

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 152/2019/DS-PT

Ngày: 08 - 5 - 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 531/2018/QĐ - PT ngày 24 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Lê Thị K, sinh năm 1926 (đã chết)

Địa chỉ: ấp G1, xã G2, G3, Kiên Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lê Thị K gồm có:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp G4, xã G5, G3, Kiên Giang.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962 (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1970 (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 358 Stakechill Rd Baldvifw 6171 Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, ông B, ông T: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960 (có mặt).

5. Bà Trần Thị B1, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 11, khu phố R2, phường R3, thành phố R, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960 (có mặt).

6. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1968 (có mặt).

7. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ: ông Nguyễn Văn N1 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G1, xã G2, G3, Kiên Giang.

- *Bị đơn*: Bà Đào Thị C1, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1153 đường R1, khu phố R2, phường R3, thành phố R, Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Chiên: ông Vũ Xuân X, sinh năm 1978 (có mặt) (theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2018).

Địa chỉ: 29 đường S3, phường S1, quận S2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1153 đường R1, khu phố R2, phường R3, thành phố R, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G: ông Đào Tất Đ1, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số 32 đường R4, phường R3, thành phố R, Kiên Giang.

2. Ông Nguyễn Văn G1, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố R2, phường R3, thành phố R, Kiên Giang.

3. Ủy ban nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn - Bà Đào Thị C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện của cụ Lê Thị K và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị K trình bày:

Cụ K và cụ H khai mở một phần đất tọa lạc tại khu phố R2, phường R3, thành phố R, tỉnh Kiên Giang và được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số C.00071QSDĐ/QĐ68/RG ngày 28/7/1993, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 24 và 47, diện tích 8.150m² đất thổ cư, đất vườn và đất trồng lúa do cụ H đứng tên.

Năm 1994 con của cụ K, cụ H là ông Nguyễn Văn N1 làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Đào Thị C1 phần đất có diện tích 360m² (12m x 30m) với giá 09 chỉ vàng 24k, sau đó bà C1 hủy bỏ giấy này, làm đơn xin sang nhượng nền nhà ở ngày 18/7/1994 giả mạo chữ ký của hai cụ, phần đất này nằm trong diện tích 1.582m². Ngày 24/3/1995 con cụ H là ông Nguyễn Văn T làm giấy tay giả mạo chữ ký của cụ H chuyển nhượng đất cho bà Đào Thị C1 phần đất có diện tích 1.150m² tại thửa số 24 loại đất vườn tạp, với giá 2,5 lượng vàng, tương đương với số tiền 13.100.000 đồng. Phần đất do ông T, ông N1 chuyển nhượng cho bà C1 không ai sử dụng, cho nên cụ không hay biết việc chuyển nhượng này.

Ngày 07/6/1995 bà C1 được UBND thị xã R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.00604QSDĐ/18/QĐUB loại bìa xanh, tờ bản đồ số 1, không có thửa, diện tích 1.582m². Việc cấp giấy cho bà C1 trong phần đất của cụ H, cụ K đang sử dụng, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993.

Đến năm 2007 cụ K vào cất nhà ở trên đất này thì phát sinh tranh chấp với bà C1. Nay cụ K yêu cầu Tòa án hủy bỏ việc chuyển nhượng đất giữa ông T, ông N1 với bà C1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.00604QSDĐ/18/QĐUB ngày 07-6-1995 cấp cho bà C1. Giữ nguyên hiện trạng diện tích 1.582m² giao trả cho cụ được sử dụng.

Bà Nguyễn Thị C là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị K, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông N, ông B, bà B1 trình bày:

Bà C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ K, ông T với bà C1. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà C1 thì bà Nguyễn Thị C là người đại diện đứng ra trả lại cho bà C1 số vàng mà ông T đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà C1 nếu có, thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 11 năm 2012, ngày 13 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, đồng ý lấy kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang làm cơ sở giải quyết vụ án. Ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Ông Nguyễn Văn N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị K trình bày:

Ông N1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ K, ông N1 với bà C1. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà C1 thì bà Nguyễn Thị C là người đại diện đứng ra trả lại cho bà C1 số vàng mà ông N1 đã nhận, bồi thường thiệt hại cho bà C1 nếu có, thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 11 năm 2012, ngày 13 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, đồng ý lấy kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang làm cơ sở giải quyết vụ án. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Đào Thị C1 trình bày:

Ngày 18/7/1994 cụ K, ông N1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích 360m² với giá 01 lượng vàng 24K, thành tiền 5.200.000 đồng, các bên có làm giấy tay chuyển nhượng đất, cụ K cũng có mặt nhưng không biết chữ nên kêu ông N1 ký giùm. Sau đó cụ K giao đất cho bà và bà giao vàng cho cụ K, ông N1.

Ngày 24/3/1995 cụ K, ông T tiếp tục chuyển nhượng cho bà một phần đất liền kề với phần đất nhận chuyển nhượng trước, diện tích chiều ngang 25m, chiều dài 46m với giá 2,5 lượng vàng 24k, thành tiền 13.500.000 đồng, có làm biên nhận viết tay và bà đặt cọc trước 05 chỉ vàng 24k đưa cho ông T; khoảng 01 tuần sau thì ông T có kêu bà đưa thêm 7,5 chỉ vàng 24k để ông chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho bà và bà đã giao đủ số vàng còn lại cho cụ K, ông T. Lúc chuyển nhượng và giao vàng đều có mặt cụ K ở đó, trong giấy chuyển nhượng này do ông T ký thay cụ H. Sau đó, cụ K cầm dây đo giao đất cho bà, có ông C2 làm chứng và hai bên thỏa thuận giao giấy tờ cho ông C2 làm giấy chủ quyền.

Nay bà yêu cầu giữ nguyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1 và gia đình cụ Kim vì bà mua bán có giấy tờ, sử dụng ổn định trên 25 năm và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 11 năm 2012, ngày 13 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và đồng ý lấy kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Ngọc G có ý kiến trình bày:

Thông nhất với nội dung bà C1 trình bày, yêu cầu giao phần đất của cụ Kim đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà sử dụng, ông không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn G1 có ý kiến trình bày:

Năm 2003 cụ K và cháu tên Ánh H1 chuyển nhượng cho ông một phần đất, cụ K chỉ đất cho ông chứ không có đo đạc cụ thể, với giá 6.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay với cụ K và Ánh H1, có ông Trần Văn Y viết giùm cho cụ K và cụ K lặn tay, còn ông ký tên. Ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cho ông sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố R trình bày:

Ngày 10 tháng 12 năm 2013 Ủy ban nhân dân thành phố R có ban hành công văn số 332/UBND-TNMT trả lời công văn số 183/CV-DS ngày 18/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 là đúng trình tự, thủ tục. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng thì Ủy ban sẽ thu hồi lại giấy đã cấp cho bà C1.

Ủy ban nhân dân thành phố R không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa cụ Kim và bà C1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị K về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị C1 với ông Nguyễn Văn T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị C1 với ông Nguyễn Văn N1.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/1994 giữa ông Nguyễn Văn N1 với bà Đào Thị C1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/1995 giữa ông Nguyễn Văn T với bà Đào Thị C1.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C.00604QSDĐ/18/QĐ-UB ngày 07-6-1995 loại đất thổ cư và đất vườn, tờ bản đồ số 1, không có thửa, diện tích 1.582m² do Ủy ban nhân dân thị xã R cấp đứng tên Đào Thị C1.

4. Tạm giao cho những người thừa kế di sản của cụ Lê Thị K gồm có: Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Đ phần đất có diện tích đất đo đạc thực tế 1.610m², thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại tổ 11 khu phố R2,

phường R3, thành phố R, Kiên Giang, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 04-8-2009, ngày 14-12-2010, ngày 13-11-2012 và ngày 13/9/2016 có vị trí như sau:

- Cạnh D'AA'B giáp đường R4 là 37 m;
- Cạnh D'E' giáp phía đất đang tranh chấp với Đào Thượng I là 50m;
- Cạnh E'F'DC giáp phía kênh cũ có các cạnh E'F' là 25m; F'D là 15,4m và DC là 12m;
- Cạnh CB' giáp phía nhà ông Nguyễn Văn G1 là 30m.

Diện tích đất này UBND thành phố R cấp cho cụ Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.00071QSĐĐ/QĐ68/RG ngày 28-7-1993, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 24 và 47, diện tích 8.150m² loại đất thổ cư, đất vườn và trồng lúa.

- Đề nghị UBND thành phố R điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Nguyễn Văn H đứng tên theo diện tích vị trí đất nêu trên cho những người thừa kế di sản của cụ H, cụ K theo quy định của pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đào Thị C1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị K không yêu cầu xem xét giải quyết đối với cây trồng trên đất (dừa, bạch đàn). Công nhận cây trồng trên đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Lê Thị K.

6. Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ hoàn trả 25 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 553.500.000 đồng.

7. Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả 10 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 168.600.000 đồng.

Kể từ ngày bà C1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông N1, ông T không trả số tiền nêu trên cho bà C1 thì hàng tháng còn phải trả cho bà C1 một khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

8. Ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị C là người đại diện theo ủy quyền của ông T đồng ý đứng ra trả cho bà C1 số vàng đã nhận là 25 chỉ vàng 24k và bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 553.500.000 đồng thay cho ông T. Ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị C đồng ý đứng ra đại diện trả cho bà C1 số vàng đã nhận là 10 chỉ vàng 24k và bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 168.600.000 đồng thay cho ông N1.

9. Về phần đất có liên quan đến ông Nguyễn Văn G1 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14-12-2010 có vị trí đất như sau: Cạnh giáp đường R4 là 0,8m; giáp đất của cụ K là 6,8m; nằm bên trong căn nhà của ông G2 là 5,8m trong quá trình giải quyết vụ kiện các bên đương sự không có yêu cầu nên Tòa án không có xem xét, nếu các bên có tranh chấp thì phát sinh ở vụ kiện khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, tuyên về phần án phí, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2017, bà Đào Thị C1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Phía nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phản tranh luận

Đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị C1 (người kháng cáo) trình bày tranh luận nêu các căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo như sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc bà C làm đại diện ủy quyền cho ông T là vi phạm tố tụng bởi hai người này theo khởi kiện ban đầu họ có quyền lợi đối lập nhau.

- Quan hệ tranh chấp xảy ra trước năm 2015 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để phán xử là không đúng. Tính án phí sơ thẩm đối với ông T, ông N1 không đúng.

- Bản án sơ thẩm xét xử không xét tài sản tranh chấp là tài sản chung vợ chồng của cụ H và cụ K. Trong khi đó cụ H không khởi kiện nên có chấp nhận khởi kiện của cụ K thì chỉ chấp nhận với phần tài sản của cụ K. Mặt khác, bản án không xem xét đến những người thừa kế thế vị của cụ H.

- Việc Tòa án không xem xét đến thực tế mua bán ở địa phương để phán xử bác yêu cầu khởi kiện là chưa thấu tình đạt lý. Ngoài ra án sơ thẩm không xét buộc bồi thường hoa lợi cây cối trên đất cho bà C1 là không công bằng.

- Bà C1 không đồng ý việc bà C đứng ra thay ông T, ông N1 thanh toán tiền cho bà như bản án sơ thẩm đã tuyên cho nên quyết định của bản án sơ thẩm như vậy rất khó thi hành án.

- Bản án sơ thẩm xử không theo định hướng của bản án phúc thẩm đã hủy lần đầu. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn còn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trách nhiệm hình sự của ông T và ông N1.

Bà C, ông T không tranh luận chỉ đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nhận định, đánh giá chứng cứ và phán quyết của bản án sơ thẩm xét thấy:

[1] Căn cứ chứng cứ thu thập trong quá trình tố tụng các đương sự tham gia tố tụng đều thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 là căn cứ vào giấy tay chuyển nhượng đất lập ngày 18/7/1994 và ngày 24/3/1995 do ông T, ông N1 ký tên, bà C1 thừa nhận giấy tay chuyển nhượng đất lập ngày 18/7/1994 cụ K không ký tên vì cụ K không biết chữ nên nhờ ông N1 ký giùm. Giấy tay chuyển nhượng đất lập ngày 24/3/1995 do ông T ký tên thay cụ H. Việc ông N1, ông T ký thay cho cụ H, cụ K là ký tên trước mặt bà C1 nhưng lúc các bên chuyển nhượng đất và giao vàng đều có mặt cụ K ở đó chứng kiến. Lời khai của bà C1 phù hợp với lời khai của ông T, ông N1 là khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà C1 thì cụ H không biết; trong giấy chuyển nhượng đất giữa ông T và bà C1 là do ông T ký tên cụ H. Còn trong giấy chuyển nhượng đất giữa ông N1 và bà C1 là do ông N1 ký tên cụ K. Tất cả các giao dịch này cụ H hoàn toàn không biết.

Từ đó, thấy rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông N1, ông T với bà C1 là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng vì theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền và người được quyền thực hiện việc chuyển nhượng đất phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người được quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đều do ông T, ông N1 thực hiện. Còn bà C1 cho rằng khi ông T, ông N1 thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà thì có mặt cụ K chứng kiến, nhưng bà C1 không cung cấp được chứng cứ, chứng minh cho lời khai của mình. Mặt khác, vào thời điểm năm 1994, 1995 cụ H còn sống, cụ H là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng mọi giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng không có sự tham gia của cụ H, cũng như cụ K. Như vậy, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông N1 và bà C1 là giao dịch trái với quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu. Từ đó Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[2] Xét về lỗi: Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi chính là do ông T, ông N1 là người ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C1 nhưng không được sự đồng ý của cụ H, cụ K, không được cụ H, cụ K ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng, trong khi ông T, ông N1 là người không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng nên hai ông là người có lỗi chính. Còn bà C1 biết đây là tài sản chung của cụ H và cụ K, do cụ H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng với ông T và ông N1 nên bà C1 cũng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Nhưng xét thấy ông T, ông N1 là người có lỗi nhiều hơn bà C1, Hội đồng xét xử xác định ông T, ông N1 mỗi người có lỗi 60%, còn phía bà C1 có lỗi 40% nên mỗi bên phải gánh chịu thiệt hại tương ứng với lỗi của mình về chênh lệch giá trị đất là có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các bên đương sự thống nhất giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 06/9/2017 của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang để xác định: Diện tích đất theo sơ đồ vị trí đất có diện tích 1.552,5m² thẩm định theo thị trường có giá trị là 1.366.200.000 đồng; như vậy 880.000 đồng/m². Diện tích đất tranh chấp 1.510m² x 880.000 đồng/m² = 1.328.800.000 đồng.

- Ông N1 chuyển nhượng đất diện tích 360m² x 880.000 đồng/m² có giá trị là 316.800.000 đồng, thỏa thuận giá 10 chỉ vàng 24k tại thời điểm xét xử sơ thẩm x 3.580.000 đồng/chỉ = 35.800.000 đồng; chênh lệch giá (316.800.000 - 35.800.000) = 281.000.000 đồng.

Do đó, ông N1 phải bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 168.600.000 đồng (281.000.000 đồng x 60%).

- Ông T chuyển nhượng đất diện tích $1.150m^2 \times 880.000$ đồng/ m^2 có giá trị là 1.012.000.000 đồng; thỏa thuận giá 2,5 lượng vàng, tại thời điểm xét xử sơ thẩm $\times 3.580.000$ đồng/chỉ = 89.500.000 đồng; chênh lệch giá (1.012.000.000 - 89.500.000) = 922.500.000 đồng.

Do đó, ông T phải bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 553.500.000 đồng (922.500.000 đồng $\times$ 60%).

Bà C1 tự gánh thiệt hại theo tỷ lệ lỗi của mình là (281.000.000 đồng + 922.500.000 đồng) $\times$ 40% = 481.400.000 đồng.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị C là người đại diện theo ủy quyền của ông T đồng ý đứng ra trả lại cho bà C1 số vàng đã nhận là 2,5 cây vàng 24kra và bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 553.500.000 đồng thay cho ông T. Ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị C đồng ý đứng ra đại diện trả lại cho bà C1 số vàng đã nhận là 10 chỉ 24kra và bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 168.600.000 đồng thay cho ông N1 là chưa đúng. Bởi: Việc ghi nhận trách nhiệm dân sự cho người thứ ba khi chưa được sự đồng ý của bà C1 là người được thụ hưởng việc thi hành án là không đúng. Hơn nữa, việc tự nguyện của bà C sẽ được xem xét trong quá trình thi hành án không cần thiết phải ghi nhận ý kiến trong bản án. Do vậy Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chỉnh sửa bản án sơ thẩm về phần này của phần quyết định của bản án sơ thẩm cho đúng với quy định của pháp luật.

[3] Xét các căn cứ nêu trong nội dung phần tranh luận để chứng minh yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn bà Đào Thị C1 trình bày Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Bà C được ông T ủy quyền tham gia tố tụng không thuộc trường hợp vi phạm tố tụng; Luật nội dung được áp dụng để giải quyết tranh chấp là Bộ luật dân sự, những quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và 2015 quy định về giải quyết việc vô hiệu hợp đồng không khác nhau. Do vậy việc áp dụng luật năm nào cũng không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; Những nội dung khác người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nêu cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét gồm: Quan hệ thừa kế, bồi thường hoa lợi trên phần đất thì những quan hệ pháp luật này không thuộc yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên, cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng. Đối với yêu cầu kháng cáo cho rằng án sơ thẩm tuyên cho bà C thay ông T, ông N1 bồi thường là sai vì bà C1 không đồng ý thì Hội đồng xét xử đã nhận định chấp nhận ở nội dung trên.

[4] Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm để phán xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị

đơn về việc bác yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của vị Kiểm sát viên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của phía bị đơn về việc bỏ phần tuyên ghi nhận tại mục 8 phần quyết định của bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự có kháng cáo được chấp nhận một phần nội dung kháng cáo nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015,

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị C1 về việc không ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị C tại Mục 8 phần quyết định của bản án sơ thẩm; Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Đào Thị C1 về việc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Sửa một phần bản án sơ thẩm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị K về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị C1 với ông Nguyễn Văn T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị C1 với ông Nguyễn Văn N1.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/1994 giữa ông Nguyễn Văn N1 với bà Đào Thị C1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/1995 giữa ông Nguyễn Văn T với bà Đào Thị C1.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C.00604QSDĐ/18/QĐ-UB ngày 07-6-1995 loại đất thổ cư và đất vườn, tờ bản đồ số 1, không có thửa, diện tích 1.582m² do Ủy ban nhân dân thị xã R cấp đứng tên Đào Thị C1.

4. Tạm giao cho những người thừa kế di sản của cụ Lê Thị K gồm có: Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Đ phần đất có diện tích đất đo đạc thực tế 1.610m², thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại tổ 11 khu phố R2, phường R3, thành phố R, Kiên Giang, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 04-8-2009, ngày 14-12-2010, ngày 13-11-2012 và ngày 13/9/2016 có vị trí như sau:

- Cạnh D'AA'B giáp đường R4 là 37 m;

- Cạnh D'E' giáp phía đất đang tranh chấp với Đào Thượng I là 50m;
- Cạnh E'F'DC giáp phía kênh cũ có các cạnh E'F' là 25m; F'D là 15,4m và DC là 12m;
- Cạnh CB' giáp phía nhà ông Nguyễn Văn G1 là 30m.

Diện tích đất này Ủy ban nhân dân thành phố R cấp cho cụ Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.00071QSDD/QĐ68/RG ngày 28-7-1993, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 24 và 47, diện tích 8.150m² loại đất thổ cư, đất vườn và trồng lúa.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố R điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Nguyễn Văn H đứng tên theo diện tích vị trí đất nêu trên cho những người thừa kế di sản của cụ H, cụ K theo quy định của pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đào Thị C1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị K không yêu cầu xem xét giải quyết đối với cây trồng trên đất (dừa, bạch đàn). Công nhận cây trồng trên đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Lê Thị K.

6. Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ hoàn trả 25 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 553.500.000 đồng.

7. Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả 10 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho bà C1 với số tiền 168.600.000 đồng.

Kể từ ngày bà C1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông N1, ông T không trả số tiền nêu trên cho bà C1 thì hàng tháng còn phải trả cho bà C1 một khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

8. Về phần đất có liên quan đến ông Nguyễn Văn G1 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14-12-2010 có vị trí đất như sau: Cạnh giáp đường R4 là 0,8m; giáp đất của cụ K là 6,8m; nằm bên trong căn nhà của ông G2 là 5,8m trong quá trình giải quyết vụ kiện các bên đương sự không có yêu cầu nên Tòa án không có xem xét, nếu các bên có tranh chấp thì phát sinh ở vụ kiện khác.

9. Về án phí:

- Cụ Lê Thị K khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cụ K được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 50.000 đồng (Năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 007068 ngày 08-10-2008 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R.

- Ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn N1 bị buộc hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho bà C1, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch, cụ thể:

+ Ông N1 là 8.430.000 đồng (tám triệu bốn trăm ba mươi ngàn đồng).

+ Ông T là 26.140.000 đồng (Hai mươi sáu triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng).

- Bà Đào Thị C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 23.256.000 đồng (hai mươi ba triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

10. Chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp cả 02 lần là 7.278.000 đồng, lần thứ nhất 2.469.000 đồng ông N1 đã nộp xong, lần thứ hai 4.809.000 đồng bà C1 đã nộp xong. Ông T, ông N1 chịu 60% = 4.366.800 đồng; bà C1 phải chịu 40% = 2.911.200 đồng. Do bà C1 đã nộp xong chi phí thẩm định giá lần thứ hai với số tiền 4.809.000 đồng nên ông T, ông N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Chiên số tiền 1.898.200 đồng.

11. Án phí phúc thẩm: Bà Đào Thị C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đào Thị C1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0009233 ngày 27/10/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đắc Minh

Trần Văn Mười

Phạm Thị Duyên