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

Bản án số: 99/2018/DS-PT
Ngày: 09-5-2018
V/vtranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒAÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Triến.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Tòng;

2.Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông Trần Văn Sự, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2018, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản"; do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 65/2017/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2018; giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn: Ông Đỗ Tuấn T, sinh năm 1975; bà Ngô Thị Thanh T1, sinh năm 1979; cùng cư trú tại: Ấp Hiệp A, xã Hiệp T, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền cho đồng nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1978; cư trú tại: Ấp Long C, xã Long Thành T, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền lập ngày 12-7-2017); có mặt.

2. Đồng bị đơn:

2.1. Ông Vũ Thế N, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

2.2. Bà Lâm Ngọc T3, sinh năm 1980; cư trú tại: Ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lâm Ngọc T3: Bà Trần Thị Cẩm Vân, Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý tỉnh Tây Ninh; có mặt;

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

3.1. Bà Lâm Thị T4, sinh năm 1974; cư trú tại: Ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp An Đ, xã An B, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1933; cư trú tại: ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh;Tòa án không triệu tập.

3.4. Bà Đỗ Thị R, sinh năm 1945; cư trú tại: Ấp Thành H, xã Thanh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh;Tòa án không triệu tập.

3.5. Bà Đỗ Thị T5, sinh năm 1951; cư trú tại: Ấp Trà S, xã Ninh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh;Tòa án không triệu tập.

3.6. Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1957; cư trú tại: Ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh;Tòa án không triệu tập.

3.7. Bà Vũ Thụy Bảo N1, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh;Tòa án không triệu tập.

*4. Người kháng cáo:*Ông Nguyễn Tấn T2 là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 5 năm 2015 của đồng nguyên đơn và trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn - ông Nguyễn Tấn T2 trình bày:

Ngày 06-8-2014, vợ chồng ông Đỗ Tuấn T, bà Ngô Thị Thanh T1 có có nhận chuyển nhượng và mua của bà Lê Thị D hai phần nhà, đất tại ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện Châu T với giá 200.000.000 đồng; cụ thể như sau:

Phần 1: Diện tích 256,4 m^2, thửa 367, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02630, cấp ngày 25-02-2014 do bà Lê Thị D đứng tên. Hiện ông Vũ Thế N, bà Lâm Thị T4 đang quản lý, sử dụng.

Phần 2: Diện tích 224,3 m^2, thửa số 405, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02631 cấp ngày 25-02-2014 do bà Lê Thị D đứng tên. Hiện bà Lâm Ngọc T3 đang quản lý, sử dụng.

Ông T, bà T1 đã làm thủ tục cả hai phần đất trên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03092 ngày 12-9-2014, diện tích 256,4 m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03093 ngày 12-9-2014, diện tích 224,3 m^2.

Khi chuyển nhượng trên đất có nhà và cây trái. Hai bên đã giao nhận tiền xong và đến Phòng Công chứng làm thủ tục sang tên. Khi giao đất, do ông N, bà

T4 còn thuê nhà của bà D, chưa hết thời hạn nên bà D đưa cho Ông T, bà T1 giấy thuê nhà của ông N và bà T4. Ông T, bà T1 có đến gặp và trao đổi về thời gian để ông N, bà T4 dọn đi nhưng ông N, bà T4 xin được ở đến qua tết. Sau khi ra tết, ông bà đến gặp vợ chồng ông N và bà T3 yêu cầu trả nhà, đất nhưng ông N, bà T3 không trả.

Nay, Ông T, bà T1 khởi kiện:

+ Yêu cầu vợ chồng ông N trả diện tích đất 256,4 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03092 ngày 12-9-2014;

+ Yêu cầu bà T3 trả diện tích 224,3 m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03093 ngày 12-9-2014.

Đến ngày 26-02-2016 ông T, bà T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện:

+ Yêu cầu ông N, bà T4 trả diện tích đất theo số đo thực tế là 231,7 m^2 và toàn bộ nhà, cây trái và công trình trên đất;

+ Yêu cầu bà T3 trả diện tích đất theo số đo thực tế là 253,3 m^2 và toàn bộ nhà, cây trái và công trình trên đất.

Đối với các tài sản khác như quán cà phê, giếng khoan và toàn bộ cây trái trên hai phần đất tranh chấp Ông T, bà T1 không tranh chấp nhưng yêu cầu ông N, bà T4 và bà T3 di dời đi nơi khác.

*Bị đơn, ông Vũ Thế N trình bày:*Ngày 11-7-2013,ông có nhờ bà Lê Thị D thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 863622, cấp ngày 08-7-2013 (trên đất có một căn nhà cấp 4) tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở Thái Bình để vay số tiền 40 triệu đồng. Sau khi vay được tiền, bà D lấy 2 triệu tiền lãi, còn lại ông chỉ được nhận số tiền 38 triệu đồng.

Tháng 9-2013, ông có đến nhờ bà D hỏi vay thêm Quỹ tín dụng 20 triệu đồng nhưng bà D trả lời Quỹ tín dụng chỉ cho vay 40 triệu đồng. Cùng lúc đó bà D cho ông vay 60 triệu đồng, nhưng lấy trước tiền lãi là 3.600.000 đồng, ông thực nhận từ bà D 56.400.000 đồng và ông có đưa cho bà D 40 triệu đồng để trả cho Quỹ tín dụng đồng thời bà D giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Tháng 11-2013, ông cần vay thêm số tiền 30 triệu đồng, nên hỏi bà D; bà D yêu cầu phải thế chấp thêm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Ngọc T3 (em vợ) mang thế chấp cho bà D (trên đất có một căn nhà tình nghĩa của bà ngoại vợ là cụ Lê Thị N3). Lúc này bà D lấy 7.200.000 đồng tiền lãi của số tiền 60.000.000 đồng và lấy trước 1.800.000 đồng tiền lãi của số tiền 30 triệu đồng. Thực chất ông chỉ còn nhận số tiền 21.000.000 đồng.

Tháng 01-2014, bà D đòi tiền lãi của 90.000.000 đồng nhưng ông không có tiền trả, nên bà D cho ông mượn thêm 20 triệu đồng và trừ tiền lãi 10.800.000 đồng (hai tháng tiền lãi của 90 triệu đồng), ông còn nhận lại số tiền 9.200.000 đồng. Ông xác định vay bà D tổng cộng 110.000.000 đồng.

Ngày 19-02-2014, bà D yêu cầu ông tính lãi và làm thủ tục ủy quyền để bà thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và của bà T3 vào Ngân hàng để vay cho nhẹ tiền lãi, ông tin lời nên đến Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn để ký hồ sơ ủy quyền cho bà D thế chấp vay tiền.

Ngày 25-02-2014, bà D kêu vợ chồng ông ký giấy thuê nhà và bà D dặn ông "nếu có ai hỏi thì nói là thuê đất và nhà của bà D ở để bà D dễ vay Ngân hàng"; nên khi có người của Ngân hàng đến hỏi ông cũng trả lời là đang thuê nhà và đất của bà D để sinh sống.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất của bà Lâm Ngọc T3 là do vợ chồng ông mượn giấy đỏ của bà T3 để vay tiền, khi làm thủ tục ký giấy thế chấp vay nợ với bà D; ông có chở bà T3 đến lăn tay nhận số tiền 30 triệu đồng (nhưng thực chất ông là người trực tiếp nhận, sử dụng); bà T3 không sử dụng số tiền ông vay của bà D. Khi làm thủ tục ủy quyền tại Phòng công chứng ông cũng chở bà T3 đến lăn tay vào bộ hồ sơ.

Nay ông T, bà T1 yêu cầu vợ chồng ông và bà T3 trả lại đất và toàn bộ tài sản trên đất ông không đồng ý, vì tài sản trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông và bà T3. Ông đồng ý trả tiền cho cả hai phần đất của ông và của bà T3 theo giá đất Hội đồng đã định là 20.000.000 đồng/mét ngang; nhưng ông xin được trả dần hàng tháng.

Ông xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà D là hợp đồng giả tạo. Ông làm đơn phản tố đề ngày 27 tháng 8 năm 2015, nội dung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà D và giữa bà D với ông T, bà T1.

Bị đơn, bà Lâm Ngọc T3 trình bày: Bà là em ruột của bà Lâm Thị T4 đồng thời là em vợ của ông Vũ Thế N. Bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D và cũng không bán nhà cho bà D. Do ông N đau ốm nên bà cho ông N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho bà D vay số tiền 30.000.000 đồng. Ông N có chở bà đến nhà bà D một lần, lăn tay vào giấy tờ của bà D vay 30 triệu đồng, nhưng bà D đưa tiền trực tiếp cho ông N nhận. Sau đó, ông N và bà T4 có chở bà đến Phòng Công chứng ở thị xã nói là đi lăn tay để vay tiền Ngân hàng trả nợ cho bà D, nên bà lăn tay vào (bà không biết chữ). Sau khi chồng chết, bà về căn nhà tình nghĩa sống cho đến nay.

Quá trình bà sử dụng không thấy ai đến đòi nhà và đất. Bà xác định đất này của riêng bà được cấp để xây nhà tình nghĩa cho bà ngoại bà là cụ Lê Thị N3. Khi bà ngoại chết để lại đất và căn nhà tình nghĩa cho bà, quản lý sử dụng cho đến nay. Đất bà đang đứng tên, còn nhà thuộc tài sản của cụ N3 để lại. Mẹ của bà là bà Đ và bà B, bà R, bà T5 thống nhất giao cho bà quản lý sử dụng để dùng vào việc thờ cúng. Ngày 27 tháng 8 năm 2015, bà có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà D và giữa bà D với ông T, bà T1.

Bà xác định không bán đất và nhà cho bà D, yêu cầu được giữ lại đất để sinh sống, bà đồng ý trả cho bà D 30.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của

pháp luật. Tiền ông N mượn sau này bà sẽ tự giải quyết với ông N và bà T4, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Bà Lâm Thị T4 trình bày***:** Bà là vợ ông Vũ Thế N,bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N.

*Bà Lê Thị D:*Đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa án nên không có lời trình bày.

Bà Đỗ Thị B, Đỗ Thị R, Đỗ Thị T5 và bà Đỗ Thị Đ trình bày:

Các bà là con ruột của cụ Lê Thị N3. Căn nhà tình nghĩa mà Lâm Ngọc T3 đang ở trên phần đất tranh chấp là thuộc quyền sở hữu của cụ N3 (mẹ ruột các bà) thuộc diện mẹ liệt sĩ được Nhà nước xây tặng vào năm 1996. Do bà T3 (là cháu ngoại) ở chung với cụ N3 nên khi cụ N3 mất, các bà thống nhất đây là di sản thừa kế của cụ N3 mất để lại. Các bà chưa chia thừa kế, thống nhất giao cho bà T3 tiếp tục quản lý, sử dụng để ở thờ cúng. Nay Ông T, bà T1 khởi kiện đòi nhà, đất các bà không đồng ý trả nhà, đất cho Ông T, bà T1. Việc bà T3, ông N thiếu nợ ai thì tự giải quyết.

Bà Vũ Thụy Bảo N1 trình bày:

Bà là em ruột ông Vũ Thế N, nhà bà kế sát nhà vợ chồng ông N, bà T4. Bà xác định khi vợ chồng ông N xây nhà có hỏi nhờ chung vào bức tường phía Bắc căn nhà của bà (xây trên phần đất của bà, cha mẹ đã tách quyền sử dụng đất nên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của riêng bà).

Phần quán cà phê (nhà lá) ở trước cửa nhà của ông N cũng cất sang đất bà khoảng 43 cm. Nay Ông T, bà T1 khởi kiện ông N. Nếu đất, nhà ông N tiếp tục sử dụng thì bà cho sử dụng chung bức tường, vì là anh em nên không tranh chấp. Nếu không còn ở thì phải trả lại bức tường cho bà, không được dỡ đi. Nếu đất không thuộc ông N, bà T4 thì bà không cho sử dụng chung bức tường này. Phần quán cà phê cũng phải di dời đúng vị trí ra khỏi đất của bà.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 65/2017/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 95; khoản 3 Điều 100; Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, 127, 128, 129, 137, khoản 7 Điều 698; khoản 1 Điều 699; khoản 3 Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tuấn T, bà Ngô Thị Thanh T1 đối với ông Vũ Thế N, bà Lâm Thị T4 và bà Lâm Ngọc T3 về việc đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Thế N, bà Lâm Thị T4 và bà Lâm Ngọc T3.

Tuyên bố: Giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Thế N, bà Lâm Thị T4, bà Lâm Ngọc T3 và bà Lê Thị D lập ngày

19-02-2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Đỗ Tuấn T, bà Ngô Thị Thanh T1 lập ngày 06-8-2014 đối với diện tích đất 256,4 m^2 (đo đạc thực tế 231,7 m^2), diện tích đất 224,3 m^2 (đo đạc thực tế 253,3 m^2) vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ông N, bà T4 tiếp tục sử dụng diện tích đất 231,7 m^2 và tài sản trên đất gồm:

+ Một nhà cấp 4A, diện tích 49,2 m^2, xây tường 3 mặt, lợp tole, nền gạch men, trị giá 67.797.600 đồng (ghi nhận bức tường phía Nam thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thụy Bảo N1);

+ Một nhà cấp 4C, diện tích 20,49 m^2, trị giá 13.260.000 đồng;

+ Một sân bê tông diện tích 37,2 m^2, trị giá 1.972.000 đồng;

+ Một giếng khoan sâu 17 m, trị giá 1.272.000 đồng;

+ Một nhà sắt, lợp tole, diện tích 37,6 m^2, có một bức tường gạch cao 50cm trị giá 9.000.000 đồng. Nhà sắt cất lấn chiếm sang phần đất của bà Vũ Thụy Bảo N1 chiều ngang là 43 cm. Bà Bảo Ngọc không tranh chấp với ông N, bà T4 nên không xem xét giải quyết.

+ Cây trái trên đất gồm hai bụi tre, một cây xà cừ, 16 cây tràm, 03 cây dừa, 01 cây xoài, 01 cây cam, 03 cây phát tài, 10 cây tràm lớn trên 5 cm; trị giá cây trái 875.000 đồng**.** Đấtcó tứ cận:

+ Đông giáp đường nhựa 4 m;

+ Tây giáp đất ông Bốn 4 m;

+ Nam giáp đất Vũ Thụy Bảo N1 57,68 m;

+ Bắc giáp đất bà Út Huệ 58,30 m.

Đất thuộc tờ bản đồ số 15, thửa cũ 367, thửa mới 495 (CT252) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03092 cấp ngày 12-9-2014 do Ông T, bà T1 đứng tên; tọa lạc tại ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; trị giá đất 80.000.000 đồng. Tổng trị giá nhà công trình và cây trái trên đất là 171.952.600 đồng.

Ông N, bà T4 có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định Pháp luật.

Buộc ông Vũ Thế N và bà Lâm Thị T4 có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị D 60.000.000 đồng tiền sang nhượng đất và 51.514.800 đồng tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch về giá đất. Tổng cộng hai khoản là 111.514.800 đồng.

Buộc bà Lê Thị D có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Tuấn T và bà Ngô Thị Thanh T1 số tiền 30.000.000 đồng tiền sang nhượng đất và 66.514.800 đồng tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch về giá đất. Tổng cộng hai khoản là 96.514.800 đồng.

- Bà Lâm Ngọc T3 được tiếp tục sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 253,3 m^2, tọa lạc tại ấp Thanh H, xã Thanh Đ, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tờ bản đồ 15, thửa đất cũ 405, thửa đất mới 494 (CT 300);Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03093 cấp ngày 12-9-2014 do ông Đỗ Tuấn T và bà Ngô Thị Thanh T1 đứng tên.Đất có tứ cận:

+ Đông giáp đường nhựa rộng 5,75 m;

+ Tây giáp đất ông A rộng 4,64 m;

+ Nam giáp đất ông Lê Tấn Tài dài 49,07 m;

+ Bắc giáp đất bà Linh dài 44,36 m.

Trị giá đất thực tế là 115.000.000 đồng.

Tài sản trên đất gồm:

+ Một nhà cấp 4B, diện tích 33,36 m^2, xây tường, lợp tole, nền gạch tàu; trị giá 15.912.720 đồng;

+ Một nhà tạm A, diện tích 17,85 m^2, trị giá 2.648.940 đồng;

+ Một giếng khoan sâu dưới 20 m, trị giá 1.272.000 đồng.

+ Cây trái trên đất gồm 02 bụi chuối, 03 cây ổi, 02 cây lòng mứt giá 240.000 đồng; một cây xoài giá 200.000 đồng.

Tổng trị giá đất, nhà công trình và cây trái trên đất là 134.833.660 đồng.

Ghi nhận: Bà T3, bà B, bà R, bà Đ, bà T5 xác định căn nhà trên đất là nhà tình nghĩa, thuộc di sản thừa kế của cụ Lê Thị N3 để lại. Các đồng thừa kế của cụ N3 chưa có yêu cầu phân chia, thống nhất giao cho bà T3 tiếp tục quản lý, sử dụng để làm nơi thờ cúng.

Bà T3 có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật.

* Buộc bà Lâm Ngọc T3 có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị D 60.000.000 đồng tiền sang nhượng đất và 36.780.830 đồng tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch về giá đất. Tổng cộng hai khoản là 96.780.830 đồng.

* Buộc bà Lê Thị D có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Tuấn T và bà Ngô Thị Thanh T1 số tiền 30.000.000 đồng tiền sang nhượng đất và 51.780.830 đồng tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch về giá đất; tổng cộng hai khoản là 81.780.830 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02-11-2017, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn T2 có đơn kháng cáo, nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lâm Ngọc

T3 trình bày: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đồng nguyên đơn vì không có căn cứ, bởi lẽ Tòa án cấp sơ thẩm đã xử lý hợp đồng vô hiệu nên không thể buộc đồng bị đơn giao đất.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Thế N, bà Lâm Thị T4 với bà Lê Thị D và giữa bà Lâm Ngọc T3 với bà Lê Thị D, thấy rằng:

1.1. Về hình thức:Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Thế N, bà Lâm Thị T4 với bà Lê Thị D xác lập ngày 19-02-2014và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Ngọc T3 với bà Lê Thị D xác lập ngày 19-02-2014 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn công chứng số: 896, 897, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đúng theo quy định của pháp luật về hình thức.

1.2. Về nội dung:

- Trên cơ sở kết quả thẩm định tại chỗ và định giá vào ngày 28-01-2016 đã thể hiện rõ trên các phần đất chuyển nhượng có nhà và nhiều tài sản khác gắn liền với phần đất tranh chấp, nhưng hai hợp đồng chuyển nhượng này chỉ có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đề cập đến nhà và các tài sản trên đất tranh chấp là không phù hợp với thực tế khách quan;

- Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn nhiều so với giá chuyển nhượng thực tế;

- Theo lời khai của ông N, bà T4 đã thừa nhận có vay tiền của bà D tổng cộng số tiền là 110.000.000 đồng;

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà D lẫn tránh, không cung cấp lời khai cũng như xuất trình chứng cứ để chứng minh hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là thật;

- Bà D không xuất trình được chứng cứ về việc giao nhận tiền giữa bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Bà D không xuất trình được chứng cứ về việc người chuyển nhượng đã tự nguyện chuyển giao nhà, đất cho bà;

-Thực tế hiện nay ông N, bà T4 và bà T3 vẫn đang sinh sống và quản lý tài sản đã chuyển nhượng trên.

[2] Từ những cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm có căn cứ kết luận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu là đúng nhưng lại xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là không đúng; bởi lẽ: Tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này. Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu*".

[4] Do Tòa án cấp sơ thẩm không xử lý đối với hợp đồng vay, nên kéo theo việc thu thập chứng cứ để làm rõ đối với hợp đồng vay tài sản chưa đầy đủ như chưa xác minh tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở Thái Bình xem bà D có liên hệ vay tiền như lời trình bày của ông N không; số tiền vay là 110.000.000 đồng hay 120.000.000 đồng; vay mấy lần, lãi suất bao nhiêu % và đã trả lãi được mấy lần, được bao nhiêu tiền để làm cơ sở cho việc xử lý chính xác đối với hợp đồng vay.

[5] Sau khi xét xử sơ thẩm ông Vũ Thế N, bà Lâm Thị T4, bà Lâm Ngọc T3 và bà Lê Thị D không có kháng cáo đối với hai hợp đồng này, nếu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm cho đúng với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự không có kháng cáo.

[6] Bên cạnh đó, sau khi bà Lê Thị D nhận chuyển nhượng diện tích đất 256,4 m^2của ông Vũ Thế N và bà Lâm Thị T4 đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất 224,3 m^2của bà Lâm Ngọc T3, đến ngày 06-8-2014 bà Lê Thị D tiến hành chuyển nhượng hai phần đất này cho ông Đỗ Tuấn T và bà Ngô Thị Thanh T1.

[7] Do Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Thế N, bà Lâm Thị T4 với bà Lê Thị D và giữa bà Lâm Ngọc T3 với bà Lê Thị D lập ngày 19-02-2014 là vô hiệu, nên kéo theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Đỗ Tuấn T, bà Ngô Thị Thanh T1 lập ngày 06-8-2014 đối với diện tích đất 256,4m^2 (đo đạc thực tế 231,7 m^2), diện tích đất 224,3m^2 (đo đạc thực tế 253,3m^2) cũng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[8] Về cách tính bồi thường thiệt hại:Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà D, Ông T, bà T1 đều có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu nên chỉ buộc bà D phải chịu bồi thường ½ thiệt hại chênh lệch về giá đất,

nhà theo trị giá đất, tài sản thực tế, so với giá đất tài sản được xác định trong hợp đồng khi chuyển nhượng là không công bằng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đồng nguyên đơn; bởi lẽ:Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 với bà D vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay. Từ sự giả tạo đó cho nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên; kéo theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với Ông T, bà T1 cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (bà D không có quyền chuyển nhượng); còn Ông T, bà T1 cũng có một phần lỗi vì đã không tìm hiểu kỹ nhà đất trước khi nhận chuyển nhượng; trong đó lỗi của bà D nhiều hơnlỗi của Ông T, bà T1.

[9] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; do đó cần hủy bản án sơ thẩm đồng thời chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[10]Về chi phí đo đạc, định giá, án phívà chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số: 65/2017/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, án phí và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- TANDH. Châu Thành;
- Chi cục THADSH. Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Mai Văn Triển