TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 158 /2019/DS-PT
Ngày: 29 - 11 - 2019
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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thành

Các Thẩm phán: 1. Ông Hồ Văn Phụng

2. Ông Nguyễn Thành Hữu

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Tấn Thành– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Nghiệp – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 235/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Huỳnh Văn Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 3 ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồng N (theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2019).

Địa chỉ: Số 2 Đ, khóm 5, phường 2, thành phố Sóc Trăng (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1967 (vắng mặt)

2.2.Ông Huỳnh Văn T**,** sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 1, liên kế 1, đường 8 Khu đô thị A, phường 4 thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị H: Bà Trần Lệ Q (theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2019).

Địa chỉ: Số Q, ấp X, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Trần Thanh D – Trưởng Văn phòng công chứng Thanh D.

Địa chỉ: Số 1 S, khóm 1, phường 8, thành phố T (có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 27/11/2019).

* Người kháng cáo: Bị đơn Huỳnh Văn Tr

* Người kháng nghị: Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/7/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồng N trình bày ý kiến:

Nguyên vào ngày 29/6/2017 ông Huỳnh Văn Đ có nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H, việc chuyển nhượng có lập thanh văn bản là hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 29/6/2017 tại thửa 33 và 34 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất trên do ông Tr và bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể thửa 33 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 313,4 m^2 (mục đích sử dụng đất ODT 200 m^2, diện tích CLN 113,4 m^2) và tài sản trên đất gồm quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Thửa 34 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, chuyển nhượng toàn bộ diện tích 284,4 m^2 (mục đích sử dụng đất ODT 200 m^2, diện tích CLN 84,4 m^2) và tài sản trên đất gồm quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Tuy trong hợp đồng hai bên thỏa thuận ghi là 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên chỉ chuyển nhượng nhà đất với nhau với giá là 930.000.000 đồng, ông Đ đã giao tiền cho ông Tr đủ 930.000.000 đồng vào ngày 07/6/2017 (có biên nhận). Đến ngày 31/7/2017 ông Tr có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Đ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục xin trích lục giấy phép xây dựng, biến động và sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 33 và 34. Khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X đo đạc lại các thửa đất để làm thủ tục sang tên thì đo luôn phần hành lang lộ giới và diện tích tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Tr và bà H. Cụ thể thửa số 33 diện tích tăng lên 28,6m^2, tại thửa số 34 diện tích tăng lên 67,2m^2. Sau khi phát hiện phần dư ra thì ông Đ có báo cho ông Tr và bà H, sau đó hai bên có thỏa thuận điều chỉnh diện tích trong hợp đồng cho đúng theo diện tích đo đạc thực tế theo bản vẽ vào ngày 04/10/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Khi đã hoàn thành xong thủ tục đính chính lại theo diện tích thực tế trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/2017, đến khi thực hiện các thủ tục sang trên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở qua cho ông Đ thì ông Tr và bà H không đồng ý thực hiện tiếp các thủ tục theo như hai hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên phát sinh tranh chấp vì ông Tr cho rằng không chuyển nhượng phần đất tăng thêm.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tr và bà H tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo như hai hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký vào ngày 29/6/2017 đối với thửa đất 33 và 34 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng với diện tích thực tế đã được Ủy ban nhân dân huyện X điều chỉnh lại do tăng diện tích hành lang lộ giới ngày 28/11/2017. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cho rằng đối với phần đất tăng thêm 95,8m^2 nguyên đơn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng với giá 210.000đ/m^2 và nguyên đơn sẽ trả thêm phần tiền này cho bị đơn để hai bên thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H đều trình bày ý kiến:

Trước đây vợ chồng ông có hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ 02 thửa đất với giá 930.000.000 đồng như ông Đ đã trình bày. Phía ông đã nhận đủ tiền của ông Đ số tiền là 930.000.000 đồng và ông đã giao chìa khóa nhà cho ông Đ quản lý. Ngoài ra hai bên có đến phòng công chứng Thanh D để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2017 theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông được cấp. Sau đó Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X đo đạc lại thì diện tích tăng thêm đúng như ông Đ đã trình bày. Nay ông Đ cho rằng ông đã thỏa thuận ký điều chỉnh lại diện tích trong hợp đồng chuyễn nhượng quyền sử dụng đất và không thống nhất làm các thủ tục sang tên cho ông Đ là không đúng vì ông không đồng ý chuyển nhượng phần đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông tại thửa 34 là 67,2m^2, thửa 33 diện tích 28,6m^2 mà ông chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông Đ diện tích theo như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, việc viết tay thêm vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do Phòng công chứng tự viết thêm ông không có đồng ý. Tại phiên tòa đại diện bị đơn cho rằng đối với phần đất tăng thêm của hai thửa là 95,8m^2 nếu là đất nằm trong hành lang lộ giới thì giao cho Nhà nước quản lý sau này nếu Nhà nước đền bù thì ông Tr được hưởng, phía ông Tr chỉ thống nhất làm thủ tục tách bộ sang tên cho ông Đ phần đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký là tại thửa 33 diện tích 313,4 m^2 , thửa 34 diện tích 284,4 m^2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh D trình bày: Vào ngày 29/6/2017 giữa ông Đ và ông Tr có đến văn phòng công chứng của ông để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 33 và 34 theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 33 diện tích 313,4 m^2 , thửa 34 diện tích 284,4 m^2, sau đó ông Đ đến yêu cầu Văn phòng công chứng yêu cầu ghi thêm phần đất tăng thêm và ông đã thống nhất ghi thêm và đóng dấu của Phòng công chứng vào hợp đồng.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng, thụ lý giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 quyết định:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 200; điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 126, Điều 131, Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự.

- Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo số đo thực tế phần đất đang tranh chấp tại thửa số 33, tờ bản đồ số 19 diện tích là 342m^2, tại thửa số 34, tờ bản đồ số 19 diện tích là: 351,6m^2 cùng tọa lạc ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất giữa ông Huỳnh Văn Đ và ông Huỳnh Văn Tr, Lê Thị H được xác lập ngày 29/06/2017 là vô hiệu đối với các tài sản mà hai bên đã chuyển nhượng là đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa số 33, tờ bản đồ số 19 diện tích là 342m^2, tại thửa số 34, tờ bản đồ số 19 diện tích là: 351,6m^2 cùng tọa lạc ấp M, thị trấn X, huyện Mỵ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Buộc ông Huỳnh Văn Đ phải có trách nhiệm giao lại cho ông Huỳnh Văn Tr toàn bộ tài sản gồm nhà gắn liền với đất tại thửa 33 và thửa 34, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích cụ thể như sau:

* *Thửa số 33 có tứ cận như sau*:

+ Hướng đông giáp phần đất thửa 34 của ông Huỳnh Văn Tr (đang tranh chấp) có số đo 82,14m.

+ Hướng tây giáp đất ông Võ Thành C có số đo 81,99m.

+ Hướng nam giáp lộ có số đo 04m.

+ Hướng bắc giáp đất bà Trần Thị H có số đo 4,35m.

* *Thửa số 33 có tứ cận như sau*:

+ Hướng đông giáp đất bà Kha Thị T có số đo 82,26m.

+ Hướng tây giáp phần đất thửa 33 của ông Huỳnh Văn Tr (đang tranh chấp) có số đo 82,14m.

+ Hướng nam giáp lộ có số đo 4,7m.

+ Hướng bắc giáp đất bà Trần Thị H có số đo 3,85m.

4/ Buộc ông Huỳnh Văn Đ phải có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H bản gốc của 02 giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện X cấp cho ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H đứng tên tại thửa 33, tờ bản đồ số 19, diện tích 313,4m^2, cấp ngày 23/6/2009 và tại thửa số 34, diện tích 284,4m^2 cấp ngày 23/5/2005 mà trước đây ông Tr đã giao cho ông Đ giữ để làm thủ tục sang tên.

5/ Buộc ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền là 1.332.120.250đ (*Một tỷ ba trăm ba mươi hai triệu một trăm hai mươi ngàn hai trăm năm mươi đồng).*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 09/10/2019 bị đơn Huỳnh Văn Tr có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy tòa bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, để xét xử lại theo hướng như sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hai thửa tổng diện tích là 597,8 m^2 đã được Văn phòng Công chứng Trần Thanh D công chứng ngày 29/6/2019 tại thửa 33 và 34, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tăng thêm tại hai thửa tổng diện tích là 95,8 m^2 (trong này thửa 33 tăng thêm 28,6 m^2 và thửa 34 tăng thêm 67,2 m^2) do ông Đ yêu cầu Văn phòng công chứng ghi bổ sung thêm phần diện tích tăng chưa có sự đồng ý của tôi; Công nhận phần diện tích tăng thêm 95,8 m^2 nằm trong hành lang lộ giới của tôi và tôi đồng ý giao cho Nhà nước quản lý sau này nếu Nhà nước đền bù thì tôi sẽ là người được hưởng.

* Tại Quyết định số: 02/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 10/10/2019 Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện X. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa một phần bản án về án phí.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, Kiểm sát viên giữ nguyên nội dung kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm giữ nguyên nội dung kháng nghị và phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Huỳnh Văn Tr và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện X, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn Huỳnh Văn Tr là đúng theo qui định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định.

[1.2] Người có quyền kháng nghị, nội dung và hình thức quyết định kháng nghị, thời hạn kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh

Sóc Trăng là đúng theo qui định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Huỳnh Văn Tr Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Vào ngày 29/6/2017 giữa ông Đ và ông Tr có giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó phía ông Tr và vợ là Lê Thị H chuyển nhượng cho ông Đ 02 thửa đất: Thửa số 33, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 313,4m^2 và thửa 34 diện tích 284,4m^2 đất cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng với giá ghi trong hợp đồng tổng cộng hai thửa là 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên đều thừa nhận là giá chuyển nhượng là 930.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có công chứng theo quy định của pháp luật. Phía ông Đ đã giao đủ tiền cho ông Tr là 930.000.000 đồng, ông Tr đã giao nhà, đất cho ông Đ. Sau đó ông Tr ủy quyền cho ông Đ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục sang tên cho ông Đ. Trong quá trình làm thủ tục sang tên thì cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại 02 thửa đất thì diện tích hai thửa đất tăng thêm, cụ thể thửa 33 tăng thêm 28,6m^2 (trong này phần đất hành lang lộ giới là 27,9m^2) và thửa 34 tăng thêm 67,2m^2 (trong này phần đất hành lang lộ giới là 32,6m^2). Sau đó ông Đ đưa hai bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến Văn phòng công chứng Thanh D để bổ sung ghi thêm phần đất tăng thêm vào hai bản hợp đồng. Tuy nhiên phía ông Tr không đồng ý việc ông Đ ghi thêm phần tăng thêm vào hợp đồng đã công chứng trước đó và không đồng ý tiếp tục làm thủ tục tách bộ sang tên cho ông Đ vì ông Tr cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông Đ ông chỉ chuyển nhượng đúng phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không đồng ý chuyển nhượng phần đất tăng thêm vì vậy hai bên xảy ra tranh chấp.

[2.2] Theo văn bản số 160/CN.VPĐK, ngày 12/6/2019 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thì tại thời điểm năm 2005 và năm 2009 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr tại các thửa đất 33 và 34 thì Ủy ban nhân dân huyện X không cấp phần đất hành lang lộ giới. Đến ngày 28/11/2017 thì Ủy ban nhân dân huyện X đã công nhận bổ sung phần diện tích trong hành lang lộ giới với tổng diện tích tại thửa số 33 sau khi đo đạc lại là 342m^2, trong này diện tích đất hành lang lộ giới là 27,9m^2, tại thửa 34 là 351,6m^2, trong này đất hành lang lộ giới là 32,6m^2.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2017 giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H thể hiện ông Tr và bà H chuyển nhượng cho ông Đ thửa 33 diện tích 313,4m^2 và thửa 34 diện tích 284,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có chuyển nhượng phần đã tăng thêm sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đo đạc lại. Việc ông Đ một mình đến Phòng công chứng Thanh D để yêu cầu ghi bổ sung thêm phần đất tăng thêm mà không có sự đồng ý và sự có mặt của ông Tr nhưng Phòng công chứng Thanh D đã ghi thêm phần đất tăng thêm vào các bản hợp đồng mà trước đó các bên đã công chứng là không đúng pháp luật.

[2.4] Khi chuyển nhượng các bên không đo đạc lại hai thửa đất và đã thỏa thuận chuyển nhượng theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên sau khi cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại thì có sự chênh lệch diện tích, diện tích tăng thêm của hai thửa là 95,8m^2 (trong này thửa 33 tăng thêm 28,6m^2 và

thửa 34 tăng thêm 67,2m^2). Phía ông Tr cho rằng ông không chuyển nhượng phần đất tăng thêm mà chỉ chuyển nhượng phần đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng cộng hai thửa là 597,8m^2, còn ông Đ thì cho rằng ông Tr đã chuyển nhượng hết toàn bộ nhà và đất theo thực tế đã tăng thêm là 693,6m^2. Như vậy trong giao dịch này có sự nhầm lẫn giữa các đương sự vì ông Đ nhầm tưởng rằng ông Tr đã chuyển nhượng mão hết toàn bộ đất và tài sản trên đất của ông Tr cho ông luôn cả phần đất tăng thêm nên ông đã thanh toán đầy đủ tiền. Còn ông Tr thì cho rằng ông chỉ chuyển nhượng tài sản gắn liền với phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng cho ông Đ phần đất tăng thêm. Vì vậy cần xem đây là giao dịch dân sự bị vô hiệu do nhầm lẫn và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.5] Xét về lỗi của các bên thì thấy, trong giao dịch này cả hai bên đều có lỗi trong việc để xảy ra giao dịch dân sự bị vô hiệu bởi vì trước khi chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đã không đo đạc lại diện tích đất theo số đo thực tế cho rõ ràng mà chỉ chuyển nhượng theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong hợp đồng hai bên cũng không thỏa thuận về phần diện tích tăng thêm nếu có. Vì vậy các bên có lỗi ngang nhau. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2017 giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H là vô hiệu và xác định lỗi mỗi bên là 50% buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường giá trị chênh lệch theo mức độ lỗi của mỗi bên là phù hợp với qui định của pháp luật.

[2.6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2017 giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H thể hiện ông Tr và bà H chuyển nhượng cho ông Đ thửa 33 diện tích 313,4m^2 và thửa 34 diện tích 284,4m^2 cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng với giá ghi trong hợp đồng tổng cộng hai thửa là 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên đều thừa nhận là giá chuyển nhượng là 930.000.000 đồng, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo qui định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.6.1] Xét về thiệt hại thấy rằng khi chuyển nhượng vào năm 2017 tài sản hai bên chuyển nhượng giá là 930.000.000đ nhưng hiện nay giá nhà đất tăng nên có sự chênh lệch giá. Vào ngày 11/02/2019 ông Huỳnh Văn Đ có đơn yêu cầu thẩm định, định giá tài sản; ngày 22/02/2019 Tòa án nhân dân huyện X ra Quyết định số 09/2019/QĐ-ĐG Định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá. Tại Biên bản (về việc định giá tài sản tranh chấp) ngày 04/5/2019 của Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản đang tranh chấp tổng cộng là 1.468.481.000 đồng (gồm: nhà, vật kiến trúc là 447.929.000 đồng và đất là 1.020.552.000 đồng).

[2.6.2] Kết quả định giá đã được Tòa án nhân dân huyện X thông báo báo cho các đương sự tại Thông báo số 41/2019/TB-TA ngày 04/7/2019 và đã tống đạt hợp lệ cho các bên đương sự vào ngày 26/7/2019, sau khi nhận được thông báo kết quả định giá các bên đương sự không có ý kiến gì về kết quả định giá. Do đó, có đủ cơ sở xác định giá trị tài sản đang tranh chấp trong vụ kiện là 1.468.481.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm lại mời các bên đương sự đến để thương lượng thỏa thuận giá, tại Biên bản về việc đương sự có ý kiến về giá trị tài sản tranh chấp theo giá thị trường ngày

6/9/2019 thì nguyên đơn đưa ra mức giá là 2.000.000.000 đồng, bị đơn đưa ra mức giá là 1.468.481.000 đồng (theo kết quả định giá của Hội đồng định giá).

[2.6.3] Cấp sơ thẩm căn cứ theo Điều 17 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT –TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC, ngày 28/3/2014 lấy mức giá trung bình cộng là (2.000.000.000 đồng + 1.468.481.000 đồng : 2 = 1.734.240.500 đồng) để tính trị giá tài sản chênh lệch là (1.734.240.500 đồng – 930.000.000 đồng = 804.240.500đ), để mỗi buộc người phải chịu thiệt hại ½ số tiền thiệt hại do giá chênh lệch số tiền là 402.120.250 đồng là không phù hợp theo qui định tại Điều 16 và Khoản 1 Điều 17 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT –TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC, ngày 28/3/2014. Tại Điều 16 qui định: "*... Việc xác định giá tài sản cần định giá trong trường hợp Hội đồng định giá không thể tiến hành định giá được do có hành vi cản trở sẽ được xác định theo hướng dẫn tại Điều 17 của Thông tư này*" và tại Khoản 1 Điều 17 qui định: "*Trường hợp các bên đương sự không tự thỏa thuận về việc xác định giá tài sản, nhưng không yêu cầu Tòa án yêu cầu tổ chức thẩm định giá tiến hành định giá tài sản hoặc không yêu cầu thành lập Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản thì Tòa án yêu cầu các bên đương sự đưa ra giá của tài sản chung...".* Trong vụ án này nguyên đơn đã có đơn yêu cầu định giá tài sản, Tòa án đã tiến hành định giá và thông báo kết quả định giá, các bên đương sự đều đồng ý không có ý kiến gì với kết quả định giá, việc Tòa án cấp sơ thẩm tự mời các bên đương sự đến để thương lượng thỏa thuận giá, nhưng các đương sự đưa ra hai giá khác nhau, cấp sơ thẩm lại lấy mức giá trung bình để tính là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bị đơn.

[2.6.4] Tuy bị đơn không có kháng cáo về giá trị tài sản chênh lệch phải trả cho nguyên đơn, nhưng bị đơn có kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, việc yêu cầu công nhận đồng chuyển nhượng có giá trị lớn hơn giá trị chênh lệch của tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giá trị tài sản tranh chấp là 1.468.481.000 đồng, nên cần sửa án sơ thẩm về phần thiệt hại của mỗi bên cụ thể như sau: (1.468.481.000 đồng – 930.000.000 đồng: 2) là: 269.240.500 đồng.

[3] Xét kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X thấy rằng: Tại điểm b, Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: "*Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được qui định tại Khoản 3 Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ".* Trong vụ án này, ông Tr và bà H phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại là 269.240.500 đồng thì ông Tr và bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải bồi thường thiệt hại là 269.240.500 đồng, nhưng ông Tr là người cao tuổi được miễn án phí theo qui định, còn bà H không thuộc diện được miễn án phí nên phải chịu án phí theo qui định. Nên kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Do ông Tr và bà H có quan hệ là vợ chồng nên theo qui định tại Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì vợ chồng có nghĩa

vụ ngang nhau về tài sản chung, nên phần án phí bà H phải chịu án phí 50% trong tổng số tiền phải bồi thường thiệt hại tương ứng như sau: (269.240.500 đồng: 2 x 5%) là: 6.731.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa đại diện bị đơn yêu cầu xem xét việc tài sản bị mất cụ thể là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/6/2017 thì bên bị đơn đã giao toàn bộ nhà và đất cho nguyên đơn, nhưng hiện nay các cửa sổ và cửa cái không còn. Xét thấy, việc mất tài sản này khi giải quyết ở cấp sơ thẩm bị đơn không có đặt ra và cũng không có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Khi nào bị đơn có yêu cầu sẽ xem xét giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[5] Từ những cơ sở nêu trên xét thấy toàn bộ kháng cáo của ông Huỳnh Văn Tr là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ và đối với kháng nghị về án phí, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Tr phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì ông Tr là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 148, Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Huỳnh Văn Tr

- Chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 165, khoản Điều 228, khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 126, Điều 131, Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo số đo thực tế phần đất đang tranh chấp tại thửa

số 33, tờ bản đồ số 19 diện tích là 342m^2, tại thửa số 34, tờ bản đồ số 19 diện tích là: 351,6m^2 cùng tọa lạc ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất giữa ông Huỳnh Văn Đ và ông Huỳnh Văn Tr, Lê Thị H được xác lập ngày 29/06/2017 là vô hiệu đối với các tài sản mà hai bên đã chuyển nhượng là đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa số 33, tờ bản đồ số 19 diện tích là 342m^2, tại thửa số 34, tờ bản đồ số 19 diện tích là: 351,6m^2 cùng tọa lạc ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

3. Buộc ông Huỳnh Văn Đ phải có trách nhiệm giao lại cho ông Huỳnh Văn Tr toàn bộ tài sản gồm nhà gắn liền với đất tại thửa 33 và thửa 34, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp M, thị trấn X, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích cụ thể như sau:

Thửa số 33 có tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất thửa 34 của ông Huỳnh Văn Tr (đang tranh chấp) có số đo 82,14m.

+ Hướng tây giáp đất ông Võ Thành C có số đo 81,99m.

+ Hướng nam giáp lộ có số đo 04m.

+ Hướng bắc giáp đất bà Trần Thị H có số đo 4,35m.

Thửa số 33 có tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất bà Kha Thị T có số đo 82,26m.

+ Hướng tây giáp phần đất thửa 33 của ông Huỳnh Văn Tr (đang tranh chấp) có số đo 82,14m.

+ Hướng nam giáp lộ có số đo 4,7m.

+ Hướng bắc giáp đất bà Trần Thị H có số đo 3,85m.

4. Buộc ông Huỳnh Văn Đ phải có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H bản chính của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H đứng tên tại thửa 33, tờ bản đồ số 19, diện tích 313,4m^2, cấp ngày 23/6/2009 và tại thửa số 34, diện tích 284,4m^2 cấp ngày 23/5/2005 do trước đây ông Tr đã giao cho ông Đ

giữ để làm thủ tục sang tên .

5. Buộc ông Huỳnh Văn Tr và bà Lê Thị H phải có trách liên đới nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền là 1.199.240.500 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn năm trăm đồng)*. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Lê Thị H phải nộp 6.731.000 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn Tr được miễn không phải nộp.

8. Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

9. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, 7b 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện X;
- Chi cục huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu HS (TDS).

THẨM PHÁN

(đã ký)

Nguyễn Hoàng Thành