường L cho ông K vào năm 2015 và ông chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông S và bà H; lời khai của ông T2 phù hợp với lời khai của bà T1 về việc bà T1 nói lại cho ông T2 biết việc ông T chuyển nhượng đất khi Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi thi hành Quyết định của Bản án phúc thẩm số 35/2007/DSPT vào năm 2015.

Ông Nguyễn Văn K khai khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 211,70 m² của thửa số 1678, tờ bản đồ số 21 phường L với ông T thì ông T điện thoại hỏi ý kiến ông T2 và ông T2 đã đồng ý chuyển nhượng nhưng lời khai này của ông K không được ông T2 chấp nhận; ông K không có chứng cứ chứng minh việc ông T2 đồng ý chuyển nhượng nên không có căn cứ để tin cậy.

Ông T cũng không có chứng cứ chứng minh việc ông T2 đã thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 211,70 m² của thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 21, phường L cho ông K.

Vì vậy, với các chứng cứ và phân tích nêu trên. HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy: Trước thời điểm và tại thời điểm ngày 18/8/2007 ông T chuyển nhượng diện tích đất chung thửa số 1678, tờ bản đồ số 21, phường L thì ông T2 không thỏa thuận và không ủy quyền cho ông T thực hiện việc chuyển nhượng; ông T2 không nhận tiền chuyển nhượng của ông K; không được chia tiền chuyển nhượng từ ông T, bà T1 và ông T2 cũng không thống nhất chuyển nhượng đất cho ông K nên ông T không có lỗi, không vi phạm hợp đồng; Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng ông T2 có tham gia thương lượng để giải quyết việc chuyển nhượng đất với ông K; ông T2 đã biết việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông K vào năm 2015 nhưng không hủy bỏ nội dung ủy quyền cho ông T được “*mua bán, sang nhượng...*” ngày 23/8/2017 (sau ngày ông T chuyển nhượng cho ông K) và tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất cho ông S, bà H là có lỗi, là vi phạm là không đúng và không đảm bảo sự thật khách quan; vì ông T2 tham gia thương lượng với ông K là do giữa ông T2, bà T1 cùng ông T là anh em ruột và ông T2 tham gia thương lượng để giải quyết hậu quả của việc ông T tự ý chuyển nhượng diện tích đất chung của ba anh em. Đồng thời, việc ông T2 không hủy bỏ giấy ủy quyền cho ông T ngày 23/8/2017 là do ông T2 là đồng sở hữu, có quyền định đoạt tài sản theo ý chí của mình và ông T2 chỉ thống nhất chuyển nhượng đất cho ông S, bà H như lời khai của ông T2. Do đó, HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Lê Nguyễn Thanh T2 theo hướng buộc bà Lê Thị Lệ T1 và ông Lê Nguyễn Thanh T cùng liên đới bồi thường toàn bộ số tiền 712.000.000 đồng cho ông K và bà N.

[4] Trong vụ án này ông K cũng có lỗi làm cho hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2007 vô hiệu nên ông K cần phải chịu một phần thiệt hại nhưng ông T, bà T1 và ông T2 cũng không có kháng cáo về số tiền bồi thường cho ông K, bà N. Mặt khác, ông T và bà T1 sau khi không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông K thì đã chuyển nhượng cho bà D với giá tiền là 1.600.000.000 đồng, cao hơn so với giá chuyển nhượng đất cho ông K là đã có lợi nhiều.

[5] Do kháng cáo của ông T2 không được chấp nhận nên ông T2 không phải chịu án phí phúc thẩm và do sửa bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm sửa lại phần án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng cho đúng quy định theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
chấp nhận kháng cáo của ông Lê Nguyễn Thanh T2 và sửa bản án sơ thẩm;

Căn cứ vào các Điều 127, 128, 134, 137, 170, 198, 214, 215, 422, 689, 692 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 95, khoản 3 Điều 100,

khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2007.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N về bồi thường hợp đồng. Buộc bà Lê Thị Lệ T1 và ông Lê Nguyễn Thanh T liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn K và bà Lương Thị Thu N số tiền 712.000.000 đồng; Chia phần: Bà Lê Thị Lệ T1 bồi thường 356.000.000 đồng và ông Lê Nguyễn Thanh T bồi thường 356.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC 251120, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04024, ngày 13/01/2016 của ủy ban Nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Lê Thị Lệ T1 (*đại diện đứng tên*).

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N về việc yêu cầu hủy chỉnh lý đăng ký biến động từ bà Lê Thị Lệ T1, ông Lê Nguyễn Thanh T, ông Lê Nguyễn Thanh T2 sang cho ông Nguyễn Duy S, bà Lê Thị Thu H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC 251120, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04024, ngày 13/01/2016 của ủy ban Nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Lê Thị Lệ T1 (*đại diện đứng tên*) được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đăng ký biến động vào ngày 27/01/2016.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Lệ T1, ông Lê Nguyễn Thanh T mỗi người phải chịu số tiền là 17.800.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 19.117.800 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại hai Biên lai thu số AA/2014/0002875 và số AA/2014/0002876 cùng ngày 09/3/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Hoàn trả cho ông K, bà N số tiền án phí còn lại là 18.817.800 đồng (*Mười tám triệu, tám trăm mười bảy ngàn, tám trăm đồng*).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T2 không phải chịu. Ông T2 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 02770 ngày 18/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

7. Bà Lê Thị Lệ T1, ông Lê Nguyễn Thanh T cùng phải chịu chi phí định giá tài sản là 1.000.000 đồng nhưng do ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị Thu

N đã nộp và chi phí xong nên bà T1, ông T mỗi người phải trả lại cho ông K, bà N số tiền là 500.000 đồng.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, HCTP, VT.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh