

Bản án số: 195/2019/DS-PT

Ngày: 30 - 7 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29, 30 tháng 7 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: 132/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2019/QĐPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951; cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Thanh L là người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị L (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2018); cư trú tại: Số 1, đường H, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Anh Huỳnh Chí Ph, sinh năm 1972.

2. Chị Hồ Hoa C, sinh năm 1972.

Cùng cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của anh Ph: Chị Hồ Hoa C (theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chị Hồ Hoa C: Luật sư Hồ Nguyên L - Công ty Luật TNHH MTV Tín Nghĩa – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Huỳnh Hồng C, sinh năm 1972 (vắng mặt).
2. Anh Huỳnh Phi L, sinh năm 1982 (vắng mặt).
3. Chị Huỳnh Thị Th, sinh năm 1977 (vắng mặt).
4. Chị Huỳnh Hồng Th (vắng mặt).
5. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1956 (vắng mặt).
6. Anh Nguyễn Hoàng Ph, sinh năm 1998 (vắng mặt).
7. Anh Nguyễn Trọng Ph, sinh năm 2001 (vắng mặt).
8. Ông Huỳnh Văn X, sinh năm 1951 (vắng mặt).
9. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1963 (có mặt).
10. Bà Hồ Hồng L, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Nguyễn Minh Q (theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2018).

Cùng cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

11. Chị Huỳnh Thị Nga, sinh năm 1979; cư trú tại: Khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Chị Hồ Hoa C là bị đơn; Ông Nguyễn Minh Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà L có phần đất diện tích 17.430m² tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau được Nhà nước cấp quyền sử dụng vào ngày 02/5/1994 do Bà Nguyễn Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, Ông Huỳnh Văn X tự ý lấy phần đất có diện tích 120m² (ngang 4,8m, dài 25m) do bà đứng tên chuyển nhượng cho Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C với số tiền 48.000.000đ. Phần đất có vị trí như sau: Hướng Đông giáp lộ xe Đầm Dơi – Thanh Tùng; Hướng Tây giáp phần đất Ông Huỳnh Văn X; Hướng Nam giáp phần đất của ông Võ Văn C; Hướng Bắc giáp phần đất của bà Nguyễn Hồng Th. Khi ông X chuyển nhượng phần đất này thì bà L và các con trong gia đình không biết.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với anh Ph, chị C. Nếu Tòa án hủy hợp đồng thì hậu quả pháp lý của hợp đồng ông X tự chịu trách nhiệm. Đồng thời, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ph, chị C với ông Q, bà L. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng thì anh Ph, chị C, ông Q và bà L tự chịu trách nhiệm.

Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C thống nhất trình bày:

Vào ngày 15/9/2005, anh Ph và chị C có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 04m, dài 25m của ông X với giá 40.000.000đ. Đến ngày 08/12/2005,

anh Ph và chị C nhận chuyển nhượng thêm của ông X phần đất ngang 0,8m, dài 25m với giá 8.000.000đ, tổng cộng hai lần chuyển nhượng diện tích là ngang 4,8m, dài 25m, với số tiền 48.000.000đ. Khi sang nhượng có mặt bà L nhưng do ông X và anh Ph là bà con chú bác ruột nên anh Ph nghĩ gia đình ông X chỉ cần ông X đại diện đứng tên sang nhượng mà không có bà L đứng tên. Khi giao tiền thì ông X và bà L cùng nhận, nhưng không có làm biên nhận. Năm 2006, anh chị có cho Bà Nguyễn Thị Ng thuê phần đất để bán quán hơn 02 năm. Thời điểm đó ông X và bà L không có ý kiến gì về việc anh chị cho bà Nga thuê đất. Đến năm 2014, anh chị chuyển nhượng phần đất lại cho Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L với giá 250.000.000đ, trước khi sang nhượng có nhờ chính quyền địa phương thông báo cho ông X và bà L biết trước 15 ngày, nhưng ông X và bà L không có ý kiến. Khi ông Q lên vật tư chuẩn bị xây dựng nhà thì hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay anh Ph, chị C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Anh Ph, chị C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh, chị với ông X và bà L năm 2005 phần đất có diện tích 99,6m² và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh, chị với ông Q, bà L ngày 23/9/2014 đối với phần đất nêu trên.

Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L thống nhất trình bày:

Ngày 23/9/2014, ông bà có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Ph, chị C đối với phần đất ông X, bà L chuyển nhượng cho anh Ph, chị C với giá 250.000.000đ, ông bà đã thanh toán tiền cho anh Ph, chị C vào ngày 24/9/2014, hợp đồng có ông Thắng thay mặt Ban nhân dân ấp xác nhận. Nay ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông, bà với anh Ph, chị C ngày 23/9/2014 đối với phần đất có diện tích 99,6m² và giao cho ông bà được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất, cũng như làm thủ tục đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, tại phiên họp ngày 08/01/2019 ông Q và chị C còn yêu cầu bà L và ông X phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng bị hủy với số tiền là 50.000.000đ (trong đó, tiền san lấp mặt bằng 20.000.000đ, tiền trông coi phần đất 10.000.000đ, tiền vật liệu tráng xi măng 15.000.000đ, tiền cây trồng 5.000.000đ). Tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 07/3/2019 ông Q thay đổi yêu cầu về số tiền san lấp mặt bằng là 30.000.000đ, còn các khoản tiền khác giữ nguyên.

Ông Huỳnh Văn X, Anh Huỳnh Phi L, Chị Huỳnh Thị Th, Chị Huỳnh Hồng C, Chị Huỳnh Hồng Th, và chị Huỳnh Thị Nga thống nhất trình bày:

Ông X, anh L, chị Th, chị C, chị Th và chị Ng xác định phần đất tranh chấp là tài sản riêng của bà L nên thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên quan điểm như đơn khởi kiện và đơn phản tố.
- Ông Q xin rút yêu cầu bồi thường tiền trông coi 10.000.000đ và 10.000.000đ tiền san lấp mặt bằng. Các yêu cầu khác giữ nguyên.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chị Hồ Hoa C kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Từ nội dung vụ án nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 91; Điều 5; khoản 2 Điều 244; Điều 157; Điều 165; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122; Điều 134; Điều 137; khoản Điều 689; Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5 và khoản 6 Điều 26 của 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị L. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa Ông Huỳnh Văn X với Anh Huỳnh Chí Ph ngày 15/9/2005 và ngày 08/12/2005. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa Anh Huỳnh Chí Ph, Chị Hồ Hoa C với Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L ngày 23/9/2014.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của Anh Huỳnh Chí Ph, Chị Hồ Hoa C và Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa Ông Huỳnh Văn X với Anh Huỳnh Chí Ph ngày 15/9/2005, ngày 08/12/2005 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa Anh Huỳnh Chí Ph, Chị Hồ Hoa C với Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L ngày 23/9/2014.

3. Buộc Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L, Anh Nguyễn Hoàng Ph và Anh Nguyễn Trọng Ph phải có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích 99,6m² tọa lạc Ấp B, xã T, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau cho Ông Huỳnh Văn X và Bà Nguyễn Thị L, phần đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp lộ xe Bàu Sen – Đàm Dơi (Đàm Dơi – Thanh Tùng) điểm M1M4, dài 4,8m;

Hướng Tây giáp phần đất của Bà Nguyễn Thị L điểm M2M3, dài 4,8m;

Hướng Nam giáp phần đất của ông Võ Hữu Cầu điểm M3M4, dài 21,2m;

Hướng Bắc giáp phần đất của Ông Nguyễn Minh Q điểm M1M2, dài 20,3m;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Ông Huỳnh Văn X phải có trách nhiệm tự trả cho Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C số tiền 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng).

5. Buộc Bà Nguyễn Thị L và Ông Huỳnh Văn X phải có nghĩa vụ trả cho Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C số tiền 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng) và bồi thường số tiền 100.500.000 đồng (một trăm triệu năm trăm ngàn đồng), tổng cộng là 148.500.000 đồng (một trăm bốn mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

6. Buộc Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C phải có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

7. Chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị L. Buộc Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L, Anh Nguyễn Hoàng Ph và Anh Nguyễn Trọng Ph phải có nghĩa vụ di dời tất cả các vật dụng phục vụ cho việc mua bán tạp hóa, xi măng trắng trên đất và 01 máy phát điện để trả lại hiện trạng phần đất tranh chấp cho Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn Xê.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L. Buộc Bà Nguyễn Thị L và Ông Huỳnh Văn X phải có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

9. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị L và Ông Huỳnh Văn X phải bồi thường các khoản là tiền trồng cây trên phần đất 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), tiền vật liệu, tiền công thợ tráng xi măng 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

10. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị L và Ông Huỳnh Văn X phải bồi thường tiền trồng coi phần đất 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) và tiền san lấp mặt bằng 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15/5/2019 Chị Hồ Hoa C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 15/5/2019 Ông Nguyễn Minh Q có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Hồ Hoa C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nếu không thể sửa án sơ thẩm thì yêu cầu hủy và đình chỉ bản án sơ thẩm vì lý do hết thời hiệu khởi kiện.

Ông Nguyễn Minh Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Q. Nếu không thể sửa án sơ thẩm thì yêu cầu hủy và đình chỉ bản án sơ thẩm, vì lý do hết thời hiệu khởi kiện.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chị Hồ Hoa C trình bày: Yêu cầu áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng vi phạm hình thức nhưng đã trả đủ tiền nhận đất, thì công nhận hợp đồng. Căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 về thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 02 năm, nên yêu cầu của nguyên đơn đã hết thời hiệu, đề nghị hủy và đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị C, ông Q, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của Ông Nguyễn Minh Q, Chị Hồ Hoa C. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện Anh Huỳnh Chí Ph, Chị Hồ Hoa C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; anh Ph và chị C phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối với Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L khởi kiện độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, các tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Phần đất tranh chấp theo hợp đồng: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2015 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 99,6m² tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau có vị trí hướng Đông giáp lộ xe Bàu Sen – Đầm Dơi (Đầm Dơi – Thanh Tùng) điểm M1M4, dài 4,8m; hướng Tây giáp phần đất của Bà Nguyễn Thị L điểm M2M3, dài 4,8m; hướng Nam giáp phần đất của ông Võ Hữu Cầu điểm M3M4, dài 21,2m; hướng Bắc giáp phần đất của Ông Nguyễn Minh Q điểm M1M2, dài 20,3m. Trên phần đất có 01 cây gừa (nằm trong mốc lộ giới), 01 gốc cây gừa và một số cây tạp khác. Phần đất hiện được ông Q, bà L trồng xi măng một phần phía trước dùng để đậu xe tải. Ngoài ra, ông Q, bà L còn sử dụng phần đất để chứa các vật dụng phục vụ cho việc mua bán tạp hóa và 01 máy phát điện.

[3] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Tại đơn xin cấp đất thì cả bà L và ông X đều đứng tên (nhưng chỉ bà L ký tên) và sổ mục kê thể hiện phần đất tranh chấp do bà L đứng tên đăng ký kê khai. Bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đơn xin cấp Giấy chứng nhận của bà L thể hiện phần đất của bà L có 03 thửa là thửa 408, 579 và 580, trong đó thửa số 579 và 580 do bà L chuyển nhượng, thửa 408 bà L được thừa kế. Qua xác minh của cấp sơ thẩm, thể hiện phần đất bà L khai chuyển nhượng là do bà L nhận chuyển nhượng của ông Giót.

[4] Xét yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và căn cứ kháng cáo của chị C, ông Q cho rằng ông X chuyển nhượng phần đất bà L đều biết là có cơ sở. Bởi lẽ, trong khoảng thời gian này bà L và ông X vẫn còn tồn tại mối quan hệ hôn nhân. Đồng thời, vào năm 2006 anh Ph, chị C cho Bà Nguyễn Thị Ng thuê phần đất, sau khi thuê bà Nga mở quán nhậu và kinh doanh karaoke ngoài trời, trong khoảng thời gian này bà L vẫn ở địa phương và bà L cũng không có ý kiến phản đối (bà Nga cũng xác định có việc này), điều này là có cơ sở. Đồng thời, theo các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp thể hiện khi ông X và bà L chuyển nhượng đất cho ông Võ Văn C và bà Nguyễn Hồng Th thì ông X, bà L xác định phần đất chuyển nhượng cho ông Cầu phía Bắc giáp đất anh Ph và phía Nam phần đất chuyển nhượng cho bà Thoa giáp phần đất anh Ph. Như vậy, việc này thể hiện bà L đã biết được việc ông X có chuyển nhượng đất cho anh Ph, chị C là điều không thể phủ nhận. Vấn đề đặt ra trong vụ án này, là căn cứ nào để chấp nhận yêu cầu hủy

các hợp đồng chuyển nhượng hay có căn cứ nào công nhận các hợp đồng chuyển nhượng của các bên.

[5] *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với anh Ph và chị C, Hội đồng xét xử thấy rằng:* Ông X có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ph và chị C vào ngày 15-9-2005 là thực tế có xảy ra. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay này không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực; phía bà L cũng không có cùng ký tên vào văn bản này. Xét thấy: Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã không tuân thủ điều kiện có hiệu lực pháp luật của hợp đồng. Về nội dung, tài sản này là tài sản chung của vợ chồng, nhưng phía ông X tự thỏa thuận chuyển nhượng cho Anh Huỳnh Chí Ph là trái với quy định về chuyển nhượng tài sản chung. Bản án sơ thẩm xác định, đối chiếu về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông X và anh Ph là vô hiệu là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm chị C, và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị C xác định hợp đồng giữa ông X và anh Ph đã thỏa mãn điều kiện công nhận theo Điều 129 Bộ luật dân sự; bởi lẽ, dù hình thức giao dịch là giấy tay nhưng các bên đã trả đủ tiền, đã nhận đất, nên đủ điều kiện công nhận hợp đồng. Xét lời trình bày này là chưa phù hợp. Vì như đã nhận định là tài sản chung (bà L đứng tên) nhưng ông X tự ký giấy tay chuyển nhượng, thời điểm giao dịch của các bên diễn ra năm 2005, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 là một điều luật mới được quy định, và giao dịch trên cũng chưa thực hiện xong (hợp đồng chưa công chứng chứng thực, đất chưa đăng ký quyền sử dụng cho người nhận chuyển nhượng), nên không đủ điều kiện áp dụng điều khoản chuyển tiếp theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Đối với việc Luật sư cho rằng cần áp dụng Điều 132 Bộ luật dân sự để xác định là hết thời hiệu khởi kiện là không phù hợp, bởi lẽ đến giai đoạn phúc thẩm thì chị C và vị Luật sư mới đề cập nội dung này và yêu cầu áp dụng thời hiệu, là thực hiện không phù hợp với Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, về tranh chấp liên quan đến đất đai thì quy định không áp dụng thời hiệu, điều này phù hợp với Điều 155 Bộ luật dân sự 2015; điểm b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số: 03/2012/HĐTP-TANDTC ngày 3-12-2012 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao. Như vậy, cần khẳng định, phần đất trên là tài sản chung của ông X, bà L, nếu trường hợp chỉ có ông X tự ý chuyển nhượng tài sản chung là đất bằng giấy tay, mà sau đó bà L biết mà không phản đối thì hợp đồng này cũng không phát sinh hiệu lực pháp luật. Đối chiếu với quy định pháp luật có liên quan đến thời điểm diễn ra giao dịch trên là Nghị quyết: 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao, thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay của các bên nêu trên cũng không đủ điều kiện để được công nhận theo hướng dẫn tại Nghị quyết này.

[6] Bản án sơ thẩm nhận định: Vào ngày 23/9/2014, anh Ph, chị C có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà L là thực tế có xảy ra và hợp đồng chuyển nhượng này của các đương sự không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Mặt khác, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với anh Ph, chị C đã bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Ph, chị C với ông Q,

bà L cũng bị vô hiệu tại thời điểm giao dịch là phù hợp, đúng pháp luật. Về lỗi, xét thấy án sơ thẩm đã xác định lỗi, và xác định trách nhiệm hoàn trả cũng như giải quyết về các nội dung phát sinh từ hợp đồng vô hiệu giữa các bên là phù hợp. Chính vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị C, ông Q. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của Viện kiểm sát cùng cấp là phù hợp.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà L, anh Ph, chị C, ông Q và bà L phải chịu như án sơ thẩm đã tuyên xử là phù hợp theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[8] Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:* Bà L, ông X phải chịu án phí dân sự theo quy định của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, theo Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 hướng dẫn áp dụng có lợi cho người phải chịu án phí, thấy rằng: Ông X, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được xét miễn án phí là phù hợp với Điều 12, 14 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Anh Ph, chị C, ông Q và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ngày 19/4/2019 anh Ph, chị C, ông Q, bà L có đơn xin giảm án phí được Ủy ban nhân dân xã Tân Duyệt xác nhận do hoàn cảnh khó khăn nên được Hội đồng xét xử xem xét giảm 50% tiền án phí.

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Q, chị C phải chịu mỗi người 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu đối trừ.

Những phần khác của Bản 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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Chị Hồ Hoa C và Ông Nguyễn Minh Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị L. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa Ông Huỳnh Văn X với Anh Huỳnh Chí Ph ngày 15/9/2005 và ngày 08/12/2005. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa Anh Huỳnh Chí Ph, Chị Hồ Hoa C với Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L ngày 23/9/2014.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của Anh Huỳnh Chí Ph, Chị Hồ Hoa C và Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa Ông Huỳnh

Văn X với Anh Huỳnh Chí Ph ngày 15/9/2005, ngày 08/12/2005 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa Anh Huỳnh Chí Ph, Chị Hồ Hoa C với Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L ngày 23/9/2014.

3. Buộc Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L, Anh Nguyễn Hoàng Ph và Anh Nguyễn Trọng Ph phải có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích 99,6m² tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau cho Ông Huỳnh Văn X và Bà Nguyễn Thị L, phần đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp lộ xe Bàu Sen – Đầm Dơi (Đầm Dơi – Thanh Tùng) điểm M1M4, dài 4,8m; Hướng Tây giáp phần đất của Bà Nguyễn Thị L điểm M2M3, dài 4,8m; Hướng Nam giáp phần đất của ông Võ Hữu Cầu điểm M3M4, dài 21,2m; Hướng Bắc giáp phần đất của Ông Nguyễn Minh Q điểm M1M2, dài 20,3m;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Ông Huỳnh Văn X phải có trách nhiệm tự trả cho Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C số tiền 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng).

5. Buộc Bà Nguyễn Thị L và Ông Huỳnh Văn X phải có nghĩa vụ trả cho Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C số tiền 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng) và bồi thường số tiền 100.500.000 đồng (một trăm triệu năm trăm ngàn đồng), tổng cộng là 148.500.000 đồng (một trăm bốn mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

6. Buộc Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C phải có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

7. Chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị L. Buộc Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L, Anh Nguyễn Hoàng Ph và Anh Nguyễn Trọng Ph phải có nghĩa vụ di dời tất các vật dụng phục vụ cho việc mua bán tạp hóa, xi măng tráng trên đất và 01 máy phát điện để trả lại hiện trạng phần đất tranh chấp cho Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn Xê.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L. Buộc Bà Nguyễn Thị L và Ông Huỳnh Văn X phải có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

9. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị L và Ông Huỳnh Văn X phải bồi thường các khoản là tiền trồng cây trên phần đất 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), tiền vật liệu, tiền công thợ tráng xi măng 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

10. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị L và Ông Huỳnh Văn X phải bồi thường tiền trông coi phần đất 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) và tiền san lấp mặt bằng 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

11. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Bà Nguyễn Thị L được nhận lại 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm ngàn đồng) tại Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi do Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C nộp.

Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L phải chịu 1.050.000 đồng (một triệu không trăm năm mươi ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng). Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L được nhận lại 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi do Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C nộp.

Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C phải chịu 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng). Buộc Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C phải có nghĩa vụ nộp số tiền 1.750.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị L 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm ngàn đồng) và Ông Nguyễn Minh Q, Bà Hồ Hồng L 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày người yêu cầu có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án, thì còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

12. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:*

+ Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 08379 ngày 17 tháng 12 năm 2014 và 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 001784 ngày 08 tháng 9 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

+ Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0008933 ngày 07 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi; anh Ph và chị C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0008932 ngày 07 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi; ông Q và bà L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ:

+ Anh Huỳnh Chí Ph và Chị Hồ Hoa C phải chịu án phí dân sự là 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Ông Nguyễn Minh Q và Bà Hồ Hồng L phải chịu án phí dân sự là 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai số 0009154 ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi; anh Quang và bà L được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

- *Án phí phúc thẩm:* Chị Hồ Hoa C và Ông Nguyễn Minh Q phải chịu mỗi người 300.000 đồng, chị C đã dự nộp theo biên lai số 0009413, ông Q dự nộp theo biên lai số 0009414 (cùng ngày 15-5-2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi) được chuyển thu đối trừ.

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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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**

Huỳnh Văn Út