

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 275/2023/DS-PT
Ngày 09-8-2023
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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Phụng

Bà Trịnh Thị Phúc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2023 giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964. Địa chỉ: C ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1989. Địa chỉ: 606/20/39 Quốc lộ A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 22-3-2021) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1964 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1965 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn B - Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Cẩm V, sinh năm 1986 (xin vắng mặt).

2. Ông Huỳnh Ngân G1, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12-5-2021, quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị H do ông Nguyễn Văn N đại diện theo ủy quyền trình bày và yêu cầu:

Ngày 25/7/2004, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G diện tích đất 1.000m² (ngang 10m x dài 100m) thuộc một phần thửa số 1467 và 590, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ, giá trị chuyển nhượng 18.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị G viết giấy tay cho bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Văn Đ không ký tên.

Bà Nguyễn Thị H thanh toán cho bà Nguyễn Thị G 17.000.000 đồng (việc nhận tiền do bà Nguyễn Thị H tự viết), còn lại 1.000.000 đồng thống nhất sau khi hoàn tất thủ tục sang tên sẽ thanh toán đủ.

Khi sang nhượng bà Nguyễn Thị G chỉ khu đất không chỉ vị trí đất cụ thể, chưa giao đất trên thực tế. Bà Nguyễn Thị H nhiều lần yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G không đồng ý.

Bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 945,2m² (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa số 1467 và 590, loại đất ONT và LUC, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bà Nguyễn Thị H yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà Nguyễn Thị H không yêu cầu đối với bà V, ông G1.

Bà Nguyễn Thị H thống nhất kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá.

Tại bản tự khai ngày 16-12-2021, quá trình tố tụng bị đơn ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ngày 25-7-2004, bà Nguyễn Thị G viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất ngang 10m, dài 100m, giá trị chuyển nhượng bà không nhớ. Bà Nguyễn Thị H đã trả 10.000.000 đồng. Sau khi viết giấy tay chuyển nhượng bà Nguyễn Thị G thông báo ông Huỳnh Văn Đ biết, ông Huỳnh

Văn Đ không đồng ý nên đưa 10.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị G trả bà Nguyễn Thị H. Khi bà Nguyễn Thị G nhận 10.000.000 đồng và khi trả lại 10.000.000 đồng không làm giấy tờ.

Khi làm giấy tay cũng không chỉ diện tích đất trên thực tế, đất do ông Huỳnh Văn Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Văn Đ đang giữ, không thể chấp. Đất ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Ông, bà không đồng ý kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá nhưng không yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá lại.

Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 108, Điều 109, Điều 127, Điều 134, Điều 137, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2004 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G đối với diện tích đất 945,2m², gồm một phần thửa số 1467 và 590, loại đất ONT và LUC, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H 10.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 495.586.600 đồng. Tổng cộng: 505.586.600 đồng (Năm trăm lẻ năm triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm đồng).

2. Về lệ phí: Buộc bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ liên đới chịu 17.976.000 đồng; bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ chịu 8.988.000 đồng. Bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H 17.976.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải liên đới chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ liên đới chịu 24.223.464 đồng tiền án phí (Hai mươi bốn triệu hai trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi bốn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí, khấu trừ 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0009205 ngày 26-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). H1 lại cho bà Nguyễn Thị H 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 23-9-2022 ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị G kháng cáo yêu cầu cải sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình như trình bày ở cấp sơ thẩm và Nguyễn Văn N là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị G đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Phản tranh luận: Luật sư Nguyễn Văn B trình bày ý kiến cho rằng theo như giấy sang nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị G không có đề ngày tháng năm, trong khi đó bà Nguyễn Thị H cho rằng năm 2005; còn bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ cho rằng năm 2004, vấn đề này cấp sơ thẩm chưa làm rõ là chuyển nhượng năm 2004 hay năm 2005. Về diện tích đất trong giấy sang nhượng đất bà Nguyễn Thị G chỉ viết sang nhượng phần đất ngang 10m, dài 100m, không ghi tổng diện tích, về số tiền cũng không ghi rõ có sửa chữa, trong khi đó bà Nguyễn Thị H cho rằng mua 18.000.000 đồng, đưa 17.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ chứng minh đưa 17.000.000 đồng; bà Nguyễn Thị G cho rằng có nhận 10.000.000 đồng và trả 13.000.000 đồng cũng không có giấy tờ chứng minh. Căn cứ vào bản tự khai ngày 16-12-2021 của bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Đ, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ ghi biên bản hòa giải nội dung giống bản tự khai; nhưng sau đó vào ngày 22-7-2022 bà Nguyễn Thị G xác nhận rằng vào năm 2004 có mượn tiền của bà Nguyễn Thị Hằng s tiền 10.000.000 đồng chứ không có sang nhượng đất nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ vấn đề này. Trong giấy sang nhượng đất có đề tên Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị Cẩm V nhưng những người này không ký tên, không biết có việc sang nhượng; thấy rằng cấp sơ thẩm còn nhiều thiếu sót nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G thống nhất phản tranh luận của Luật sư Nguyễn Văn B.

Ông Nguyễn Văn N trình bày: Về hợp đồng chuyển nhượng thì tại cấp sơ thẩm 2 bên đã xác nhận ngày 25-7-2004 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị G. Giấy sang nhượng đất có ghi bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Đ, bên nhận là bà Nguyễn Thị H; hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng nên có cơ sở khẳng định có việc chuyển nhượng và đã thanh toán 17.000.000 đồng (không có làm biên nhận); thực tế có giao nhận 10.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị G đã xác nhận nhận 10.000.000 đồng. Việc bà Nguyễn Thị G xác định mượn và trả tiền cho bà Nguyễn Thị H nhưng không có giấy tờ chứng minh. Vì vậy việc cấp sơ thẩm tuyên án là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Nhận thấy “*Tờ sang nhượng đất*” không đề ngày tháng năm nhưng các bên thừa nhận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2004, hợp đồng thể hiện chỉ có bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G ký tên với diện tích chuyển nhượng là 945,2m², gồm thửa số 1467 và một phần thửa 590, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, hợp đồng không được chứng thực.

Về giá chuyển nhượng các đương sự không thống nhất với nhau: Bà Nguyễn Thị H trình bày đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị G 17.000.000 đồng, nhưng không có biên nhận và mặt sau của tờ sang nhượng đất có chữ viết của bà Nguyễn Thị H “*tiền mua đồ quán trừ ra, tính đúng là 17 triệu chẳng...*”. Bà Nguyễn Thị G cho rằng có nhận 10.000.000 đồng và đã trả lại bà Nguyễn Thị H, nhưng không làm biên nhận. Như vậy có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị G đã nhận của bà Nguyễn Thị H 10.000.000 đồng.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G ngày 25-7-2004 được lập bằng giấy tay đề “*Tờ sang nhượng đất*” không được công chứng chứng thực là đã vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 134 và khoản 2 Điều 689 Bộ Luật Dân sự năm 2005.

Theo Công văn số 1569/UBND-TN&MT ngày 30-6-2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cung cấp thì diện tích đất 945,2m² thuộc thửa 1467 và một phần thửa đất số 590, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã B, huyện Đ là do ông Huỳnh Văn Đ mua của Nguyễn Văn T vào khoảng năm 1980. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên cho ông Huỳnh Văn Đ là đúng quy định pháp luật đất đai. Đồng thời hiện nay diện tích đất trên ông Huỳnh Văn Đ vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng. Như vậy, đất cấp cho ông Huỳnh Văn Đ nhưng bà Nguyễn Thị G ký tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H trong khi ông Huỳnh Văn Đ là chồng bà Nguyễn

Thị G không biết sự việc, khi chuyển nhượng cũng không ghi số thửa, tờ bản đồ, không tiến hành giao đất và bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Đ vẫn quản lý đất từ năm 2005 cho đến nay thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2004 vi phạm về nội dung theo quy định tại Điều 108, Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 có căn cứ không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2004 giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị H diện tích đất 945,2m², gồm một phần thửa số 1467 và 590, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G vô hiệu và các đương sự cũng yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Cụ thể bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hằng số tiền đã nhận 10.000.000 đồng. Ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ liên đới theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Xét về lỗi: Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị G thừa nhận diện tích 945,2m² cấp cho ông Huỳnh Văn Đ (*cấp lần đầu năm 1997, lần 2 năm 2014*), bà ký tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H không được sự đồng ý của ông Huỳnh Văn Đ dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm về nội dung, về phía bà Nguyễn Thị H khi nhận chuyển nhượng không tìm hiểu kỹ phần đất muốn chuyển nhượng ai đứng tên, bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Đ có thống nhất chuyển nhượng đất hay không, đồng thời “Giấy sang nhượng đất” viết tay có thể phía dưới cụm từ “*Bên sang nhượng đất chúng tôi gồm: 1. Huỳnh Văn Đ, 2. Nguyễn Thị G, 3. Huỳnh Thị Cẩm V, 4. Huỳnh Ngân G1*”, phía dưới cụm từ “*Đại diện bên sang nhượng*” Nguyễn Thị G, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị Cẩm V” nhưng không ai ký tên vào tờ sang nhượng đất, còn phía dưới cụm từ “*Đại diện bên nhượng*” có chữ viết “H”. Như vậy, cả hai cùng không tuân thủ về hình thức hợp đồng, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên về thiệt hại mỗi bên phải chịu ½. Tòa sơ thẩm cho rằng ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G có lỗi nhiều hơn nên tuyên buộc bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Đ liên đới trả 2/3 số tiền thiệt hại cho bà Nguyễn Thị H là không phù hợp, kháng cáo của bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Đ có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị G. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS: sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị G kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị G toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[3] Xét kháng cáo thấy rằng:

[3.1] Xét các nội dung nguyên đơn, bị đơn thống nhất: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G ký với diện tích 945,2m², gồm một phần thửa số 1467 và 590, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp B, xã B vào ngày 25-7-2004, hợp đồng không được chứng thực. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự đây là những tình tiết không phải chứng minh.

[3.2] Về số tiền bà Nguyễn Thị H cho rằng đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị G 17.000.000 đồng, nhưng không có biên nhận. Bà Nguyễn Thị G cho rằng đã nhận 10.000.000 đồng và đã trả lại bà Nguyễn Thị H, nhưng không có biên nhận. Vì vậy, căn cứ thừa nhận của bà Nguyễn Thị G xác định bà đã nhận của bà Nguyễn Thị H 10.000.000 đồng làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3.3] Về hình thức hợp đồng: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G ngày 25-7-2004 được lập bằng giấy tay, không được công chứng chứng thực. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm hình thức theo quy định tại Điều 134 và khoản 2 Điều 689 Bộ Luật Dân sự năm 2005.

[3.4] Về nội dung hợp đồng: Vào thời điểm bà Nguyễn Thị G ký hợp đồng ngày 25-7-2004 theo Công văn số 1569/UBND-TNMT ngày 30-6-2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì diện tích đất 945,2m² cấp cho ông Huỳnh Văn Đ. Trong trường hợp này đất được cấp cho ông Huỳnh Văn Đ nhưng bà Nguyễn Thị G ký tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Văn Đ là chồng bà Nguyễn Thị G không biết sự việc, khi chuyển nhượng cũng không ghi số thửa, tờ bản đồ, không giao đất trên thực tế, bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ vẫn quản lý đất từ năm 2005 cho đến nay thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2004 đã vi phạm về nội dung theo quy định tại Điều 108, Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ căn cứ trên, cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2004 giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị H diện tích đất 945,2m², gồm một phần thửa số 1467 và 590, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp B, xã B là phù hợp theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005. Buộc bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hằng số tiền đã nhận 10.000.000 đồng, ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H 10.000.000 đồng vì số tiền 10.000.0000 đồng bà Nguyễn Thị G dùng vào việc trả nợ xây nhà nên ông Huỳnh Văn Đ phải có nghĩa vụ liên đới theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 là có căn cứ.

Thiệt hại được xác định là số tiền chênh lệch giá tại thời điểm giải quyết vụ án với thời điểm hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà Nguyễn Thị H đã giao cho bà Nguyễn Thị G 10.000.000 đồng tức 55,6% giá trị của hợp đồng tương đương giá trị 525m² đất.

Xác định phần giá trị đất tranh chấp hiện nay có giá 1.355.000.000 đồng x 55,6% = 753.380.000 đồng. Như vậy, chênh lệch giá là 753.380.000 đồng - 10.000.000 đồng = 743.380.000 đồng.

Xét về lỗi: Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị G thừa nhận bà biết diện tích đất 945,2m² được cấp cho ông Huỳnh Văn Đ, không được sự đồng ý của ông Huỳnh Văn Đ nhưng bà vẫn ký tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm về nội dung. Về phía bà Nguyễn Thị H khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng chưa tìm hiểu kỹ về đối tượng mà mình nhận chuyển nhượng. Cả hai cùng không tuân thủ về hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị G có lỗi nhiều hơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị G hai phần và của bà Nguyễn Thị H một phần là không chính xác, mà cần xác định lỗi mỗi bên là ngang nhau như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ bồi thường cho bà Nguyễn Thị H phần thiệt hại tương ứng với phần lỗi đã làm cho hợp đồng vô hiệu. Cụ thể buộc bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ bồi thường cho bà Nguyễn Thị Hằng s tiền 371.690.000 đồng (743.380.000 đồng x 1/2 = 371.690.000 đồng).

[3.5] Về lệ phí đo vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản, thu thập chứng cứ: cả hai bên cùng có lỗi nên mỗi bên cũng phải chịu ½ của số tiền là: 26.964.000 đồng : 2 = 13.482.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng trước toàn bộ nên buộc bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hằng s tiền: 13.482.000 đồng.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên được chấp nhận. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị H, cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3.6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị H không phải chịu.

[3.7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị G.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 108, Điều 109, Điều 127, Điều 134, Điều 137, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và Điều 688 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2004 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị G đối với diện tích đất 945,2m², gồm một phần thửa số 1467 và 590, loại đất ONT và LUC, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Đ vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H 10.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 371.690.000 đồng. Tổng cộng: 381.690.000 đồng (Ba trăm tám mươi một triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ liên đới chịu 13.482.000 đồng; bà Nguyễn Thị H phải chịu 13.482.000 đồng. Bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H 13.482.000 đồng (Mười ba triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải liên đới chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ liên đới chịu 19.084.500 đồng (Mười chín triệu không trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí, khấu trừ 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 0009205 ngày 26-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Đ không phải chịu.

5 . Án xử công khai phúc thẩm có hiệu thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Huệ;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Đặng Văn Nhữn