

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 52/2018/DS-PT

Ngày: 24/01/2018

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 BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Tư

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Phạm Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 367/2017/TLPT-DS, ngày 22 tháng 12 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST, ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2018/QĐPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Nguyệt V, sinh năm: 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V là Luật sư Nguyễn Nghệ A - Văn phòng luật sư Nguyễn Nghệ A, địa chỉ: Đường N, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trương Hồng N (T), sinh năm: 1959 (Có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Khu phố M, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: đường L, ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N là Luật sư Trương Thị X, địa chỉ: đường M, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Có mặt)

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

3.1. Bà Phan Thị Đ, sinh năm: 1937 (chết)

3.2. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm: 1938 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H, bà Đ (đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) gồm:

- Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm: 1978 (Có mặt)

- Bà Phan Thị Nguyệt V, sinh năm: 1963 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Phan Thị Nguyệt V và bị đơn bà Trương Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn bà Phan Thị Nguyệt V trình bày:

Hộ bà Phan Thị Đ và ông Nguyễn Thế H (ba mẹ bà) vào năm 1983 được tập đoàn O, thị trấn B cấp 450,4m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29, loại đất 12. Thời điểm được tập đoàn cấp đất, hộ bà Đ, ông H là ba mẹ bà còn có bà và em trai là Nguyễn Thanh V1. Đất tập đoàn cấp cho hộ gia đình bà là đất ruộng, sau khi đo đạc bà Đ mẹ bà là người đại diện cho hộ kê khai, đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 03 năm 2004 thông qua ông Võ Văn N, bà Đ mẹ bà đồng ý bán phần đất trên cho bà Trương Hồng N với giá là 45.000.000 đồng. Hai bên có làm biên nhận nhận tiền mua bán đất. Ngày 15/03/2004 bà N giao cho bà Đ số tiền 10.000.000 đồng, còn lại 35.000.000 đồng giao vào ngày 25/03/2004. Sau đó, bà và những người trong hộ gồm cha bà ông Nguyễn Thế H và em trai Nguyễn Thanh V biết việc bà Đ bán đất cho bà N, tất cả đều không đồng ý và bà đã có nhiều lần gặp, ngăn cản bà N không được mua phần đất này vì phần đất bà Đ mẹ bà bán không phải của cá nhân bà Đ mà là của chung trong hộ do tập đoàn cấp trong đó có bà. Bà có yêu cầu bà N trả đất, bà trả lại số tiền bán đất cho bà N nhưng bà N không đồng ý. Phần đất bà Đ mẹ bà bán cho bà N, bà N đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/04/2005.

Việc tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đưa ra xét xử vào ngày 08/3/2007, tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ và bà N là vô hiệu, buộc bà N trả lại diện tích đất, hộ bà trả lại tiền cho bà N. Bà N kháng cáo lên cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xử vào ngày 13/6/2007, tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà. Sau đó, bà khiếu nại lên giám đốc thẩm và ngày 23/9/2010 Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Đại xét xử sơ thẩm lại. Bà vẫn tiếp tục yêu cầu khởi kiện bà N.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/3/2004 giữa bà Đ (mẹ bà) với bà N là vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà N trả lại đất.

Bà trả lại tiền bán đất cho bà N số tiền là 45.000.000 đồng, đồng ý bồi hoàn cho bà N tiền chi phí đầu tư cải tạo đất và cây trồng có trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trương Hồng N trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Nguyệt V. Vì vào tháng 03 năm 2004 việc mua bán đất giữa bà với bà Phan Thị Đ (mẹ bà V) là hoàn toàn tự nguyện. Diện tích đất bà mua là 450m². Bà Đ bán đất thì bà mua, các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu Nhà nước quy định và bà đã trả đủ tiền mua đất số tiền là 45.000.000 đồng cho bà Đ. Phần đất bà mua của bà Đ bà đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005, bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà V có gặp bà xin chuộc lại phần đất đã bán khi giữa bà và bà Đ đã hoàn tất tất cả thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đưa ra xét xử vào ngày 08/3/2007, tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ và bà là vô hiệu, buộc bà trả lại diện tích đất, hộ bà Đ trả lại tiền cho bà. Bà và bà V kháng cáo lên cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xử vào ngày 13/6/2007, tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà V. Công nhận hợp đồng giữa bà với bà Đ là hợp pháp. Tháng 02 năm 2009 bà bồi thổ, cải tạo đất do đất ruộng còn thấp và xây dựng nhà, trồng cây trên phần đất tranh chấp. Hiện nay phần đất tranh chấp bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào Điều 131, 146, 286, 691, 692, 705, 304, 313 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 637, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 74, Điều 91, 92, 93, 147, 157, 158, 165, 166, 229, 254 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình”; điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình”; khoản 1, 4, 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Nguyệt V đối với bà Trương Hồng N.

2. Hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Đ và bà Trương Hồng N lập vào ngày 22/3/2004.

3. Buộc bà Trương Hồng N phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 diện tích đất 299,4 m² thuộc 01 phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm A, A', B', C'', L, K, E', A được biểu thị ở các thửa 31-1 diện tích 289,6 m², 31-1c diện tích 9,8 m².

Phần đất bà N trả lại có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất còn lại của thửa 31, tờ bản đồ số 29
- Tây giáp đất Bùi Văn T
- Nam giáp đất bà Trương Hồng N và đất của Ủy ban nhân dân thị trấn B
- Bắc giáp đường L.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/6/2016, 08/8/2017).

4. Công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Đ đối với bà Trương Hồng N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/3/2004.

5. Bà Trương Hồng N được nhận và sở hữu diện tích đất 105,9 m² thuộc 01 phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm A', B, B'', C, C', H, K, L, C'', B', A' được biểu thị ở các thửa 31-1a diện tích 15,1 m², 31-1b diện tích 75,9 m², 31-1d diện tích 7,5 m², 31-1e diện tích 5,5 m², 21-1(30) diện tích 1,9 m².

Phần đất công nhận cho bà N có tứ cận như sau:

- Đông giáp trường trung học cơ sở thị trấn B
- Tây giáp đất còn lại của thửa 31, tờ bản đồ số 29
- Nam giáp đất bà Trương Hồng N
- Bắc giáp đường L.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/6/2016, 08/8/2017).

Diện tích đất công nhận cho bà N thực tế bà N đang quản lý, sử dụng.

Bà N tiếp tục sở hữu những cây trồng: 01 cây cau kiểng, 01 cây xanh và 02 cây điệp hoàng hậu trồng năm 2009 có trên phần đất được công nhận này.

6. Buộc bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Trương Hồng N số tiền là: 164.722.500 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Hồng N số H 00097 ngày 11/4/2005 để cấp cho bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 phần đất có diện tích và tứ cận đã buộc bà N trả lại theo Quyết định nêu trên khi đương sự có yêu cầu.

7. Ghi nhận bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 đồng ý liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Hồng N chi phí đầu tư cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 36.400.000 đồng (Ba mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

8. Ghi nhận bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 đồng ý liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Hồng N chi phí san lấp lại ao số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

9. Ghi nhận bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 đồng ý liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Hồng N chi phí làm hàng rào B40 số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

10. Buộc bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn giá trị cây trồng số tiền là 9.850.000 đồng (Chín triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Bà V và ông V1 được sở hữu cây trồng có trên đất sau khi bồi hoàn giá trị bằng tiền cho bà N như đã nêu trên.

11. Ghi nhận bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 đồng ý liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Hồng N số tiền 1.897.000 đồng (Một triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong. Nếu bên nào chưa thi hành các khoản tiền nêu trên 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

12. Buộc bị đơn bà Trương Hồng N phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Phan Thị Nguyệt V chi phí tố tụng số tiền là 2.109.000 đồng (Hai triệu một trăm lẻ chín ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/10/2017, bà Phan Thị Nguyệt V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo đơn kháng cáo của bà V có nội dung bà không đồng ý với bản án sơ thẩm. Tại tòa bà V trình bày: bà yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ với bà N. Các khoản khác bà đồng ý bồi thường cho bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của Tập đoàn cấp cho hộ bà Đ do bà Đ đại diện hộ đứng tên. Thời điểm cấp đất hộ bà Đ có 05 nhân khẩu gồm cha mẹ là ông Nguyễn Thế H, bà Phan Thị Đ, em Nguyễn Thanh V1, ngoại và bà. Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ với bà N vô hiệu là có căn cứ. Bởi lẽ, Tập đoàn cấp đất là đất gieo mạ không phải cấp đất trồng lúa, cấp cho hộ bà Đ chứ không phải cấp cho cá nhân bà Đ nhưng bà Đ chuyển nhượng đất cho bà N chỉ có bà Đ ký tên nhưng không có ý kiến hay ủy quyền của các thành viên trong hộ là không đúng. Ngoài ra, trong hợp đồng này bà N đưa tiền trước và 07 ngày

sau mới làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu, sau khi bà Đ nhận tiền của bà N thì bà V không đồng ý và phát sinh tranh chấp, Ủy ban thị trấn có hòa giải nhưng không thành. Như vậy, bà V đã có tranh chấp, khiếu nại nên việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là không đúng pháp luật. Thời điểm chuyển nhượng đất bà Đ chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất bà N không tìm hiểu kỹ về thửa đất mua là do lỗi của bà N. Do đó, bà Đ và bà N các bên phải chịu thiệt hại và có lỗi ngang nhau, xem xét trượt giá đất theo giá 1.470.000 đồng phù hợp. Đối với kháng cáo của bà N yêu cầu tính giá đất bồi hoàn là 2.100.000 đồng theo giá Hội đồng định giá đã định là không phù hợp vì đất chưa chuyển mục đích sử dụng, việc giải quyết vụ án kéo dài dẫn đến trượt giá đất là do lỗi của bị đơn. Đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà V hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ với bà N và không chấp nhận kháng cáo của bà N.

Ngày 25/10/2017, bà Trương Hồng N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa bà N trình bày: Tòa sơ thẩm xác định giá trị đất tranh chấp là đất lúa là gây thiệt hại đến quyền lợi của bà. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, tính lại giá đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm theo giá Hội đồng định giá đã định là 2.100.000 đồng. Xem xét cách xác định lỗi dẫn đến hủy một phần hợp đồng, tính lại cách khấu trừ và bồi hoàn cho nhau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với bà N vào năm 2004 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Theo xác nhận của Tập đoàn trưởng O thì đất này cấp riêng cho bà Đ nên bà Đ có quyền chuyển nhượng. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là hoàn toàn hợp pháp. Mặc dù, bà Đ bán đất cho bà N chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó bà Đ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho bà N đúng theo mẫu quy định và đúng trình tự của pháp luật. Phần đất bà Đ bán cho bà N không có binh quân nhân khẩu. Phần đất cấp cho bà Đ theo sổ hộ khẩu gia đình không có bà V. Khi bà N cải tạo đất, xây nhà, trồng cây phía bà V không có ngăn cản hay tranh chấp. Tòa sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với bà N thì bà N không có kháng cáo. Bà N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm áp dụng giá đất 2.100.000 đồng làm cơ sở tính bồi hoàn. Cấp sơ thẩm áp dụng giá 1.470.000 đồng là giá đất trồng lúa để tính bồi hoàn là không phù hợp vì đất của bà N hiện nay là đất trồng cây lâu năm. Mặc dù không có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng bà N đổ đất cát nhà không có ai ngăn cản, Nhà nước không có xử lý thì xem như làm đúng. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà N và không chấp nhận kháng cáo của bà V.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà V, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với bà N. Buộc bà N trả cho ông V1, bà V phần đất có diện tích 199,4m² và công nhận phần đất có diện tích 105,9m² cho bà N là phù hợp. Bà V kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần là lỗi của hai bên nên cấp sơ thẩm xác định lỗi 50 – 50 là phù hợp. Bà N yêu cầu xác định giá đất là 1.470.000 đồng để làm cơ sở tính bồi hoàn giá trị đất là phù hợp. Bởi lẽ, ông V1 và bà V đã đồng ý bồi hoàn các chi phí làm tăng giá trị đất, san lấp mặt bằng và cây trồng trên đất cho bà N là Tòa sơ thẩm đã tính công sức của bà N rồi nên bà N yêu cầu xác định giá đất là 2.100.000 đồng làm cơ sở để tính bồi hoàn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà V và bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bà Phan Thị Nguyệt V, bà Trương Hồng N và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 405,3m², thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phần đất này hiện do bà Trương Hồng N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng. Bà V và bà N đều thống nhất vào năm 2004 bà Phan Thị Đ (mẹ bà V) có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N phần đất nêu trên, với giá là 45.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, bà N đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ đó đến nay. Bà V cho rằng phần đất tranh chấp do Tập đoàn cấp cho hộ gia đình bà, do bà Đ đại diện hộ gia đình đứng tên. Bà Đ chuyển nhượng đất cho bà V không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ là không đúng pháp luật nên bà khởi kiện yêu cầu tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ với bà N và bà hoàn trả tiền lại cho bà N. Còn bà N cho rằng bà Đ là người kê khai đứng tên trong sổ mục kê, đất này là của cá nhân bà Đ nên bà Đ có quyền chuyển nhượng.

[2] Nguồn gốc đất là của bà Võ Thị N1 đưa vào tập đoàn. Tập đoàn giao khoán lại cho hộ bà N1 tương ứng với số nhân khẩu trong gia đình bà. Phần đất còn lại Tập đoàn 1 O cấp cho hộ bà Phan Thị Đ khoảng 400m². Thời điểm này

hộ bà Đ có 04 nhân khẩu (gồm vợ chồng bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Thế H và 02 con là bà Phan Thị Nguyệt V, ông Nguyễn Thanh V1). Phần đất được cấp là đất gieo mạ không phải đất trồng lúa nên không có chia theo bình quân nhân khẩu. Điều này phù hợp với chứng cứ là đơn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của bà Đ vào năm 1999; Giấy xác nhận nguồn gốc đất năm 2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Đ năm 2005; Công văn số 644 của Ủy ban nhân dân thị trấn B năm 2014; lời khai của ông Phạm Văn Q (tập đoàn trưởng), ông Lê Minh Đ (thư ký kiêm thủ kho), ông Huỳnh Phúc C (tập đoàn phó), ông Phạm Văn M (tập đoàn phó kế hoạch) và sổ hộ khẩu gia đình của bà V. Có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của Tập đoàn cấp cho hộ bà Đ, không có phân rõ định suất của từng thành viên trong hộ nên phần đất này được xem là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của hộ bà Đ. Do đó, bà Đ chuyển nhượng đất cho bà N không có ý kiến của ông H, ông V1, bà V và cũng không có văn bản ủy quyền của những người này là không đúng quy định pháp luật nên bà V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với bà N là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre vào năm 2007 đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà N đã tiến hành cải tạo đất, cất nhà ở kiên cố trên phần đất có diện tích 105,9m². Căn cứ vào điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa sơ thẩm đã công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với bà N, công nhận cho bà N phần đất có diện tích 105,9m². Phần diện tích đất còn lại là 299,4m² trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ với bà N là vô hiệu và buộc bà N trả lại cho ông V1, bà V phần đất này là phù hợp. Như vậy, kháng cáo của bà V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ và bà N vô hiệu hoàn toàn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với bà N vô hiệu một phần là do lỗi của hai bên. Bà Đ biết phần đất này tập đoàn cấp chung cho hộ gia đình nhưng bà Đ tự ý định đoạt phần đất này khi chưa có sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ là không đúng. Còn bà N khi mua đất của bà Đ thì bà V có ngăn cản và có đơn tranh chấp gửi địa phương hòa giải nhưng bà N vẫn nhận chuyển nhượng đất, thời điểm này bà Đ cũng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa sơ thẩm xác định lỗi giữa hai bên trong hợp đồng ngang nhau là có căn cứ. Do xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ với bà N vô hiệu một phần nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Theo đó bà N phải trả đất lại cho bà V, ông V1 (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Đ, ông H)

và bà V, ông V1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà N số tiền 45.000.000 đồng mà bà Đ đã nhận cùng phần thiệt hại là giá trị đất chênh lệch lúc chuyển nhượng là 100.000 đồng/m² (đất lúa) so với giá trị đất hiện nay là 1.470.000 đồng (đất lúa) mà Hội đồng định giá đã định như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ. Bà N kháng cáo cho rằng việc tòa sơ thẩm áp dụng giá đất 1.470.000 đồng là giá đất lúa để làm cơ sở tính bồi thường thiệt hại là làm thiệt hại đến quyền lợi của bà do đất của bà N hiện nay là đất trồng cây lâu năm có giá là 2.100.000 đồng. Thấy rằng việc tòa sơ thẩm áp dụng giá đất 1.470.000 đồng để tính bồi thường thiệt hại là phù hợp. Bởi lẽ, Tòa sơ thẩm đã tính công sức đầu tư cải tạo đất, chi phí sang lấp mặt bằng, chi phí làm hàng rào, giá trị cây trồng trên đất và buộc ông V1, bà V có nghĩa vụ liên đới trả cho bà N các chi phí nêu trên là đã xem xét đến công sức cải tạo đất của bà N nên việc bà N yêu cầu áp dụng giá 2.100.000 đồng để tính bồi thường thiệt hại là không phù hợp. Giá đất 2.100.000 đồng là giá đất cây lâu năm nếu áp dụng giá này để tính và buộc ông V1, bà V bồi hoàn chi phí cải tạo đất là tính bồi thường hai lần làm thiệt thòi đến quyền lợi của bị đơn. Do đó kháng cáo của bà N không được chấp nhận.

Các phần kháng của bản án sơ thẩm các bên đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

Như đã phân tích nêu trên thì kháng cáo của bà V và bà N không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà V và bà N phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Nguyệt V và bà Trương Hồng N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST, ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 131, 146, 286, 691, 692, 705, 304, 313 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 637, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “ Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải

quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình”; điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình”; khoản 1, 4, 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Nguyệt V đối với bà Trương Hồng N.

2. Hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Đ và bà Trương Hồng N lập vào ngày 22/3/2004.

3. Buộc bà Trương Hồng N phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 diện tích đất 299,4 m² thuộc 01 phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm A, A', B', C'', L, K, E', A được biểu thị ở các thửa 31-1 diện tích 289,6 m², 31-1c diện tích 9,8 m².

Phần đất bà N trả lại có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất còn lại của thửa 31, tờ bản đồ số 29
- Tây giáp đất Bùi Văn T
- Nam giáp đất bà Trương Hồng N và đất của Ủy ban nhân dân thị trấn B
- Bắc giáp đường L.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/6/2016, 08/8/2017).

4. Công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Đ đối với bà Trương Hồng N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/3/2004.

5. Bà Trương Hồng N được nhận và sở hữu diện tích đất 105,9 m² thuộc 01 phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm A', B, B'', C, C', H, K, L, C'', B', A' được biểu thị ở các thửa 31-1a diện tích 15,1 m², 31-1b diện tích 75,9 m², 31-1d diện tích 7,5 m², 31-1e diện tích 5,5 m², 21-1(30) diện tích 1,9 m².

Phần đất công nhận cho bà N có tứ cận như sau:

- Đông giáp trường trung học cơ sở thị trấn B
- Tây giáp đất còn lại của thửa 31, tờ bản đồ số 29
- Nam giáp đất bà Trương Hồng N
- Bắc giáp đường L.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/6/2016, 08/8/2017).

Diện tích đất công nhận cho bà N thực tế bà N đang quản lý, sử dụng.

Bà N tiếp tục sở hữu những cây trồng: 01 cây cau kiểng, 01 cây xanh và 02 cây điệp hoàng hậu trồng năm 2009 có trên phần đất được công nhận này.

6. Buộc bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Trương Hồng N số tiền là: 164.722.500 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Hồng N số H 00097 ngày 11/4/2005 để cấp cho bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 phần đất có diện tích và tứ cận đã buộc bà N trả lại theo Quyết định nêu trên khi đương sự có yêu cầu.

7. Ghi nhận bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 đồng ý liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Hồng N chi phí đầu tư cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 36.400.000 đồng (Ba mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

8. Ghi nhận bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 đồng ý liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Hồng N chi phí san lấp lại ao số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

9. Ghi nhận bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 đồng ý liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Hồng N chi phí làm hàng rào B40 số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

10. Buộc bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn giá trị cây trồng số tiền là 9.850.000 đồng (Chín triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Bà V và ông V1 được sở hữu cây trồng có trên đất sau khi bồi hoàn giá trị bằng tiền cho bà N như đã nêu trên.

11. Ghi nhận bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 đồng ý liên đới hoàn trả lại cho bà Trương Hồng N số tiền 1.897.000 đồng (Một triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong. Nếu bên nào chưa thi hành các khoản tiền nêu trên 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

12. Buộc bị đơn bà Trương Hồng N phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Phan Thị Nguyệt V chi phí tố tụng số tiền là 2.109.000 đồng (Hai triệu một trăm lẻ chín ngàn đồng).

13. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí không có giá ngạch: Bà Trương Hồng N phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0008953 ngày 13/9/2017 tại

Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre. Bà N được hoàn trả lại 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng).

- Án phí có giá ngạch:

Bà Phan Thị Nguyệt V và ông Nguyễn Thanh V1 phải liên đới chịu 12.443.500 đồng (Mười hai triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Hoàn trả lại cho bà Phan Thị Nguyệt V 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010274 ngày 09/01/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phan Thị Nguyệt V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà V đã nộp theo biên lai thu số 0006094 ngày 26/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

- Bà Trương Hồng N phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai thu số 0006017 ngày 25/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Kim Tư

