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

Bản án số: 69/2018/DSPT
Ngày: 08/5/2018
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 VĨNH LONG

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung .
Các Thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca.
Ông Nguyễn Văn Trường.

-***Thư ký phiên tòa***: Bà Bùi Thị Hồng Sương -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

-***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa*** **:** Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên .

Ngày 08 tháng 05 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2017/TLPT – DS ngày 16/11/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2018/QĐPT-DS, ngày 23 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn C sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: số H, khóm N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lương Thành Đ – sinh năm 1955 (giấy ủy quyền ngày 12/3/2018, có mặt).

Địa chỉ: số A, khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thanh Tr – sinh 1947(có mặt);

Địa chỉ: số B, đường N, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim H – sinh năm 1959; Địa chỉ: số S, đường L, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (giấy ủy quyền ngày 22/3/2018, có mặt).

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

1. Ông Cao Văn N (chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà Phạm Thị Đ (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số T, khóm N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Cao Văn P (chết); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P là bà Lê Thị Kiều Tr (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số T, khóm N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Trần Văn T1 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số T, khóm N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Nguyễn Tuấn K; sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số B, phường M, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông Võ Thành Nh – sinh năm 1967(xin vắng mặt).

Địa chỉ: số M đường T, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

6. Bà Phạm Thị Linh P1 (vắng mặt);

Địa chỉ: số N đường M phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

7. Ông Trần Văn Ng – sinh năm 1942 (có mặt);

Địa chỉ: số B đường N phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long .

Người đại diện hợp pháp của ông Ng là bà Nguyễn Thị Kim H – sinh năm 1959; Địa chỉ: số S, đường L, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (giấy ủy quyền ngày 22/3/2018, có mặt).

8. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật là Ông Nguyễn Trung K - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban (có công văn xin vắng mặt) .

- *Người làm chứng*: Ông Cao Sơn H (vắng mặt).

Địa chỉ: số T, khóm N, phường N, thành phố V; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*:

1.Ông Nguyễn Văn C là nguyên đơn.

2.Bà Huỳnh Thanh T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/10/2004, đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 16/02/2012, đơn thay đổi đơn khởi kiện đề ngày 16/4/2013 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông C và người đại diện hợp pháp của ông C là ông Đ trình bày: Ngày 17/9/2003, ông C có nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn N 600m^2 đất vườn có vị trí tại khóm N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long với giá 60.000.000đ và phần đất lối đi giá 5.000.000đ, tổng cộng 65.000.000đ. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và có ông Cao Sơn H ký tên chứng kiến, ông C đã trả đủ tiền cho ông N 02 lần vào ngày17/9/2003 đặt cọc 15.000.000đ và ngày 17/10/2003 trả 50.000.000đ có làm biên nhận. Nguồn tiền chuyển nhượng đất là do ông C mượn của bà T 20.000.000đ, vay của ông Nguyễn Văn B 20.000.000đ, mượn của con gái tên Nguyễn Thị Ng 15.000.000đ, vay của Ngân hàng L 8.000.000đ và tiền ông C tích lũy được 2.000.000đ. Sau vài tháng bà T muốn mua lại đất nên ông C hứa bán cho bà T giá 120.000.000đ. Ngày 04/12/2003 ông C, ông N và bà T lập hợp đồng tay ba để ông N chuyển nhượng đất cho bà Trang, giá ghi trong hợp đồng 65.000.000đ, nhưng ông Cường thỏa thuận bằng lời nói với bà T là 120.000.000đ, ông C ký xác nhận trong hợp đồng có chuyển nhượng đất cho bà T nhưng bà T chưa trả tiền cho ông C mà còn mượn lại biên nhận ông N viết nhận tiền với ông C 65.000.000đ. Ông C chưa giao đất cho bà T nhưng bà T lại tự ý chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Tuấn K. Do vậy *ô*ng C khởi kiện yêu cầu bà T trả lại 600m^2 đất hoặc trả lại giá trị đất 1.200.000đ/m^2 bằng 720.000.000đ và trả lại số tiền vốn 120.000.000đ, lãi suất theo Ngân hàng nhà nước quy định, tính từ ngày ông K được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn Huỳnh Thanh T và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim H trình bày như sau: Bà T xác định chỉ nhận chuyển nhượng đất của ông N còn ông C là người môi giới chuyển nhượng đất, bà T không nhận chuyển nhượng đất của ông C. Bà T có đưa 65.000.000đ cho ông C trả cho ông N 03 lần cụ thể: Lần 1 ngày 17/9/2003 đưa 15.000.000đ có làm biên nhận; Lần 2 ngày 05/10/2003 đưa 30.000.000đ không làm biên nhận; Lần 3 ngày 22/10/2003 ông Trần Văn Ng (là chồng bà T) đưa cho ông C 20.000.000đ không làm biên nhận. Tuy nhiên, sau khi ông C giao đủ tiền cho ông N thì ông N có viết biên nhận ngày 22/10/2003 có nội dung ông C đã giao đủ cho ông N 65.000.000đ và tờ biên nhận này ông C giao lại cho bà T giữ. Ông N ký tên bên bán, ông C ký tên bên mua tờ sang nhượng ngày 17/9/2013 đối với phần đất 600m^2 tại khóm N, phường N, thị xã V là mua đất dùm cho bà T.Bản thân ông N có cho ông C tiền hoa hồng 1.000.000đ, bà T cho ông C 800.000đ. Đến ngày 04/12/2003, Ông N ký tờ hợp đồng sang nhượng cho bà T phần đất 600 m ^{2} với giá 65.000.000đ lý do ông C trả đủ tiền cho ông N đồng thời ông C có ký xác nhận đã nhượng lại toàn bộ đất vườn và giấy tờ đã ký với ông N để cho bà T sử dụng. Diện tích đất nêu trên bà T đã chuyển nhượng lại cho anh Võ Thành N1 và Nguyễn Tuấn K, hiện nay anh K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T không nhận chuyển nhượng đất của ông C nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Ng trình bày: Ông Ng cùng với bà T đi coi đất của ông N (tên gọi khác: N M), việc chuyển nhượng đất do bà T quyết định và đứng tên thủ tục chuyển nhượng 600m^2 đất, ông N có giao cho ông C một lần tiền là 20.000.000đ nhưng không làm biên nhận, các lần còn lại do bà T giao tiền cho ông C. Do ông Ngừa và bà T nhờ ông C mua đất của ông Nt dùm cho ông Ng và bà T nên ông Ng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C. Đối với số tiền ông Ng đưa cho ông C giao cho ông N thì ông Ngừa không yêu cầu giải quyết.

- *Ông Cao Văn N (khi còn sống) trình bày*: Năm 2003, ông C có dẫn vợ chồng bà T và ông Ng đến xem đất của ông N, ông N nói giá bán, ông C và vợ chồng bà T đi về. Sau đó, chỉ có một mình ông C đến mặc cả giá và đồng ý mua 600m^2 đất với giá 60.000.000đ và đất làm đường đi giá 5.000.000đ. Đất làm đường đi là đất của ông Cao Văn P do ông N đã mua của ông P vào ngày 18/9/2003, ông N đã trả đủ tiền cho ông P xong, bà T trả cho ông N 5.000.000đ để sử dụng lối đi, ông N chưa đứng tên quyền sử dụng đất lối đi mà do chủ đất cũ là ông Trần Văn T đứng tên quyền sử dụng đất. Ông C trả tiền cho ông N 4 lần: lần 1 trả 15.000.000đ là tiền đặt cọc, lần 2 trả 30.000.000đ, lần 3 trả 15.000.000đ, lần 4 trả 5.000.000đ nhưng ông C còn nợ lại 800.000đ và bà T đã trả cho ông N 800.000đ, khi trả tiền có làm biên nhận. Sau đó ông N lại xác định bà T là người mua đất của ông N, còn ông C chỉ là người môi giới, ông N có đưa cho ông C1.000.000đ tiền hoa hồng khi ông C đưa tiền đặt cọc. Ngày 17/09/2003 ông N và ông C lập hợp đồng sang nhượng đất vì thấy ông C là người trả tiền cho ông, sau này hợp đồng đó đã bị hủy bỏ do ngày

04/12/2003 ông N ký hợp đồng sang nhượng đất cho bà T có ông C ký tên.

Ông Cao Văn P (khi còn sống) trình bày: Ông có chuyển nhượng đất đường đi cho ông Cao Văn N, do vậy những người mua đất của ông N sẽ thỏa thuận đường đi với ông N, không liên quan gì đến ông.

Ông Trần Văn T1 trình bày: Diện tích đất đường đi ngang 01 mét, dài 29 mét là thuộc quyền sử dụng của ông đã bán cho ông Cao Văn P. Hợp đồng mua bán đã hoàn tất thủ tục và ông P đã được cấp quyền sử dụng, ông P đã bán đất đường đi này lại cho ông N. Ông T1 không có ý kiến gì trong vụ án này.

Ông Võ Thành N1 và ông Nguyễn Tuấn K trình bày: Tháng 01/2004, ông N1 và ông K hùn tiền mua đất của bà T 600m^2, với giá 100.000.000đ, hai ông đã giao đủ tiền cho bà T. Khi nhận đất, ông N có chỉ ranh và không ai tranh chấp, ông Nguyễn Tuấn K đã được cấp quyền sử dụng đất ngày 16/11/2004 diện tích 611,4m^2, loại đất thổ vườn. Năm 2006, ông N1 và ông K chuyển nhượng đất lại cho bà Phạm Thị Linh P1 với giá 400.000 đồng/m^2 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C.

Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày: Ủy ban nhân dân thành phố V không có ý kiến gì đối với vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và xin vắng mặt từ phiên hòa giải đến phiên xét xử.

Người làm chứng ông Cao Sơn H trình bày: ông N là em ruột của ông S. Ngày 17/9/2003, ông N có nhờ ông làm chứng việc nhận tiền đặt cọc từ ông C, ông xác nhận ông có viết những dòng chữ phía dưới tờ hợp đồng sang nhượng ngày 17/9/2003 giữa ông N (bên bán) với ông C (bên mua), ông C là người giao tiền cọc cho ông N và cam kết đến ngày 17/10/2003 sẽ giao đủ tiền còn lại 45.000.000đ cho ông N.

Tại bản án sơ thẩm số: 120/2005/DSST ngày 25/7/2005 của Tòa án nhân dân thị xã V xử:

Căn cứ Điều 705 của Bộ luật dân sự, Điều 106 của Luật Đất đai:

Bác yêu cầu của ông Lương Thành Đ đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn C về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà Huỳnh Thanh T phải giao lại phần đất diện tích 611,4m^2, tọa lạc tại Khóm N, Phường N, thị xã V.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định chữ ký, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Tại bản án phúc thẩm số: 122/2006/DSPT ngày 28/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xử:

Áp dụng khoản 1 Điều 275 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông C đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà T trả lại 611,4m^2 đất TV, tọa lạc tại khóm N, phường N, thị xã V, tỉnh Vĩnh Long.

Giữ nguyên quyết định về chi phí giám định, và tuyên về án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Tại quyết định giám đốc thẩm số: 271/2009/DS-GĐT ngày 30/6/2009 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao, đã quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số:120/2005/DSST ngày 25/7/2005 của Tòa án nhân dân thị xã V và bản án phúc thẩm số 122/2006/DSPT ngày 28/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn Nguyễn Văn C với bị đơn Huỳnh Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã V xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2014/DSST, ngày 08 tháng 7 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố V đã xử:

Áp dụng Điều 159; Điều 25; Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 705; 707; 710 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 148 của Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn C; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2003 xác lập giữa ông Cao Văn N và bà Huỳnh Thanh T với ông Nguyễn Văn C.

Buộc bà Huỳnh Thanh T phải hoàn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hợp đồng ngày 04/12/2003, tổng cộng vốn lãi là 109.622.500đ cho ông Nguyễn Văn C.

Dành cho bà Huỳnh Thanh Trang được quyền khởi kiện vụ việc dân sự khác đối với số tiền 15.000.000 đồng ngày 17/9/2003.

Tại bản án phúc thẩm số: 64/2015/DSPT ngày 06/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 275 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên hủy bản án sơ thẩm số 58/2014/DSST ngày 08/7/2014 của Tòa án nhân dân thành phố V đã xử giữa nguyên đơn Nguyễn Văn C và bị đơn Huỳnh Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 227, 266, 273, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 20 của Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; các Điều 7, 11 của Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ các Điều 127, 134, 137, 697, khoản 2 Điều 138, khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 và khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003. Tuyên xử:

Về nội dung:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn C.

Vô hiệu Tờ hợp đồng sang nhượng lập ngày 17/9/2003 giữa ông Cao Văn

N với ông Nguyễn Văn C.

Vô hiệu Tờ hợp đồng sang nhượng lập ngày 04/12/2003 giữa ông Cao Văn N, bà Huỳnh Thanh T với ông Nguyễn Văn C.

Buộc bà Huỳnh Thanh T phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C, tổng cộng vốn lãi là 112.250.000đ (một trăm mười hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, giám định chữ ký, về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

- Ngày 16/10/2017 nguyên đơn Nguyễn Văn C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên tính pháp lý của hợp đồng ngày 17/9/2003 giữa ông Cao Văn N và Nguyễn Văn C; xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Linh P1 và ông Tuấn K để trả đất cho ông C sử dụng; xem xét buộc bà Trang phải chịu phần tiền lãi theo mức lãi suất hiện hành của Ngân hàng nhà nước tính từ ngày 16/11/2004 đến khi Tòa án có quyết định cuối cùng của số tiền lãi nhập vốn trên số tiền 120.000.000đ.

- Ngày 18/10/2017 bị đơn Huỳnh Thanh T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn C do ông C đã ngụy tạo giấy tờ lợi dụng lòng tin của người khác để chiếm đoạt tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Ông C do ông Đ đại diện thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu bà T trả lại phần đất 600m^2 và tiền lãi của số tiền lãi nhập vốn trên số tiền 120.000.000đ theo mức lãi suất hiện hành của ngân hàng tính từ ngày 16/11/2004 đến khi Tòa án có quyết định cuối cùng .

- Bà T do bà H đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông C.

Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau :

-Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật 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 là phù hợp pháp luật.

Về nội dung: Ngày 17/9/2003 giữa ông N và ông C có lập tờ sang nhượng phần đất 600m^2 nhưng không được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên bị vô hiệu theo qui định tại Điều 127 Bộ luật dân sự nên ông N vẫn đứng tên phần đất này. Ngày 18/10/2004 ông N lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất 600m^2 cho ông K đứng tên quyền sử dụng đất đo thực tế 611,4 m^2. Ngày 10/8/2006 ông K chuyển nhượng đất lại cho bà Linh P1 sau khi bản án số 122/2006/DSPT ngày 28/4/2006 có hiệu lực nên không bị vô hiệu theo qui định tại Điều 138 Bộ luật dân sự 2005. Do vậy không có cơ sở thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và bà P1.

Ông C không có chứng cứ chuyển nhượng đất cho bà T 120.000.000đ, ông C không chuyển nhượng đất của ông N mà chỉ là người môi giới mua đất và trả tiền dùm cho bà T nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C đòi bà T trả đất hoặc trả 720.000.000đ cũng như phải trả lãi suất đối với số tiền 120.000.000đ theo mức lãi suất hiện hành của ngân hàng tính từ ngày

16/11/2004 đến khi có quyết định của Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà T, không chấp nhận kháng cáo của ông C, sửa bản án sơ thẩm, xác định lại án phí sơ thẩm, ông C và bà T không phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 17/10/2017 Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh L nhận đơn kháng cáo của ông C; ngày 19/10/2017 nhận đơn kháng cáo của bà T coøn trong haïn luaät ñònh nên laø khaùng caùo hôïp leä. Do vậy vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm qui định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T1, ông K, ông N1, bà Đ, bà Tr và Ủy ban nhân dân thành phố V có đơn xin vắng mặt, Riêng bà P1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông C yêu cầu bà T trả lại phần đất 600m^2 và tiền lãi của số tiền lãi nhập vốn trên số tiền 120.000.000đ theo mức lãi suất hiện hành của ngân hàng tính từ ngày 16/11/2004 đến khi Tòa án có quyết định cuối cùng.

Hội đồng xét xử xét thấy nguồn gốc diện tích 611,4m^2 đất thổ vườn, tọa lạc tại khóm N, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Cao Văn N. Ngày 17/9/2003, ông N lập tờ hợp đồng sang nhượng phần đất này cho ông C với giá 65.000.000đ, đã trả đủ tiền cho ông N tại biên nhận ngày 22/10/2003 nhưng chưa nhận đất sử dụng. Sau đó, ông C chuyển nhượng đất lại cho bà T giá 120.000.000 đ, không lập hợp đồng mà tiếp tục lập thủ tục chuyển nhượng từ ông N sang tên bà T bằng tờ hợp đồng sang nhượng ngày 04/12/2003. Do bà T chưa trả tiền nên ông C yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng ngày 04/12/2003, bà T phải trả lại đất cho ông C. Bà T cho rằng ông C chỉ là người môi giới để bà T nhận chuyển nhượng đất với ông N theo hợp đồng sang nhượng ngày 04/12/2003. Ông N là người chuyển nhượng đất có lời khai không thống nhất, có lúc ông N khai ông C là người mua đất, có lúc ông Ng khai ông C là người môi giới mua đất và ông N có cho ông C tiền huê hồng 1.000.000đ sau khi ông C trả tiền cọc mua đất lần thứ nhất 15.000.000đ.

[3] Chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Trang có đưa cho ông Cường 15.000.000đ để ông C đi đặt tiền cọc đất cho ông N M (tên gọi khác của ông N), có viết biên nhận ngày 07/9/2003, mặc dù ông C không thừa nhận chữ ký tên trong biên nhận ngày 07/9/2003 là của ông C.Tại bản kết luận giám định ngày 19/4/2005 của Phân viện khoa học hình sự xác định chữ ký trong biên

nhận ngày 07/9/2003 là của ông C. Do đó có căn cứ xác định ông C có nhận của bà T 15.000.000đ để trả tiền đặt cọc đất cho ông N.

[4]Ngoài ra, bà T có đưa cho ông C 30.000.000đ, ông Ng có đưa cho ông C 20.000.000đ để trả tiền đất cho ông N nhưng không làm biên nhận, ông C không thừa nhận có nhận số tiền này của bà T và ông Ng. Xét thấy, sau khi ông N nhận đủ 65.000.000đ do ông C trả thì ông N có viết biên nhận ngày 22/10/2003 có nội dung nhận tiền bán đất do ông C trả, tờ biên nhận này ông C giao lại cho bà T giữ. Đến ngày 04/12/2003 ông N ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất mà ngày 17/09/2003 ông N đã ký chuyển nhượng cho ông C, trong tờ chuyển nhượng này ông C có ký tên xác nhận đã nhượng đất lại cho bà T nhưng không ghi giá chuyển nhượng, không lập hợp đồng, bà T không thừa nhận có nhận chuyển nhượng đất của ông C mà ông C chỉ là người môi giới cho bà T nhận chuyển nhượng đất của ông N. Thực tế ông N có ký hợp đồng sang nhượng đất cho ông C ngày 17/9/2003 và biên nhận nhận tiền ngày 22/10/2003, sau đó ông C đồng ý cho ông N ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T ngày 04/12/2003. Nguồn tiền 65.000.000đ do ông C trả cho ông N có chứng cứ chứng minh ông C nhận của bà T 15.000.000đ như đã phân tích trên. Việc ông C giao bản gốc tờ biên nhận ngày 22/10/2003 có nội dung ông N nhận của ông C 65.000.000đ không chứng minh được ông C có nhận 50.000.000đ của bà T và ông Ng. Do vậy không có căn cứ xác định ông C có nhận 50.000.000đ của bà T và ông Ng.

[5] Hợp đồng sang nhượng lập ngày 17/9/2003 giữa ông N với ông C được thay thế bởi hợp đồng sang nhượng lập ngày 04/12/2003 giữa ông N, bà T có sự đồng ý của ông C nên Tòa án sơ thẩm vô hiệu Tờ hợp đồng sang nhượng lập ngày 17/9/2003 là có căn cứ. Hợp đồng sang nhượng lập ngày 04/12/2003 giữa ông N, bà T là căn cứ để bà T chuyển nhượng đất lại cho ông K, ông N1 và sau này ông N1 chuyển nhượng đất lại cho bà P1. Việc bà P1 nhận chuyển nhượng đất của ông K ngày 10/8/2006 sau khi có bản án phúc thẩm số 122/2006/DSPT ngày 28/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã có hiệu lực nên không bị vô hiệu theo qui định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.Vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông C đòi bà T trả đất.

[6] Bà T không thừa nhận chuyển nhượng đất của ông C giá 120.000.000đ mà ông C chỉ là người môi giới cho bà T mua đất của ông N nên kháng cáo của ông C đòi bà T trả tiền lãi của số tiền lãi nhập vốn trên số tiền chuyển nhượng đất 120.000.000đ theo mức lãi suất hiện hành của ngân hàng tính từ ngày 16/11/2004 đến khi Tòa án có quyết định cuối cùng là không có căn cứ .

[7] Xét kháng cáo của bà T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn C. Tuy nhiên, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh giao cho ông C 50.000.000đ nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bà T. Cần buộc bà T phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông C 50.000.000đ và tiền lãi kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2003 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 04/10/2017 theo mức lãi suất cơ bản quy định tại Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 là 9%/năm, thành tiền: 50.000.000đ x 0,75%/tháng x 166 tháng = 62.250.000đ, tổng cộng 112.250.000đ theo qui định tại Điều 700, khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005 như án sơ thẩm đã

tuyên là có căn cứ.

[8]Từ những căn cứ nên trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của ông C và bà T. Tuy nhiên, do buộc bà T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền đất và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 04/12/2003 giữa ông Cao Văn N, bà Huỳnh Thanh T với ông Nguyễn Văn C nên hợp đồng sang nhượng ngày 04/12/2003 không bị vô hiệu. Hội đồng xét xử thống nhất sửa một phần bản án về việc vô hiệu tờ hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/12/2003.

[9] Ông C và bà T là người cao tuổi theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nhưng ông C và bà T không có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên Hội đồng không xem xét xem xét.

[10] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên bà T và ông C không phải chịu án phí phúc thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, 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 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn C.

Không chấp nhận kháng cáo và bị đơn Huỳnh Thanh T.

Sửa bản án sơ thẩm số 99/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 127, 134, 137, khoản 2 Điều 138; khoản 2 Điều 305; Điều 697, 700 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn C. Vô hiệu Tờ hợp đồng sang nhượng lập ngày 17/9/2003 giữa ông Cao Văn N với ông Nguyễn Văn C.

2.Buộc bà Huỳnh Thanh T phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền chuyển nhượng đất của hợp đồng sang nhượng ngày 04/12/2003 là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), tiền lãi 62.250.000đ (sáu mươi hai triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng), tổng cộng vốn và lãi là 112.250.000đ (một trăm mười hai triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng).

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 phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của

số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3.Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí phúc thẩm; Hoàn trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003089 ngày 25/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Huỳnh Thanh T không phải chịu án phí phúc thẩm; Hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003082 ngày 23/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối Cao.
- VKSND tỉnh Vĩnh Long.
- Tổ Nghiệp vụ.
- TAND thành phố V.
- Chi cục THADS Tp V.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Ngọc Dung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành Viên Hội Đồng Xét Xử **Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa**

Nguyễn Văn Trường **Nguyễn Thị Tư** **Trần Thị Ngọc Dung**