TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 130 /2019/DS-PT
Ngày 26 – 04– 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 CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Út
Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2019/TLPT- DS ngày 14 tháng 02 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 208/2018/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2019/QĐPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Bà Trương Thị Diệu H1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 96/6, đường L, khóm 6, phường 7, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H1: Ông Trần Quốc T2, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 233/1, Nguyễn Du, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

-*Bị đơn:*

1. Ông Lê Mười H2, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, thành phố C, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Lê Mười H2: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959; địa chỉ: phường 5, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

2. Bà Ngô Thị S, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, thành phố C, tỉnh C .

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

1. Ông Ngô Hồng D1, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Kim Y, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: phường 8, thành phố C, tỉnh C.

3. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1967 (Có mặt)

4. Bà Võ Diễm P, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã T, thành phố C, tỉnh C ..

5. Ông Quách Kim T1, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 96/6, đường L, khóm 6, phường 7, thành phố C, tỉnh C ..

6. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà M.

Địa chỉ: Số 77, Ngô Quyền khóm 1, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau: Bà Lê Thị Bích Nhiên, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cà Mau (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Trương Thị Diệu H1, là nguyên đơn; ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Trương Thị Diệu H1 trình bày:*

Ngày 30/12/2009, bà H1 cùng chồng là ông Quách Kim T1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S phần đất có diện tích 1.062,5m^2 (chiều ngang 12,5m, chiều dài 85m), thửa 583, tờ bản đồ số 02 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H 0336 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 13/12/2007 đứng tên Lê Mười H2 và Ngô Thị S), hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Tân Thành, thành phố Cà Mau chứng thực, giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng, do ông T1 và con rể bà H1 giao tiền cho ông Mười H2. Nguồn tiền chuyển nhượng do ông T1 và bà H1 nhận tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư căn nhà của vợ chồng ông, bà tọa lạc phường 7, thành phố Cà Mau. Trong thời gian nhận chuyển nhượng phần đất nói trên bà H1 đang chấp hành án phạt tù. Khi nhận chuyển nhượng xong ông Mười H2 và bà S đã giao đất cho bà H1 và ông T1 có địa chính xã Tân Thành đo đạc cắm mốc, bà H1 và ông T1 đã bơm đất sang lấp mặt bằng. Đến ngày 02/9/2010, khi chấp hành xong án phạt tù về tội đánh bạc bà H1 về địa phương thì bà H1 và ông T1 đã sống ly thân nhưng vẫn còn mối quan hệ hôn nhân, hiện nay ông T1 đang ở đâu bà H1 không biết. Sau đó, bà H1 làm thủ tục xin chuyển tên quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên thì được biết vợ chồng ông Mười H2 và bà S lợi dụng việc chưa sang tên đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 324142, diện tích 1.057,9m^2, thửa đất số 311, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 12/9/2011); sau đó ông D1 và bà Y chuyển nhượng và

sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H3 và bà Võ Diễm P. Do đó, bà H1 khởi kiện yêu cầu:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 324142 với diện tích đất 528,95m^2 tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 12/9/2011 cho ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y.

Hủy một phần chỉnh lý quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn H3 và bà Võ Diễm P ngày 10/9/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau (diện tích 528,95m^2) nêu trên.

Buộc ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S giao trả cho bà H1 phần đất diện tích 528,95m^2 (chiều ngang 6,25m, chiều dài 84,63m) nêu trên.

Đến ngày 18/01/2018 bà H1 có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu:

Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 324142 đối với diện tích 1.057,9m^2 tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 12/9/2011 cho ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y.

Hủy toàn bộ phần chỉnh lý quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn H3 và bà Võ Diễm P ngày 10/9/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau đối với diện tích đất 1.057,9m^2 nêu trên.

Buộc ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S giao trả cho bà H1 diện tích đất 1.057,95m^2 .

Ngày 25/5/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bà H1 xin rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 18/01/2018; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ngày ngày 18/12/2017 và bổ sung yêu cầu:

Hủy một phần giao dịch (hợp đồng) đối với diện tích 528,95m^2 theo "tờ bán đất" ngày 15/3/2011 giữa ông Quách Kim T1 với ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S.

Buộc ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S, ông Nguyễn Văn H3, bà Võ Diễm P liên đới giao trả cho bà H1 diện tích đất 528,95m^2 (chiều ngang 6,25m, chiều dài 84,63m), thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau.

- *Theo ông Lê Mười H2 trình bày*:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do vợ chồng ông và bà S được cha ông tên Lê Hữu Thành tặng cho vào năm 2007, được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 13/12/2007, đất tọa lạc tại ấp 6, thành phố Cà Mau. Ngày 27/12/2009 ông và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Quách Kim T1 diện tích 1.062,5m^2 (chiều ngang 12,5m, chiều dài 85m), giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông T1, không có bà H1; ông T1 là người trả tiền cho ông; sau đó ông giao hợp đồng cho địa chính xã chức thực hợp đồng. Các bên đã thực hiện xong việc giao tiền,

giao đất, nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Trong quá trình chuyển nhượng ông chỉ giao dịch với ông T1 chứ không biết bà H1.

Sau đó, do làm ăn thất bại nên ngày 08/12/2010 ông T1 mượn của ông số tiền 70.000.000 đồng, có làm biên nhận. Đến ngày 15/3/2011 ông T1 thỏa thuận giao lại phần đất nêu trên cho ông với giá 200.000.000 đồng, ông T1 chỉ viết giấy tay "tờ bán đất", không làm hợp đồng chuyển nhượng. Trừ vào số tiền ông T1 mượn 70.000.000 đồng, còn lại 130.000.000 đồng ông đã giao đủcho ông T1. Thời gian này ông vẫn không biết bà H1, giao dịch chuyển nhượng chỉ do ông T1 cùng ông xác lập, không có tranh chấp. Đến ngày 13/9/2011, ông chuyển nhượng lại phần đất trước đây đã chuyển nhượng cho ông T1 cho vợ chồng ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y; ông D1 và bà Y đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H1, do phần đất nêu trên ông T1 đã chuyển nhượng lại cho ông, ông chuyển nhượng cho ông D1, bà Y là hợp pháp, đúng quy định; ông không biết và không có giao dịch chuyển nhượng với bà H1, việc ông T1 ký và viết tên bà H1 trong hợp đồng chuyển nhượng là hành vi lừa dối nên ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2009 vô hiệu.

- Theo ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Vào năm 2014, vợ chồng ông và bà Võ Diễm P nhận chuyển nhượng của ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y phần đất diện tích 1.057,9m^2 tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/9/2011 cho ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y đứng tên; giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng của vợ chồng ông với ông D1 và bà Y đúng quy định của pháp luật, đất không có tranh chấp, vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau điều chỉnh quyền sử dụng đất sang tên vào ngày 10/9/2014. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên: giữa vợ chồng ông Mười H2 với vợ chồng ông D1, giữa vợ chồng ông D1 với vợ chồng ông đã được thực hiện xong, không có tranh chấp, được pháp luật thừa nhận. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H1, vì việc khởi kiện của bà H1 không có căn cứ, bà H1 không có liên quan quyền lợi gì trong việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông Mười H2. Nếu có tranh chấp thì đây là tranh chấp tài sản giữa vợ chồng ông T1 và bà H1.

- Bà Võ Diễm P trình bày:

Việc chuyển nhượng đất từ ông Mười H2 và bà S cho ông D1 và bà Y là phù hợp, không trái với quy định của pháp luật, đất không tranh chấp. Ông D1 và bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.Việc chuyển nhượng đất từ ông D1, bà Y đối với vợ chồng bà là phù hợp, đúng quy định, đất không tranh chấp, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau xác lập hồ sơ chuyển nhượng vào ngày 10/09/2014

- Tại tờ tường thuật của ông Quách Kim T1 trình bày:

Trước đây ông có nhận chuyển nhượng một phần đất của vợ chồng ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau kích thước chiều rộng 12,5m; chiều dài cạnh 85m và cạnh 84 m; giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa ông và vợ chồng ông Mười H2, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Thành, thành phố Cà Mau. Bà H1 (vợ ông) không trực tiếp ký vào hợp đồng, vì thời điểm này bà đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Công an tỉnh Cà Mau (mức án 18 tháng tù về tội đánh bạc). Nguồn tiền chuyển nhượng từ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng phần đất của cha, mẹ ông (ông Quách Kim Phước và bà Ngô Thị Chư – đã chết) để lại, phần đất và nhà tại số 96/6, đường Lý Thường Kiệt, khóm 6, phường 7, thành phố Cà Mau. Cha mẹ ông có tất cả 09 người con. Khi cha mẹ ông chết, ông chưa được ủy quyền thừa kế, chưa được sự thống nhất của tất cả anh chị em cho ông thừa hưởng phần đất này. Ông chỉ là người quản lý, sử dụng và cư trú trên phần đất này. Ông và bà H1 cư trú trên phần đất này chỉ có trách nhiệm quản lý, di tu sửa chữa; đối với số tiền bồi hoàn phần đất 469.715.000 đồng là tiền chung của các anh chị em; số tiền bồi hoàn phần nhà 197.127.849 đồng là số tiền chung giữa ông và bà H1 do đã di tu, sữa chữa căn nhà.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Mười H2, do cần tiền làm ăn nên ông giao lại phần đất nêu trên cho ông Mười H2 vào ngày 15/3/2011, với giá 200.000.000 đồng. Khi ông chuyển nhượng lại đất cho ông Mười H2, bà H1 không biết do lúc đó ông và bà H1 sống ly thân. Hiện nay bà H1 khởi kiện vợ chồng ông Mười H2 để đòi lại ½ diện tích phần đất nêu trên là không có căn cứ. Việc khởi kiện tranh chấp của bà H1 không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với vợ chồng ông Mười H2. Nếu có tranh chấp, thì đây là tranh chấp giữa bà H1 với ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 208/2018/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/13/2011 giữa ông Quách Kim T1 với ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có diện tích 1.057,9m^2 là vô hiệu một phần ½ diện tích 528,95m^2.

Ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S có trách nhiệm bồi thường cho bà Trương Thị Diệu H1 số tiền 381.230.000 đồng.

Ông Quách Kim T1 phải bồi thường cho bà Trương Thị Diệu H1 số tiền 762.460.000đồng.

Ông Quách Kim T1 phải trả lại cho ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S số tiền 100.000.000đồng.

Ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S và ông Quách Kim T1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trương Thị Diệu H1 chi phí chi phí thẩm định giá số tiền là 4.800.000 đồng (cụ thể ông Mười H2 và bà S trả cho bà H1 1.600.000 đồng, ông T1 có trách nhiệm trả cho bà H1 3.200.000 đồng).

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ngày 18/01/2018, về việc:

Hủy ½ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 324142 còn lại, thửa đất số 311, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 12/9/2011 cho ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y, đất tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; Hủy 1/2 phần chỉnh lý quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn H3 và bà Võ Diễm P ngày 10/9/2014 còn lại của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Cà Mau tại trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 324142, diện tích 1.057,9m^2, thửa đất số 311, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 12/9/2011 cho ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y; Buộc ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S giao trả cho bà H1 thêm phần đất còn lại có diện tích 528,95 m^2 (tổng diện tích 1.057,95m^2) tại thửa số 311, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/01/2019 bà Trương Thị Diệu H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Ngày 03/01/2019 ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S có đơn kháng bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Kim T1 với ông Mười H2, bà S đối với phần đất diện tích 1.057,9m^2 tại ấp 6 xã Tân Thành, thành phố Cà Mau là vô hiệu. Buộc ông T1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà H1. Hủy nội dung buộc ông Mười H2, bà S có trách nhiệm bồi thường cho bà H1 381.230.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bà H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà H1, đồng thời xác định yêu cầu khởi kiện của bà H1: Hủy ½ giao dịch ngày 15/3/2011 giữa ông T1 với ông Mười H2 và bà S; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 528,95m^2 cấp cho ông D1 và bà Y; hủy một phần chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 528,95m^2 từ ông D1 và bà Y sang ông H3 và bà P; buộc ông Mười H2, bà S, ông H3, bà P liên đới trả cho bà H1 diện tích đất 528,95m^2 tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của ông Mười H2 thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông Mười H2, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà H1; chấp nhận kháng

cáo của ông Mười H2 và bà S, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Mười H2 thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông Mười H2, xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Xét kháng cáo của bà Trương Thị Diệu H1, kháng cáo của ông Mười H2 và bà Ngô Thị S, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Mười H2 và bà S, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 do ông Mười H2 và bà S đứng tên. Ngày 30/12/2009, ông Mười H2 và bà S chuyển nhượng cho ông Quách Kim T1 (chồng bà S) diện tích 1.062,5m^2 (kích thước ngang 12,5m; dài 85m), giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân xã Tân Thành, thành phố Cà Mau chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bên chuyển nhượng là ông Mười H2 và bà S, bên nhận chuyển nhượng là ông T1 và bà H1. Các bên đã thực hiện xong việc giao đất, trả tiền. Đến ngày 15/3/2011, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông T1 chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Mười H2 và bà S, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được xác lập theo Tờ bán đất ngày 15/3/2011. Ngày 27/6/2011, ông Mười H2 và bà S chuyển nhượng phần đất lại cho vợ chồng ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y (giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 30.000.000 đồng), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định pháp luật. Ngày 12/9/2011 ông D1 và bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.057,9m^2. Ngày 16/8/2014 ông D1 và bà Y chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H3 và bà Võ Diễm P với giá 500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định pháp luật. Ông H3 và bà P đã thực hiện đăng ký điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông D1 và bà Y sang tên sang ông H3 và bà P ngày 10/9/2014.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/12/2009 giữa ông Mười H2 và bà S với ông T1: Hợp đồng không vi phạm quy định pháp luật về nội dung và hình thức. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà H1 đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Công an tỉnh Cà Mau (từ 08/7/2009 đến 30/8/2010), bà H1 cũng không có văn bản nào ủy quyền cho ông T1 thay mặt bà để thực hiện giao dịch, ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy hợp đồng chuyển nhượng có ghi bên nhận chuyển nhượng là ông T1 và bà H1, nhưng ông T1, ông Mười H2 và bà S đều xác định khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng không có mặt bà H1; ông T1 xác định bà H1 không có trực tiếp ký vào hợp đồng, tên Trương Thị Diệu H1 viết trong hợp đồng chuyển nhượng là do tự ông viết và ký tên. Đối với người đại diện theo ủy quyền của bà H1 cho rằng chữ ký tên trong hợp đồng là của bà H1, do ông H3 xin bảo lãnh cho bà H1 về gia đình ký. Ông H3 xác định không có việc ông xin bảo lãnh cho bà H1 về gia đình để ký hợp đồng chuyển nhượng như đại diện theo ủy quyền của bà H1 trình bày. Xét lời trình bày của ông H3 là có cơ sở, bởi lẽ việc này pháp

luật không cho phép, cũng không có căn cứ nào chứng minh có việc ông H3 xin bảo lãnh cho bà H1 như đại diện theo ủy quyền của bà H1 trình bày.

[4] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/12/2009 được xác định là giao dịch xác lập giữa cá nhân ông T1 với vợ chồng ông Mười H2 và bà S. Mặc dù ông T1 đã nhận đất nhưng phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 hoặc cấp cho vợ chồng ông T1 và bà H1 (quyền sử dụng đất vẫn còn do ông Mười H2 và bà S đứng tên), nên chưa có cơ sở kết luận phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Mười H2 và bà S là tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà H1 theo quy định tại Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông Mười H2 và bà S được xác lập theo Tờ bán đất ngày 15/3/2011 xét thấy: Hợp đồng đã được các bên thực hiện, ông T1 đã giao đất lại cho ông Mười H2 và bà S, ông Mười H2 và bà S đã trả tiền chuyển nhượng cho ông T1. Tuy hình thức hợp đồng không đúng quy định pháp luật, nhưng việc chuyển nhượng là ý chí tự nguyện của các bên; do phần đất nêu trên không được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà H1, nên việc ông T1 tự định đoạt chuyển nhượng lại cho ông Mười H2 và bà S là không trái pháp luật; giữa ông T1 với ông Mười H2 và bà S cũng không tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất này.

[6] Với các căn cứ như đã phân tích, đáng lẽ ra án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, nhưng lại tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2011 giữa ông T1 với ông Mười H2 và bà S đối với phần đất nêu trên vô hiệu một phần ½ diện tích 528,95m^2, buộc ông Mười H2 và bà S bồi thường cho bà H1 381.230.000 đồng, buộc ông T1 bồi thường cho bà H1 762.460.000 đồng, buộc ông T1 trả lại cho ông Mười H2 và bà S 100.000.000 đồng là không phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H1; chấp nhận kháng cáo của ông Mười H2 và bà S, sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 là có căn cứ.

[7] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất giữa ông T1 với ông Mười H2 và bà S, giữa ông Mười H2 và bà S với ông D1 và bà Y, giữa ông D1 và bà Y với ông H3 và bà P, do các bên không có tranh chấp, không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[8] Đối với số tiền bồi hoàn giải phóng mặt bằng (nhà, đất) nếu giữa bà H1 và ông T1 có tranh chấp với nhau về tài sản chung, có quyền khởi kiện theo quy định pháp luật để yêu cầu phân chia.

[9] Do yêu cầu khởi kiện của bà H1 không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu chi phí thẩm định giá, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; ông T1, ông Mười H2 và bà S không phải chịu chi phí thẩm định giá và án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H1 phải chịu theo quy định pháp luật; ông Mười H2 và bà S không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[11] Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Diệu H1. Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 208/2018/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Diệu H1 đối với ông Lê Mười H2 và bà Ngô Kim Sa về việc: Hủy ½ giao dịch ngày 15/3/2011 giữa ong Quách Kim T1 với ông Lê Mười H2 và bà Ngô Thị S đối với diện tích đất 528,95m^2; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 324142 ngày 12/9/2011 (đối với diện tích đất 528,95m^2) do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp cho ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y; hủy một phần chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau ngày 10/9/2014 (đối với diện tích đất 528,95m^2) từ ông Ngô Hồng D1 và bà Nguyễn Kim Y sang tên ông Nguyễn Văn H3 và bà Võ Diễm P; buộc ông Lê Mười H2, bà Ngô Thị S, ông Nguyễn Văn H3, bà Võ Diễm P liên đới trả lại cho bà H1 diện tích đất 528,95m2 tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Chi phí thẩm định giá 4.800.000 đồng bà H1 phải chịu (đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm bà Trương Thị Diệu H1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 19/12/2017 bà H1 dự nộp 875.000 đồng theo biên lai thu số 0000129 và ngày 02/02/2018 bà H1 dự nôp 396.000 đồng theo biên lai thu số 0000327 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, đối trừ bà H1 được nhận lại 971.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trương Thị Diệu H1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 08/01/2019 bà H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001927 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu án phí.

Ông Lê Mười H2, bà Ngô Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 03/01/2019 ông Mười H2 và bà S đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001906 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

- Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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.

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập