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

Bản án số: 47/2024/DS-PT.
Ngày: 22-01-2024
V/v: tranh chấp HĐCN QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Huỳnh Thị Phượng

2. Ông Đặng Văn Những

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 12 năm 2023 và ngày 22 tháng 01 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 332/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 730/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 308/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Ngọc T, sinh năm 1969

Địa chỉ: số A, đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1962.

Địa chỉ: số B, đường N, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1941

2.2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1967

2.3. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Số B, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B và ông Trần Văn L: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1969.

Địa chỉ: số B, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/02/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc T do bà Nguyễn Thị Bích D đại diện trình bày:

Ngày 04/3/2003, bà Lê Thị B có chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Ngọc T phần đất có diện tích ngang 06m x dài 20m thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 19, qua đo đạc thực tế là 99,7m^2 tại khu A, loại đất ở tại nông thôn, tọa lại tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 64-2021 ngày 25/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện T, tỉnh Long An với giá 03 lượng vàng 24kara. Khi mua đất hai bên có làm giấy tay sang nhượng đất thổ cư ngày 04/3/2003. Tại Bản án số 342/2022/DS-PT ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay giữa bà Lê Thị B và bà Đinh Thị Ngọc T ngày 04/3/2003. Trong bản án số 342/2022/DS-PT có nhận định về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là trường hợp bà T có yêu cầu thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay ngày 04/3/2003, yêu cầu bà Lê Thị B, ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị X cùng liên đới bồi thường cho bà T số tiền 584.441.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 165/04/07/2022/TĐG LA-BĐS ngày 04/7/2022 của Công ty Cổ phần T1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà và ông L không biết việc bà B chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 31 cho bà T nên không đồng ý liên đới với bà B bồi thường cho bà T. Hoàn cảnh gia đình bà cũng rất khó khăn, không có khả năng bồi thường số tiền 584.441.000 đồng. Theo bà B nói lại với bà thì bà B chuyển nhượng cho bà T phần đất chiều ngang chỉ 5m chứ không phải 6m như bà T trình bày và giá trị chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 24kara chứ không phải 03 lượng vàng 24 kara. Vì vậy, bà không đồng ý bồi thường cho bà T số tiền 584.441.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, Điều 147, Điều 177, Điều 179, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 128, Điều 134, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 6, Điều 26, Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ngọc T về việc "Tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Lê Thị B.

1.1. Buộc bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả lại cho bà Đinh Thị Ngọc T 03 lượng vàng 24 K.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ngọc T yêu cầu bà Lê Thị B, ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị X bồi thường thiệt hại số tiền 414.341.000 đồng.

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên đới với bà Lê Thị B bồi thường cho bà Đinh Thị Ngọc T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị Ngọc T phải chịu 20.574.000 đồng án phí, khấu trừ số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003331 ngày 27/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ. Bà Lê Thị B được miễn nộp tiền án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc T có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bà Đinh Thị Ngọc T kháng cáo, yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Xét

thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay giữa bà Lê Thị B và bà Đinh Thị Ngọc T ngày 04/3/2003 đã bị vô hiệu theo nhận định tại Bản án số 342/2022/DS-PT ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xử là chưa đảm bảo cho quyền lợi của bà T do khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cần phải xem xét lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự xác định hai bên đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại giá trị chênh lệch theo giá chứng thư đã định cụ thể: 584.441.000 đồng - (56.700.000đồng/lượng x 3 lượng) = 414.341.000 đồng/2 = 207.170.500đồng). Do đó, số tiền bồi thường thiệt hại được xác định là 207.170.500 đồng.

Tại Toà phúc thẩm phía bà T đồng ý giá trị một lượng vàng là 56.700.000 đồng và đồng ý nhận bằng tiền. Do đó, số tiền bà B có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho bà T là 377.270.500 đồng.

Bà T yêu cầu bà Lê Thị B, ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị X liên đới bồi thường cho bà T, thấy rằng: "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay giữa bà Lê Thị B và bà Đinh Thị Ngọc T ngày 04/3/2003 không thể hiện chữ ký của ông L, bà X. Bản thân bà T cũng thừa nhận khi thoả thuận chuyển nhượng không có thoả thuận với ông L, bà X nên không căn cứ để buộc ông L và bà X có trách nhiệm liên đới với bà B bồi thường cho bà T.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đinh Thị Ngọc T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Ngọc T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đinh Thị Ngọc T thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay giữa bà Lê Thị B và bà Đinh Thị Ngọc T ngày 04/3/2003 đã bị vô hiệu theo Bản án dân sự số 342/2022/DS-PT ngày 23/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã có hiệu lực pháp luật. Tại Bản án số 342 nhận định lý do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay giữa bà Lê Thị B và bà Đinh Thị Ngọc T ngày 04/3/2003 đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật Dân sự 2005 và không đảm bảo điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật về đất đai. Ngoài ra, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các

bên thỏa thuận giá ghi tại giấy sang nhượng đất là 03 lượng vàng 24k, bà T đã giao đủ vàng cho bà B, nhưng bà B chưa giao đất cho bà T, phía bà B cho rằng chỉ có nhận của bà T 3 chỉ vàng 24k nhưng không có căn cứ để chứng minh và phía bà T cũng không thừa nhận, như vậy lời trình bày của bà B là không có căn cứ. Do đó, buộc bà Lê Thị B phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Ngọc T 03 lượng vàng 24k. Tại Toà phúc thẩm phía bà T đồng ý giá trị một lượng vàng 24k là 56.700.000 đồng và thống nhất nhận bằng tiền.

[2.1] Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xét yêu cầu của bà Đinh Thị Ngọc T buộc bà Lê Thị B, ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị X liên đới bồi thường số tiền 584.441.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Các bên không tiếp tục được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo về mặt hình thức và diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định pháp luật về đất đai, đây là lỗi của cả hai bên, nên mỗi bên đều phải chịu ½ thiệt hại. Theo Chứng thư thẩm định giá số 165/04/07/2022/TĐG LA-BĐS ngày 04/7/2022 của Công ty Cổ phần T1 đã định giá diện tích đất tranh chấp có giá trị là 584.441.000đồng - 170.100.000đồng (là giá trị thành tiền của 3 lượng vàng 24k) = 414.341.000đồng/2 = 207.170.500đồng. Do đó, bà Lê Thị B phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Ngọc T số tiền 377.270.500đồng (trong đó 170.000.000đồng là tiền giá trị 3 lượng vàng 24k + 207.170.500đồng là ½ giá trị đất chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

[2.2] Xét yêu cầu của bà T đề nghị buộc bà Lê Thị B, ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị X liên đới bồi thường thiệt hại cho bà T thấy rằng: Căn cứ vào "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay giữa bà Lê Thị B và bà Đinh Thị Ngọc T ngày 04/3/2003 không thể hiện chữ ký của bà X và ông L và tại tòa phúc thẩm bà X cũng trình bày không biết việc bà B chuyển nhượng một phần thửa đất số 31 cho bà T và ông L, bà X cũng không sử dụng số vàng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có được của bà B. Bà T trình bày, khi ký "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 04/3/2003 có mặt ông L và việc giao nhận vàng có ông L nhận, nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này, đồng thời bà X đại diện cho ông L không thừa nhận và xác định ông L không biết, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét. Mặt khác, bà Lê Thị B là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 31 và xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà B có nghĩa vụ thực hiện việc giải quyết hậu quả khi giao dịch dân sự bị vô hiệu, bà X và ông L không được cấp quyền sử dụng đất thửa đất số 31 nên không có quyền và nghĩa vụ gì trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông L và bà X có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà T là có căn cứ.

Từ nhận định trên: Xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đinh Thị Ngọc T, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Bà Đinh Thị Ngọc T phải chịu 10.658.500 đồng đối với phần giá trị yêu cầu bồi thường và yêu cầu buộc liên đới bồi thường không được chấp nhận. Bà T được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003331 ngày 27/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. H lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn thừa là 1.341.500 đồng.

[4.2] Bà Lê Thị B được miễn nộp tiền án phí do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 của 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.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Ngọc T không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận một phần.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo bà Đinh Thị Ngọc T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 124, Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ngọc T về việc "Tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" đối với bà Lê Thị B.

1.1. Buộc bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị Ngọc T số tiền 377.270.500 đồng (ba trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi ngàn, năm trăm đồng).

1.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi bên phải thi hành án thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải

thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ngọc T đối với yêu cầu bà Lê Thị B, ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị X liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 207.170.500đồng và đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị X và ông Trần Văn L có trách nhiệm liên đới với bà Lê Thị B bồi thường thường thiệt hại cho bà Đinh Thị Ngọc T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Đinh Thị Ngọc T phải chịu 10.658.500 đồng. Bà T được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003331 ngày 27/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. H lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 1.341.500 đồng.

4.2. Bà Lê Thị B được miễn án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Ngọc T không phải chịu án phí. H lại cho bà T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004972 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

5. Các phần quyến định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP . HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng