TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 151/2017/DS-PT
Ngày: 29-8-2017
V/v Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Lâm.

Các Thẩm phán:

Ông Lâm Văn Be.

Ông Nguyễn Văn Son.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2017/TLDS-PT ngày 19 tháng 6 năm 2017 về việc "Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Trảng Bàng bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2017/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cao Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 01 ấp B, xã B1, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 07 ấp B2, xã B1, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Huỳnh Thị Kim S, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp X, xã T1, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2. Chị Huỳnh Thị Kim S1, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp B, xã T2, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Anh Huỳnh Văn C, sinh năm 1982 và anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Tổ 01 ấp B, xã B1, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; anh C vắng mặt, anh T có mặt.

4. Bà Trần Thị L, sinh năm 1965; Tổ 01 ấp B2, xã B1, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Cao Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/7/2016, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Cao Thị D trình bày:

Bà và ông Huỳnh Văn N kết hôn với nhau năm 1981, không có đăng ký kết hôn, quá trình chung sống có 04 người con là Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thị Kim S, Huỳnh Thị Kim S1. Năm 1998, do gia đình bà thuộc diện hộ nghèo nên được Nhà nước cấp phần đất diện tích 8.458 m^2 đất ruộng (do làm đường kênh, nay chỉ còn 8.358 m^2) thửa 276, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp B2, xã B1, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, đất do chồng bà là Huỳnh Văn N đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2003, do xảy ra mâu thuẫn nên bà bỏ về Bình Dương sống, ở nhà ông N chuyển nhượng đất này cho vợ chồng ông Đ. Khi về bà hỏi thì ông N nói phần diện tích đất trên đã cho người khác thuê 10 năm, ông N không nói cho ai thuê. Năm 2013, bà mới biết phần diện tích đất trên chồng bà đã bán cho ông Đ giá 13.500.000 đồng. Sau đó ông Đ chủ động gặp bà thương lượng sang tên, bà đòi ông Đ trả thêm 50.000.000 đồng, ông Đ không đồng ý, bà khởi kiện ông Đ ra xã, xã hoà giải ông Đ đồng ý trả thêm 20.000.000 đồng, nhưng bà không đồng ý. Đến ngày 17/9/2014, ông N chết. Nay bà yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa chồng bà là ông Huỳnh Văn N với ông Đ, bà L, buộc ông Đ, bà L trả đất ruộng lại cho bà, nếu lưu thông hợp đồng thì ông Đ, bà L phải trả thêm cho bà số tiền 100.000.000 đồng. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn - ông Lê Văn Đ trình bày:

Vào năm 2003, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn N phần đất diện tích 8.358m^2 như lời trình bày của bà D là đúng. Lúc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, ông N có ký tên, lúc làm giấy không có mặt bà D. Sau đó ông N đưa giấy cho ông có chữ ký của bà D (vợ ông N), ông N có nói bà D cũng đã đồng ý bán đất, giá mua bán thực tế là 13.500.000 đồng, nhưng ông N ghi trong giấy mua bán là 30.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho ông N, ông N đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Vợ chồng ông canh tác, sử dụng phần đất trên từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2013, khi ông yêu cầu vợ chồng ông N làm thủ tục sang tên thì bà D không đồng ý, ông thương lượng trả

thêm 20.000.000 đồng bà D đòi trả thêm số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi ông N chết ông đồng ý trả thêm 50.000.000 đồng, thì bà D đòi trả 100.000.000 đồng, từ đó hai bên tranh chấp đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn C, chị Huỳnh Thị Kim S1, chị Huỳnh Thị Kim S và anh Huỳnh Văn T trình bày:

Anh chị thừa nhận đất tranh chấp giữa bà D và ông Đ là tài sản chung của bà D, ông N; anh C, chị S1, chị S và anh T không tranh chấp và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị L trình bày:

Bà là vợ của ông Đ, thừa nhận lời trình bày của ông Đ là đúng và có cùng ý kiến với ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 08/5/2017 Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng Điều 109, 128, 134, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2, 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị D đối với ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L;

2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Huỳnh Văn N và ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L phải trả cho bà Cao Thị D, anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Văn T, chị Huỳnh Thị Kim S, chị Huỳnh Thị Kim S1 diện tích đất 8.358 m^2 đất ruộng tại thửa 276, tờ bản đồ số 05 (bản đồ lưới số 02 thửa 381), và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01564 QSDĐ/803/QĐ-UB(H) ngày 11/12/1998 do ông Huỳnh Văn N đứng tên thửa 276, tờ bản đồ số 05, đất toạ lạc tại ấp B2, xã B1, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, tứ cận:

Đông giáp đất ông Mọi dài 83,69 + 99,53m

Tây giáp đất ông Ngang 97,20m + 24,86 + 57,19 m

Nam giáp đất ông Huy 45,83m

Bắc giáp Rạch 50,60m (có sơ đồ kèm theo).

3/ Buộc bà Cao Thị D, anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Văn T, chị Huỳnh Thị Kim S, chị Huỳnh Thị Kim S1 phải trả cho ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L số tiền 208.950.000 (hai trăm lẻ tám triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

4/ Về án phí:

- Ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L phải chịu số tiền 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Cao Thị D, anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Văn T, chị Huỳnh Thị Kim S, chị Huỳnh Thị Kim S1 phải chịu chung số tiền 10.447.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí bà D đã nộp theo biên lai

thu tiền số 0007999 ngày 07/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng. Bà D, anh C, anh T, chị S1, chị S còn phải nộp số tiền 7.947.500 (bảy triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

5/ Bà Cao Thị D phải chịu số tiền 1.200.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ (ghi nhận đã thanh toán).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.

Ngày 22 tháng 5 năm 2017 bà Cao Thị D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án, định giá lại tài sản tranh chấp và giảm số tiền bà phải trả cho ông Đ, bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản tranh chấp, bà yêu cầu Tòa án giải quyết giảm số tiền bà phải trả cho ông Đ, bà L.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Các bên đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị D; sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định ông N, bà D và các con chịu 60% lỗi, ông Đ và bà L chịu 40% lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 8.358m^2, thuộc thửa số 276, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp B2, xã B1, huyện TB, tỉnh Tây Ninh do ông Huỳnh Văn N đại diện chủ hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện TB cấp vào ngày 11/12/1998. Ngày 03/10/2003 ông N chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị L, nhưng không có ý kiến của thành viên trong hộ gia đình. Ông Đ cũng thừa nhận ông giao dịch với ông N, giấy tay do ông N viết và đưa cho ông ký đã có sẵn chữ ký của bà D; bà D cho rằng bà không biết việc ông N chuyển nhượng phần đất trên, chữ ký trên giấy mua bán không phải chữ ký của bà. Xét thấy, ông N tự ý chuyển nhượng phần đất

trên cho ông Đ, bà L nhưng không có sự đồng ý của bà D và các con là vi phạm Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự giữa ông N, ông Đ và bà L là vi phạm điều cấm của pháp luật, không xác định thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự 2005.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị D thì thấy rằng,

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Đ, bà L vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn là do phía ông N, buộc bà D và các con phải hoàn trả lại cho ông Đ, bà L số tiền 208.950.000 đồng là chưa chuẩn xác. Bởi lẽ, ông Đ, bà L cũng có một phần lỗi khi chuyển nhượng biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình ông N; không có ý kiến của các thành viên trong hộ nhưng vẫn tiến hành nhận chuyển nhượng. Ông Đ, bà L đã sử dụng phần đất trên hơn 10 năm, bà L và các con biết nhưng vẫn không ngăn cản. Xét thấy ông Đ, bà Lợi, ông N, bà D và các con của ông N bà D đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do đó, cần xác định ông Đ, bà L chịu 50% lỗi, ông N, bà D và các con chịu 50% lỗi thì mới phù hợp. Sau khi trừ số tiền ông Đ bỏ ra để nhận chuyển nhượng, giá trị chênh lệch được tính như sau: 208.950.000 đồng – 13.500.000 đồng = 195.450.000 đồng; mỗi người chịu một nữa tương ứng với mức độ lỗi là 97.725.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông Đ, bà L trả lại cho bà D và các con bà D phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông N; bà D và các con phải trả lại cho ông Đ, bà L phần tiền ông Đ, bà L đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng.

Từ những nhận định trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị D; sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do Tòa án sửa bản án sơ thẩm nên sửa án phí dân sự sơ thẩm; bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Điều 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; áp dụng Điều 109, 128, 134, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị D;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 08/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị D đối với ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L.

2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Huỳnh Văn N và ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L phải trả cho bà Cao Thị D, anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Văn T, chị Huỳnh Thị Kim S, chị Huỳnh Thị Kim S1 diện tích đất 8.358 m^2 đất ruộng tại thửa 276, tờ bản đồ số 05 (bản đồ lưới số 02 thửa 381), và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01564 QSDĐ/803/QĐ-UB(H) ngày 11/12/1998 do ông Huỳnh Văn N đứng tên thửa 276, tờ bản đồ số 05, đất toạ lạc tại ấp B2, xã B1, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, tứ cận:

Đông giáp đất ông Mọi dài 83,69 + 99,53m;

Tây giáp đất ông Ngang 97,20m + 24,86 + 57,19 m;

Nam giáp đất ông Huy 45,83m;

Bắc giáp Rạch 50,60m.

3/ Buộc bà Cao Thị D, anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Văn T, chị Huỳnh Thị Kim S, chị Huỳnh Thị Kim S1 phải trả cho ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L số tiền 111.225.000 đồng.

4/ Bà Cao Thị D phải chịu số tiền 1.200.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ (ghi nhận đã thanh toán).

5/ Án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L phải chịu số tiền 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Cao Thị D, anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Văn T, chị Huỳnh Thị Kim S, chị Huỳnh Thị Kim S1 phải chịu chung số tiền 4.886.250 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí bà D đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007999 ngày 07/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng. Bà D, anh C, anh T, chị S1, chị S còn phải nộp số tiền 2.386.250 đồng.

Ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị L cùng nhau chịu số tiền 4.886.250 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Cao Thị D số tiền 300.000 đồng bà D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008843 ngày 22/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong 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 được thực hiện 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh TN;
- TAND huyện TB;
- Chi cục THADS huyện TB;
- Các đương sự;
- Tòa DS;
- Lưu HS;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Duy Lâm