TÒA ÁN NH1 DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 58/2022/DS-PT
Ngày 23-5-2022
V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cố đất"

NH1 DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NH1 DÂN TỈNH HẬU GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Quốc Tuấn
Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải
Ông Nguyễn Đình Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nH1 dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nH1 dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên Tr2 cấp tham gia phiên toà.

Trong các ngày 19 tháng 5 và 23 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nH1 dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cố đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Toà án nH1 dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2022/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn S

Địa chỉ: Số 68/66, Ấp Vĩnh Ph, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Đình Kh- Văn phòng Luật sư Tây S1– Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Số 38/2A1, đường Mậu Th, phường An H, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh T, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ông Thanh Tr.

Địa chỉ: Số 37, Ngô Quốc Tr, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

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

3.1. Bà Phùng Thị G, có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Thanh T1.

3.3. Anh Nguyễn Xuân T2.

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh T, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà G, anh T1, anh T2: Bà Huỳnh Khả H1.

Địa chỉ: Số 37, Ngô Quốc Tr, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3.4. Bà Phan Thị Kim Th1, có mặt.

3.5. Chị Lê Thị Hồng Th2, có mặt.

3.6. Anh Lê Thanh H.

Người đại diện hợp pháp của anh H là ông Lê Thanh S, có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 68/66, Ấp Vĩnh Ph, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3.7. Tr2 tâm phát triển quỹ đất – Chi nhánh huyện V.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Lê Văn Tr2.

Địa chỉ: Ấp 4, thị trấn Nàng M, huyện V, tỉnh Hậu Giang, xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh T, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

4.2. Ông Trần Văn Út C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh T, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

4.3. Ông Lê Văn N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh T, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn C (ông Ông Thanh Tr đại diện ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Xuân T2 (bà Huỳnh Khả H1 đại diện ủy quyền).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày như sau: Vào ngày 27/6/2012, sau khi trao đổi, thỏa thuận và xem đất, vợ chồng Lê Văn S và Phan Thị Kim Th1 đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất ruộng có diện tích 9.190m^2 với giá 455.000.000đồng của hộ ông Nguyễn Văn C. Ông C cùng vợ là bà Phùng Thị G lập và ký tên vào Tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn ngày 27/6/2012 và ghi diện tích đất theo tập quán là 7 công tầm ba thước, mỗi công 65.000.000 đồng, có sự chứng kiến của những hộ giáp ranh tứ cận là ông Nguyễn Văn D và

Trần Văn Út C cùng ký tên. Sau đó có sự thống nhất chuyển nhượng của các con trong hộ ông C là Nguyễn Thanh T1 và Nguyễn Xuân T2 cùng ký.

Cùng ngày phía nguyên đơn đã giao đủ số tiền cho ông C là 455.000.000đồng và ông C giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000019 ngày 09/4/1997 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy cho phía nguyên đơn giữ, đồng thời tiến hành giao đất. Nguyên đơn đã nhận và sử dụng ổn định phần đất này từ tháng 6/2012 cho đến nay.

Đến ngày 12/9/2012, nguyên đơn tiến hành nhờ Công ty TNHH ACB Chi nhánh Hậu Giang đo đạc, xác định mốc giới và diện tích thực tế để làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận diện tích đất thực tế đo đạc là 8.756,4m^2 vào ngày 12/10/2016. Tuy nhiên, ông C đi làm ăn xa và có ý định không lập thủ tục cho nguyên đơn, nên thời gian kéo dài đến nay vẫn chưa đăng ký được.

Hiện tại phần đất đang tranh chấp theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 09/9/2019 có diện tích là 8.930,5m^2 và diện tích đất này bị nhà nước thu hồi để xây dựng Hồ chứa nước ngọt tỉnh Hậu Giang và được áp giá bồi thường là 1.178.826.000đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn C và những người liên quan (bà Phùng Thị G, ông Nguyễn Thanh T1 và Nguyễn Xuân T2) phải lập thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn C sang tên ông Lê Văn S tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; Nếu ông C và những người liên quan không đồng ý hoặc không thực hiện thì đề nghị Tòa án xem xét công nhận cho nguyên đơn, có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng theo Tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn ngày 27/6/2012 để nguyên đơn làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hoặc được nhận số tiền bồi thường do bị giải tỏa là 1.178.826.000đồng.

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu, cụ thể: Buộc ông Nguyễn Văn C và những người liên quan phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 455.000.000đồng và phải bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ông Thanh Tr trình bày: Vào năm 2012, do việc làm ăn thua lỗ nên bị đơn ông Nguyễn Văn C có cố cho nguyên đơn ông Lê Văn S phần diện tích 9.190m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000019, thửa đất số 313, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh T, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang với giá 80.000.000đồng. Năm 2016, bị đơn xin chuộc lại đất nhưng nguyên đơn đòi giá 75.000.000đồng/công, bị đơn không đồng ý

nên gia đình tiếp tục đi làm ăn xa để kiếm đủ tiền chuộc đất. Năm 2017, nguyên đơn gọi điện cho bị đơn về việc muốn đổi đất với người khác thì bị đơn không đồng ý vì đây là đất cố chứ không phải chuyển nhượng.

Đến ngày 19/6/2019, bị đơn gọi cho nguyên đơn định báo cắt lúa vụ hè xong thì sẽ chuộc lại phần đất trên, nhưng ông S không đồng ý. Bị đơn xác nhận chỉ cố chứ không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Thực tế phần đất trên là thỏa thuận cố đất và bị đơn chỉ nhận của ông S số tiền cố đất là 80.000.000đồng, bị đơn đã nhiều lần muốn chuộc lại đất nhưng giá nguyên đơn đưa ra không đúng giá tiền cố ban đầu. Đến khi bị đơn đủ tiền chuộc lại thì vợ chồng ông S lại không muốn cho chuộc đất.

Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chuyển nhượng giữa bị đơn ông Nguyễn Văn C và nguyên đơn ông Lê Văn S. Bị đơn đồng ý chuộc lại phần đất trên với giá 80.000.000đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Xuân T2 trình bày: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Xuân T2 không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn, không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng. Yêu cầu hủy việc giao dịch giữa ông Nguyễn Văn C và ông Lê Văn S; công nhận diện tích 9.190m^2 thửa 313 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00261, cấp ngày 10/3/1999 là tài sản chung của hộ gia đình gồm: Nguyễn Văn C, Phùng Thị G, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Xuân T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim Th1, Lê Thị Hồng Th2 trình bày: Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn ông Lê Văn S về việc khởi kiện, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Tr2 tâm phát triển quỹ đất – Chi nhánh huyện V trình bày: Việc tranh chấp giữa ông Lê Văn S và ông Nguyễn Văn C, Trung tâm phát triển quỹ đất – Chi nhánh huyện V không có ý kiến. Trường hợp bên nào thắng vụ kiện, phần tiền bồi thường, hỗ trợ sẽ được chi trả cho người đó.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2020 nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất diện tích và hình thể đất theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 09/09/2013 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Hậu Giang; Tại Mảnh trích đo địa chính số 115/HGR ngày 21/11/2020 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi Trường Hậu Giang xác định phần diện tích tranh chấp giữa Nguyễn Văn C – Lê Văn S có diện tích là 8.930,5m^2 (Loại đất LUC) có tứ cận. Chiều ngang giáp kênh thủy lợi 1 dài 40,60m; Chiều ngang giáp thửa đất số 321 có chiều dài 38,49m; Chiều dài giáp

thửa đất số 314 có chiều dài 224,94m; Chiều dài giáp thửa đất số 1502 có chiều dài 232,88m. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giá theo giá nhà nước bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 1.178.826.000đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Phùng Thị G; Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Xuân T2 thống nhất kết quả giám định chữ ký, chữ viết trong "Tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn ngày 27/6/2012". Tại bản kết luận giám định số 1757/C09B ngày 24/6/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

"V. KẾT LUẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG GIÁM ĐỊNH

1. Chữ ký đứng tên Phùng Thị G (bên trên chữ viết họ tên "Phùng Thị G") dưới mục "Người thừa kế" trên tài liệu cần giám định kỳ hiệu A so với chữ ký đúng tên Phùng Thị G trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 là không phải do cùng một người ký ra.

2. Chữ ký đứng tên Phùng Thị G (bên dưới chữ viết họ tên "Phùng Thị G") dưới mục "Người thừa kế" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Phùng Thị G trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 là đo cùng một người ký ra.

3. Chữ viết họ tên "Phùng Thị G" dưới mục "Người thừa kế" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Phùng Thị G trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6, M8, M9 không phải do cùng một người viết ra.

4. Chữ ký đứng tên Nguyễn Thanh T1, chữ viết họ tên "Nguyễn Thanh T1" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thanh T1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M10 đến M13 là không phải do cùng một người ký, viết ra.

5. Chữ ký đứng tên Nguyễn Xuân T2, chữ viết họ tên "Nguyễn Xuân T2" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đúng tên

Nguyễn Xuân T2 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M14 đến M16 là không phải do cùng một người ký, viết ra.

6. Không đủ cơ sở kết luận chữ viết họ tên "Phùng Thị G" dưới mục "Người thừa kế" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Phùng Thị G trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M7 là có phải do cùng một người viết ra hay không"

Tại bản án sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nH1 dân huyện V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C đối với ông Lê Văn S về việc yêu cầu hủy Tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn ngày 27/6/2012.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S đối với ông Nguyễn Văn C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2012 giữa ông Lê Văn S và ông Nguyễn Văn C theo "Tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn ngày 27/6/2012".

Công nhận phần đất có diện tích là 8.930,5m^2 (Loại đất LỤC) theo Mảnh trích đo địa chính số 115/HGR ngày 21/11/2020 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi Trường Hậu Giang có tứ cận: Chiều ngang giáp kênh thủy lợi 1 dài 40,60m; Chiều ngang giáp thửa đất số 321 có chiều dài 38,49m; Chiều dài giáp thửa đất số 314 có chiều dài 224,94m; Chiều dài giáp thửa đất số 1502 có chiều dài 232,88m tại thửa 313, thuộc tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh T, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang cho ông Lê Văn S. Phần đất đã được thu hồi để thực hiện Dự án Xây dựng hồ chứa nước ngọt tỉnh Hậu Giang theo Quyết định số 3626/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang và đã được áp giá bồi thường theo quy định của pháp luật. Do đó, ông Lê Văn S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí; chi phí đo đạc, thẩm định; chi phí giám định chữ ký, chữ viết; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, bị đơn ông Nguyễn Văn C do ông Ông Thanh Tr đại diện theo ủy quyền; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Thanh T1 do bà Huỳnh Khả H1 đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang: Ông C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn giữa ông Lê Văn S và ông Nguyễn Văn C, đồng ý chuộc lại phần đất với giá 80.000.000đồng. Bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Thanh T1 yêu cầu hủy giao dịch giữa ông Lê Văn S với ông Nguyễn Văn C, công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc sở hữu chung của hộ gia đình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn C; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Thanh T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn chỉ cố đất cho nguyên đơn với giá 80.000.000đồng, không có chuyển nhượng, có ghi phần phụ thêm là được chuộc lại đất. Việc giao nhận số tiền 80.000.000đồng không có làm biên nhận. Không có văn bản nào thể hiện bị đơn đã nhận 455.000.000đồng. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận. Nếu bên nguyên đơn chịu

đồng ý thỏa thuận thì bên bị đơn cũng đồng ý. Phần phụ ghi thêm trong tờ chuyển nhượng là do ông C ghi thêm tại thời điểm lập tờ chuyển nhượng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Thanh T1 trình bày: Bà G, anh T1 và anh T2 không có ký chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà G có yêu cầu giám định lại chữ ký của bà.

Nguyên đơn ông Lê Văn S trình bày: Chúng tôi không đồng ý thỏa thuận, phần phụ ghi thêm là do ông C về nhà cho các con ông C ký rồi ghi thêm vào. Lập tờ chuyển nhượng tại nhà ông N, bà Đ có vợ, chồng ông C. Giao tiền tại nhà ông N, bà Đ. Tờ chuyển nhượng là do bà Đ viết. Lý do lập tờ chuyển nhượng tại nhà ông N, bà Đ là do ông C nợ tiền của ông N, bà Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Trường hợp vô hiệu hợp đồng thì lỗi thuộc về phía gia đình ông C nên gia đình ông C phải bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá theo giá thị trường, ông S có công sức bảo quản, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản. Xét các yếu tố trên, đề nghị công nhận cho ông S được nhận hết số tiền bồi thường là 1.178.826.000đồng.

Người làm chứng bà Đỗ Thị Đ trình bày: Tờ chuyển nhượng là do tôi lập tại nhà tôi sau khi có sự thống nhất thỏa thuận của các bên. Tôi có chứng kiến việc giao tiền 455.000.000đồng giữa các bên. Thời điểm đó có mặt của bà G, tôi không có tham gia kiểm điếm số tiền nhưng có nghe nói số tiền 455.000.000đồng.

Người làm chứng: Ông Lê Văn N trình bày: Các bên đương sự thỏa thuận và lập hợp đồng tại nhà vợ chồng tôi, tôi có chứng kiến việc giao tiền 455.000.000đồng, tôi không có kiểm điếm nhưng có nghe đương sự nói số tiền trên, việc giao dịch tại nhà tôi là do ông C thiếu nợ tôi 20 chỉ vàng 24k và 60.000.000đồng. Sau khi nhận tiền chuyển nhượng thì ông C trả tiền nợ cho tôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng vô hiệu từng phần đối với tờ chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá theo tỷ lệ lỗi 6/4. Do đất cấp cho hộ nhưng chỉ có ông C, bà G ký tên, còn anh T2 và anh T1 không có ký tên vào. Lỗi nhiều làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thuộc về bên phía hộ gia đình ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn C do ông Ông Thanh Tr đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Thanh T1 do bà Huỳnh Khả H1 đại diện theo ủy quyền kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đối với đơn yêu cầu ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc giám định lại chữ ký bà Phùng Thị G trên tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại cấp sơ thẩm, sau khi có kết luận giám định số 1757/C09B ngày 24/6/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, anh T1, anh T2 không có khiếu nại hay có ý kiến không đồng ý với kết luận giám định này. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của bà G, anh T2, anh T1 chỉ yêu cầu giám định lại chữ ký của bà G, không yêu cầu giám định lại chữ ký của anh T2 và anh T1 trong khi cùng một kết luận giám định là chưa phù hợp. Do vậy, yêu cầu giám định lại của bà G không được chấp nhận theo quy định tại khoản 5, Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn ngày 27 tháng 6 năm 2012:

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C cho rằng phần đất tranh chấp ông chỉ cố cho ông Lê Văn S với giá 455.000.000đồng nhưng chỉ mới nhận 80.000.000đồng, không có chuyển nhượng cho ông S. Tuy nhiên, ông C không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận cố đất giữa hai bên, không có chứng cứ thể hiện việc ông C chỉ nhận số tiền cố đất 80.000.000đồng. Trong khi nguyên đơn cung cấp được tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn có nội dung chuyển nhượng phần đất với giá 455.000.000đồng, ông C thừa nhận chữ ký trong văn bản trên là của ông. Việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng do ông C không am hiểu nhiều nên không phân biệt giữa cố đất và chuyển nhượng là không thể chấp nhận. Bởi lẽ, tại đơn kháng cáo bị đơn cho rằng không đồng ý việc chuyển nhượng nên có ghi thêm phần phụ là "*được chuộc lại theo giá thị trườngr"*. Chứng tỏ tại thời điểm đó, sau khi đọc lại tờ chuyển nhượng ông C đã hiểu được sự khác nhau giữa cố đất và chuyển nhượng đất, biết ghi phụ thêm là được chuộc lại đất, nếu không chuyển nhượng sao không đính chính lại là cố đất. Mặt khác, về nguyên tắc cố đất theo tập quán địa phương thì chỉ cần bên nhận cố đất trả lại đất và bên cố trả đúng số tiền đã nhận cố mới phù hợp. Nhưng theo phần phụ ghi thêm do ông C ghi "…sau thời gian

canh tác từ năm năm trở lên, chú tôi có tiền tôi cho chú chuộc lại theo giá thì trường" là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 462 Bộ luật dân sự 2005 quy định về Chuộc lại tài sản đã bán. Do vậy, có căn cứ tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn ngày 27 tháng 6 năm 2012 không phải là hợp đồng cố đất. Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự 2005. Cụ thể: Bên chuyển nhượng đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và có sự chứng kiến của ông N, bà Đ. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 455.000.000đồng, ông C không chứng minh được ông chỉ nhận 80.000.000đồng, theo hợp đồng ông C đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Lê Văn S sử dụng, canh tác từ năm 2012 nên có cơ sở bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền 455.000.000đồng.

[3.2] Về hình thức hợp đồng: "Tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn ngày 27/6/2012" được lập bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực. Theo Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật". Do đó, về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[3.3] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đúng quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự 2005. Cụ thể: Diện tích chỉ nêu 7 công tầm ba thước, chưa đo đạc thể hiện diện tích, không xác định vị trí, số thửa cụ thể.

[3.4] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00261, cấp ngày 10/3/1999 thửa 313, tờ bản đồ số 7, diện tích 9.190m^2 là tài sản chung của hộ gia đình gồm: Nguyễn Văn C, Phùng Thị G, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Xuân T2. Đối với tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn thì các thành viên trong hộ ông C, chỉ có ông C thừa nhận ông có ký tên vào tờ chuyển nhượng, bà G không thừa nhận có ký tên nhưng tại kết luận giám định số 1757/C09B ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký tên Phùng Thị G trong tài liệu cần giám định và chữ ký mẫu so sánh là cùng một người ký ra. Điều này chứng tỏ bà G có biết và có ký tên vào tờ chuyển nhượng trên. Đối với anh Nguyễn Xuân T2 và anh Nguyễn Thanh T1 kết luận không phải chữ ký của anh T1 và anh T2 nên chưa đảm bảo về chủ thể giao kết hợp dồng.

Xét thấy, tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn ngày 27/6/2012 không tuân thủ về mặc hình thức, nội dung, chủ thể chưa đúng quy định. Đối với trường hợp này bộ luật dân sự 2005 không quy định về công nhận hợp đồng do

đã thực hiện 2/3 hợp đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điều khoản chuyển tiếp của bộ luật dân sự 2015, để áp dụng bộ luật dân sự 2015 giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự là chưa phù hợp. Cần phải áp dụng quy định của bộ luật dân sự 2005 để giải quyết. Căn cứ quy định tại các điều 122, 124, 134, 137, 689, 697, 698 bộ luật dân sự 2005 và quy định tại điểm b.3 khoản 2.3 mục 2 của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nH1 dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông S bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Cụ thể: Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi thì phải bồi thường: Phần đất chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế là 8.930,5m^2 (Loại đất LUC) tại thửa 313, thuộc tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh T, xã Vĩnh T, huyện V, tỉnh Hậu Giang theo Mảnh trích đo địa chính số 115/HGR ngày 21/11/2020 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang đã được thu hồi để thực hiện Dự án Xây dựng hồ chứa nước ngọt tỉnh Hậu Giang được áp giá bồi thường theo quy định là 1.178.826.000đồng, số tiền này hiện đang do Tr2 tâm phát triển quỹ đất huyện V giữ. Các đương sự thống nhất giá trị quyền sử dụng đất là 1.178.826.000.000đồng. Hộ ông C có quyền liên hệ nhận số tiền này. Các thành viên trong hộ ông C gồm ông Nguyễn Văn C, bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Xuân T1 phải có trách nhiệm trả lại số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 455.000.000đồng cho ông Lê Văn S.

Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá theo giá thị trường: Các đương sự thống nhất giá thị trường theo giá bồi thường thu hồi đất của nhà nước là 1.178.826.000đồng. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Đất cấp cho hộ nhưng ông C là chủ hộ cùng vợ đứng ra chuyển nhượng khi không có đủ các thành viên trong hộ ký tên, các thành viên trong hộ tại phiên tòa sơ thẩm khai là có biết việc giao đất cho nguyên đơn nhưng không phản đối mặc dù không có ký tên, phần lỗi nhiều làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về phía gia đình ông C. Ông S cũng có lỗi trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng khi không có đủ các thành viên trong hộ ông C ký tên vào hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử xét phần lỗi theo tỷ lệ 6/4 (lỗi của hộ gia đình ông C là 6, ông S là 4). Do vậy, Hộ ông C phải bồi thường số tiền là 434.295.600đồng là số tiền bồi thường chênh lệch theo tỷ lệ sau khi trừ số tiền nhận chuyển nhượng (1.178.826.000đồng – 455.000.000đồng) cho ông S. Tổng số tiền hộ ông C phải trả cho ông S là 889.295.600đồng (Tám trăm tám mươi chín triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền bồi thường, hỗ trợ do Trung tâm phát triển quỹ đất huyện V đang giữ.

Từ những cơ sở trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tại phiên tòa, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí đo đạc, thẩm định; Chi phí giám định chữ ký, chữ viết các đương sự phải chịu theo quy định.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về thông báo nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm: Bà Huỳnh Khả H1 kháng cáo với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Thanh T1. Trong trường hợp này bà G, anh T1, anh T2 mỗi người phải nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng theo quy định tại Điều 28 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ ra thông báo nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đồng là thiếu sót, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm không ra thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là có sai sót, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án đã có xem xét đến yêu cầu phản tố của bị đơn nên quyền lợi của bị đơn vẫn đảm bảo theo quy định, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với sai sót này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 95, Điều 99, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 272 và Điều 273, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 697, Điều 698 bộ luật dân sự 2005;

Điểm a, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh

Nguyễn Thanh T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu hủy Tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn ngày 27/6/2012.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2012 giữa ông Lê Văn S và ông Nguyễn Văn C theo "Tờ chuyển nhượng ruộng đất vĩnh viễn ngày 27/6/2012" vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Văn C và các thành viên trong hộ gồm bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Thanh T1 phải trả cho nguyên đơn ông Lê Văn S tổng số tiền là 889.295.600đồng (Tám trăm tám mươi chín triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng) từ nguồn tiền nhận bồi thường, hỗ trợ do thu hồi phần đất chuyển nhượng 1.178.826.000đồng để đảm bảo cho việc thi ành án.

Hộ ông C gồm ông C, bà G, anh T2, anh T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện V) để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.178.826.000đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn đồng) đối với phần đất tranh chấp đã bị thu hồi theo quy định của pháp luật và thanh toán số tiền phải trả trên cho ông S từ nguồn tiền này.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn S phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000924 ngày 07/2/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V thành án phí.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Thanh T1 phải chịu 38.678.868đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0001168 ngày 31/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V thành án phí. Bị đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Thanh T1 còn phải nộp thêm 38.378.868đồng.

[4]. Về chi phí đo đạc, thẩm định: Số tiền là 6.200.000đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu ½ là 3.100.000đồng. Ông Lê Văn S đã nộp xong, ông C phải nộp 3.100.000đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V để trả lại cho ông Lê Văn S.

[5]. Về Chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Số tiền 5.000.000đồng. Ông Lê Văn S, bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Xuân T2 phải chịu ½ là 2.500.000đồng. Bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Xuân T2 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã nộp xong). Ông Lê Văn S có nghĩa vụ nộp số tiền 2.500.000đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V để trả lại cho Bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Thanh T1 và anh Nguyễn Xuân T2.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0002596 ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang (do ông Ông Thanh Tr là người đại diện theo ủy quyền nộp thay).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị G, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Xuân T2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0002595 ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang (do bà Huỳnh Khả H1 là người đại diện theo ủy quyền nộp thay).

[7]. 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 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 23/5/2022.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H.Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS H.Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Dương Quốc Tuấn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Hoàng Khải – Nguyễn Đình Tiến Dương Quốc Tuấn