

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 102/2019/DS-PT

Ngày: 01/8/2019

“V/v: Tranh chấp hợp Đ1

chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

- Thành phần Hội Đ1 xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Văn Luông

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Thanh Quyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 30 tháng 7 năm 2019 đến ngày 01 tháng 8 năm 2019 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2018/TLPT- DS ngày 07 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2018/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CTA, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 125/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Lệ T1; Địa chỉ ấp 1A, xã Tân Hòa, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Kim H1, ông Lê Văn Đ1; Địa chỉ ấp Nhơn Thuận 1A, xã Nhơn Nghĩa A, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị N; Địa chỉ số 77, Lý Tự Trọng, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N: Ông Nguyễn Thái T2 và bà Nguyễn Ngọc H1; Địa chỉ số 4A – Đ1 Khởi, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ – Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2019.

2/ Bà Nguyễn Thị C1; Địa chỉ ấp Nhơn Phú 2, xã Nhơn Nghĩa A, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang

Người làm chứng:

1. Lê T2 Đ2; Địa chỉ ấp Nhơn Thuận 1A, xã Nhơn Nghĩa A, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang

2. Lê T2 Đ3; Địa chỉ ấp Nhơn Thuận 1A, xã Nhơn Nghĩa A, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang

3. Trần Thị Mai K2; Địa chỉ ấp Nhơn Thuận 1A, xã Nhơn Nghĩa A, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

4. Trần T2 H3; Địa chỉ ấp Nhơn Thuận 1A, xã Nhơn Nghĩa A, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

5. Lê Phong H4; Địa chỉ ấp 1A, xã Tân Hòa, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang

Người kháng cáo: Ông Lê Văn Đ1 và bà Lê Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nội dung đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2015, quá trình tố tụng nguyên đơn Lê Thị Lệ T1 trình bày: Vào ngày 15/11/2009 vợ chồng ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 có chuyển nhượng cho bà phần đất trồng cây lâu N diện tích ngang 07 mét dài 470 mét thuộc thửa 460, 461 tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000002.QSDĐ/2004 cấp ngày 02/3/2004 do ông Lê Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Kim H1 đứng tên chủ sử dụng đất, hai bên có làm giấy tay thỏa thuận mua bán đất với nhau, giá trị hợp đồng mua bán là 10 lượng (100 chỉ) vàng 24^k, trước đó bà đã giao đủ cho ông Đ1 nhiều lần bằng tiền Việt Nam, vàng, tiền đô la, nhưng đến ngày 15/11/2009 hai bên ngồi lại thống nhất quy thành 10 lượng vàng và viết giấy tay chuyển nhượng đất, bà khẳng Đ2 đã giao tiền vàng tại nhà ông Đ1 và bà H1. Ông Đ1 hứa trả nợ Ngân hàng để lấy quyền sử dụng đất ra để làm hồ sơ chuyển nhượng cho bà nhưng đến nay ông Đ1 không thực hiện theo lời hứa nên bà khởi kiện yêu cầu: Ông Đ1 phải tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng cho bà theo thỏa thuận; nếu phần đất đã bán cho người khác thì yêu cầu có trách nhiệm trả lại cho bà 10 lượng vàng 24^k và lãi suất bằng lãi suất ngân hàng cho vay từ ngày 15/11/2009 đến nay.

Đến ngày 03/3/2016 bà Lê Thị Lệ T1 có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện với yêu cầu buộc bị đơn trả lại 10 lượng vàng 24^k; tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 không yêu cầu bị đơn là ông Đ1 phải trả lãi suất, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp Đ1 và không yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng bị vô hiệu. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1 và bà Lê Thị N bà không Đ1 ý, khi nào ông Đ1 trả cho bà đủ 10 lượng vàng 24^k thì bà mới đồng ý để bà N bà C1 tiếp tục thực hiện hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Vào ngày 27/12/2008 vợ chồng ông Đ1, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà diện tích đất vườn 1.500m² với số tiền 120.000.000 Đ1 bà đã giao đủ tiền và đã nhận đất sử dụng; đến ngày 22/01/2010 vợ chồng ông Đ1, bà H1 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà diện tích đất vườn 1.200m² với giá 96.000.000 đồng bà đã giao đủ tiền và đã nhận đất sử dụng; khi chuyển nhượng các phần đất là đất bờ trồng H1 màu sau đó bà đã ban bờ xuống để làm ruộng, các lần chuyển nhượng hai bên đều có làm hợp Đ1 bằng giấy tay, hiện nay bà vẫn đang sử dụng các phần đất này nên bà có yêu cầu độc lập trong vụ án này yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận phần đất theo đo vẽ thực tế có diện tích 2709,3m² thể hiện tại phần tranh chấp số 6 và số 7 của Mảnh trích đo địa chính số 01 – 2017 số 10/VP.ĐKĐĐ ngày 22/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CTA cho bà. Phần chênh lệch 9,3m² bà Đ1 ý thỏa thuận trả lại giá trị cho ông Đ1, bà H1 với giá 80.000 đồng /m² x 9,3m² = 744.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào năm 2007 ông Đ1, bà H1 có vay vốn Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Cần Thơ (gọi tắt là Ngân hàng) nhưng khi đến hạn không có khả năng T2 toán nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án giải quyết buộc ông Đ1 bà H1 về trách nhiệm trả nợ nhưng ông Đ1, bà H1 không khả năng thi hành án nên Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án kê biên phát mãi phần đất thế chấp của ông Đ1, bà H1 thì khi đó bà N được người giới thiệu mua lại phần đất mà cơ quan thi hành án Đ2 kê biên phát mãi thi hành án của ông Đ1, bà H1 nên bà N cùng ông Đ1 bà H1 gặp thi hành án trao đổi theo hướng bà N bỏ tiền ra T2 toán hết nợ vốn và lãi của ông Đ1, bà H1 cho Ngân hàng và ông Đ1 bà H1 phải lập hợp đồng chuyển nhượng lại phần đất có tổng diện tích 10.016m², trong đó thửa 460 diện tích 2.641m² loại đất Q, thửa 461 diện tích 7.375m² loại đất 2L thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y866827 do Ủy ban nhân dân huyện CTA cấp cho ông Đ1, bà H1 ngày 02/3/2004 với giá trị hợp đồng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) cho bà N, thực tế thỏa thuận bên ngoài là 80.000.000 đồng /1000m², khi nào đo thực tế đất dư ra thì bà N đưa thêm tiền, thiếu đất thì ông Đ1, bà H1 trả tiền lại cho bà N. Nhưng vì nhiều lý do nên đến ngày 26/10/2011 hai bên mới đến Văn phòng công chứng Hậu Giang ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản và trong thời gian trước đó ông Đ1 nhiều lần mượn tiền thêm từ bà N với số tiền 225.000.000 đồng xem như một phần thỏa thuận trong hợp đồng

chuyển nhượng. Như vậy, tổng cộng giá trị hợp đồng là 825.000.000 đồng nên phía bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên ký kết vì hợp đồng 26/10/2011 là hợp pháp; Đối với phần đất chuyển nhượng có phần số 4 có mồ mả cha, mẹ, ông, bà của ông Đ1 nên bà N đồng ý tách ra cho ông Đ1, bà H1 nhưng ông Đ1, bà H1 phải trả lại giá trị cho bà N là $104,5\text{m}^2 \times 80.000 \text{ đồng /m}^2 = 8.360.000 \text{ đồng}$;

Quá trình tố tụng bị đơn ông Lê Văn Đ1 trình bày: Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Lệ T1 lý do ông cho rằng trước đây ông và bà T1 có mối quan hệ tình cảm với nhau, bà T1 có con gái ở nước ngoài gửi tiền về cho bà T1 giữ giùm, nhưng bà T1 đã tiêu xài hết nên sợ con gái phát hiện không gửi tiền cho nữa nên bà T1 bàn với ông yêu cầu ông làm giấy tờ mua bán đất giả để bà T1 tạo lòng tin với con bà T1 chứ thực chất không có mua bán đất gì cả, ông cũng không có nhận 10 lượng vàng 24^k từ bà T1, ông thừa nhận trong giấy tờ mua bán đất bà T1 cung cấp là chữ ký của ông, còn chữ ký của vợ Đỗ Thị Kim H1 là do ông ký giả chứ bà H1 không có ký.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1 ông thừa nhận vào ngày 27/12/2008 vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1 diện tích đất vườn 1500m^2 với số tiền 120.000.000 đồng; đến ngày 22/01/2010 vợ chồng ông tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1 diện tích đất vườn 1200m^2 với giá 96.000.000 đồng các lần chuyển nhượng bà C1 đã giao đủ tiền, ông và bà H1 đã giao đất cho bà C1 sử dụng từ năm 2008 và N 2010 đến nay. Nay bà C1 yêu cầu độc lập tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai phần đất trên theo đo vẽ thực tế có diện tích $2.709,3\text{m}^2$ thể hiện tại phần tranh chấp số 6 và số 7 ông và bà H1 Đ1 ý, đối với phần diện tích thừa $9,3\text{m}^2$ ông đồng ý nhận thêm từ bà C1 với giá trị là $80.000 \text{ đồng /m}^2 \times 9,3\text{m}^2 = 744.000 \text{ đồng}$.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị N ông thừa nhận có chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.0016m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Hậu Giang ngày 26/10/2011, do ông nghĩ quyền sử dụng đất của ông có diện tích 13.000m^2 nên chuyển nhượng cho bà C1 2.700m^2 thì còn đủ đất để giao cho bà N và khi chuyển nhượng với bà N hai bên cũng có thỏa thuận trước với nhau là 80.000.000 đồng / 1000m^2 , nhưng ghi số tiền trên hợp Đ1 thì diện tích 10.016m^2 là 600.000.000 đồng, nếu sau này đo đất thiếu thì ông và bà H1 sẽ trả tiền lại phần diện tích thiếu, nếu đất dư hơn thì bà N phải trả thêm. Khi phát sinh tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế chỉ có tổng diện tích là $10.122,3\text{m}^2$ không đủ để thực hiện hợp đồng giao cho bà N và bà C1 nên ông Đ1 ý sau khi trừ phần công nhận cho bà C1 ra còn lại là 7.413m^2 công nhận cho bà Lê Thị N. Phần thiếu so với hợp Đ1 với bà N ông Đ1 ý trả lại giá trị đất theo giá trị ghi trong hợp đồng như sau: $10.016\text{m}^2 - 7413\text{m}^2 = 2.603\text{m}^2 \times 59.904 \text{ đồng /m}^2$ ($600.000.000 \text{ đồng /}10016\text{m}^2$) = 155.930.112 đồng;

Theo hồ sơ thể hiện bà Đỗ Thị Kim H1 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Lệ T1 bà không đồng ý vì bà không có ký tên trong giấy tờ

mua bán giữa ông Đ1 với bà T1; Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1 và bà Lê Thị N bà thống nhất với ý kiến của chồng là ông Đ1.

Tại bản án sơ thẩm số: 17/2018/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện CTA, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Lệ T1 đối với bị đơn ông Lê Văn Đ1;

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với dạng giấy viết tay ghi là "Giấy thỏa thuận mua bán đất lập ngày 15/11/2009" giữa bà Lê Thị Lệ T1 với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 bị vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Văn Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Lệ T1 100 chỉ vàng 24K, loại vàng giao dịch tại địa phương;

1.3. Bà Lê Thị Lệ T1 không có nhận đất nên không có nghĩa vụ trao trả đất cho ông Đ1, bà H1.

1.4. Đình chỉ xét xử đối với chủ thể bị khởi kiện giữa nguyên đơn Lê Thị Lệ T1 với bị đơn bà Đỗ Thị Kim H1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1 đối với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1.

2.1. Tuyên bố công nhận các hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/12/2008 và hợp Đ1 chuyển nhượng ngày 22/01/2010 giữa bà Nguyễn Thị C1 đối với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1.

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/12/2008 và 22/01/2010.

2.3. Công nhận phần đất có diện tích 2709,3m² thuộc một phần thửa 461, loại đất 2L (LUC) tờ bản đồ số 4A, GCN số 000002 do ông Lê Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Kim H1 đứng tên chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị C1 (thể hiện tại vị trí tranh chấp số 6 và số 7 của Mảnh trích đo địa chính số 01 – 2017 số 10/VP.ĐKĐĐ ngày 22/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CTA).

2.4. Về nghĩa vụ T2 toán (nghĩa vụ về tài sản): Giá trị 02 hợp đồng là 216.000.000 đồng (hai trăm mười sáu triệu đồng) ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 đã nhận xong từ bà Nguyễn Thị C1 nên bà Nguyễn Thị C1 không phải có nghĩa vụ thanh toán thêm.

2.5. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Đ1, bà H1 là bà C1 có nghĩa vụ trả thêm giá trị phần diện tích đất dư 9,3m² với số tiền 744.000 đồng (bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) cho ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1.

2.6. Bà Nguyễn Thị C1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn trình tự, thủ tục và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp

luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị N đối với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1.

3.1. Tuyên bố công nhận một phần và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2011 giữa bà Lê Thị N đối với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1.

3.1.1. Công nhận một phần hợp đồng đối với phần đất tranh chấp số 1, 2, 3 với diện tích 2674,7m², một phần thửa 460, loại đất CLN (Q) và các phần đất số 5, 8 với diện tích 4633,8m², một phần thửa 461, loại đất LUC (2L) tờ bản đồ số 4A, GNN số 000002 do Lê Văn Đ1 và Đỗ Thị Kim H1 đứng tên chủ sử dụng cho bà Lê Thị N (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 01 – 2017 số 10/VP.ĐKĐĐ ngày 22/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CTA và tất cả các công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng có trên đất tranh chấp vị trí số 1, 2, 3, 5, 8 thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị N có biên bản xem xét, thẩm Đ2 tại chỗ ngày 26/7/2016 và biên bản xem xét, thẩm định ngày 06/01/2017);

3.1.2. Hủy một phần hợp đồng đối với phần đất tranh chấp số 6 và số 7 có diện tích 2709,3m² thuộc một phần thửa 461, loại đất 2L (LUC) tờ bản đồ số 4A, GCN số 000002 do ông Lê Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Kim H1 đứng tên và phần số 4 diện tích 104,5m² thuộc một phần thửa 460, loại đất CLN (Q) tờ bản đồ số 4A, GCN số 000002 do ông Lê Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Kim H1 đứng tên (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 01 – 2017 số 10/VP.ĐKĐĐ ngày 22/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CTA).

3.1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 có nghĩa vụ trả lại và bồi thường cho bà Lê Thị N tổng số tiền là 121.624.022 đồng (một trăm hai mươi một triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn không trăm hai mươi hai đồng).

4. Tách số tiền giao dịch ngoài hợp đồng 225.000.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm triệu đồng) giữa bà Lê Thị N với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị N là tách phần đất số 4 có diện tích 104,5m² thuộc một phần thửa 460, loại đất CLN, tờ bản đồ số 4A, GCN số 000002 do ông Lê Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Kim H1 đứng tên chủ sử dụng cho ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 được tiếp tục sử dụng (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 01 – 2017 số 10/VP.ĐKĐĐ ngày 22/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CTA).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định.

Ngày 07 tháng 8 năm 2018, ông Lê Văn Đ1 kháng cáo với nội dung không Đ1 ý trả cho bà T1 100 chỉ vàng 24^k.

Ngày 08 tháng 8 năm 2018, bà Lê Thị N kháng cáo với nội dung không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1 đối với bị đơn ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 về việc công nhận và tiếp tục thực hiện các hợp Đ1 chuyển nhượng lập ngày 27/12/2008 và ngày 22/01/2010, Đ1 thời yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị N về việc công nhận toàn bộ hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Lê Văn Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đ1 thời, bị đơn yêu cầu bà N mở lối đi ngang 01 mét để gia đình bị đơn đi ra mộ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N có người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Bà Nguyễn Thị C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị N và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn Đ1 và bà Lê Thị N kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn Đ1

[2.1] Xét “*Giấy thỏa thuận mua bán đất*”: Căn cứ “*Giấy thỏa thuận mua bán đất*” thể hiện có bên bán là ông Đ1 và vợ là bà Đỗ Thị Kim H1 cùng ký tên; Tuy nhiên trong quá trình xét xử sơ thẩm cũng như giai đoạn xét xử phúc thẩm bà H1 không thừa nhận chữ ký trong tờ mua bán. Ông Đ1 cho rằng đã ký thay cho bà H1 và cấp sơ thẩm đã xét xử chỉ buộc trách nhiệm của ông Đ1; Các đương sự không kháng cáo về nghĩa vụ của bà H1 nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[2.2] Ông Đ1 không đồng ý trả cho bà Lê Thị L T1 10 cây vàng 24^k loại 98%, vì cho rằng “*Giấy thỏa thuận mua bán đất*” được lập vào ngày 15/11/2009 có nội dung giả tạo, mục đích lập văn bản này là để tạo lòng tin với con bà T1. Ông Đ1 không thừa nhận có nhận vàng nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông. Ông thừa nhận trực tiếp ký tên của ông và ký thay cho bà H1 vào “*Giấy thỏa thuận mua bán đất*”; Nội dung giấy “*Giấy thỏa thuận mua bán đất*” thể hiện giao đủ số vàng cho vợ

chồng ông Đ1. Với nội dung thể hiện như đã nêu trên ông Đ1 không có chứng cứ bác bỏ chứng cứ bà T1 cung cấp, nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với dạng giấy viết tay ghi là “Giấy thỏa thuận mua bán đất lập ngày 15/11/2009” giữa bà Lê Thị Lệ T1 với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 bị vô hiệu và buộc ông Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà T1 100 chỉ vàng 24^k là có cơ sở, nên kháng cáo của ông Đ1 không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị N:

Bà N kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2011 đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1. Hội đồng xét xử xét thấy; Vào 26/10/2011 bà Lê Thị N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng giữa bà và ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1, diện tích đất chuyển nhượng là 10.016m², tại thửa 460, 461, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00002 do Ủy ban nhân dân huyện CTA cấp ngày 02/3/2004, giá chuyển nhượng là 600.000.000 Đ1, tuy nhiên, các bên thừa nhận thực tế giá chuyển nhượng theo biên nhận ngày 14/10/2011 là 825.000.000 đồng. Diện tích đất 10.016m² mà bà N nhận chuyển nhượng của ông Đ1 đã có 2.709,3m² mà ông Đ1, bà H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C1, theo các hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/12/2008 và 22/01/2010. Mặc dù hợp đồng giữa bà C1, ông Đ1, bà H1 là chưa tuân thủ về hình thức chỉ được viết tay, có một số người làm chứng, nhưng không được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, đối với hợp đồng này đều thể hiện ý chí của bên mua và bên bán, giữa 02 bên vẫn giữ nguyên thỏa thuận chuyển nhượng và thực tế bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất. Trong đó có phần đất vườn bà C1 đã cải tạo thành đất ruộng để canh tác từ khi lập hợp Đ1 chuyển nhượng cho đến nay; Nên quyền, nghĩa vụ của các bên đã được thực hiện xong. Do đó cấp sơ thẩm công nhận các hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/12/2008 và 22/01/2010 giữa bà C1, ông Đ1, bà H1 là có cơ sở. Phần đất bà C1 đang sử dụng có diện tích 2.709,3m², hợp đồng các bên thỏa thuận có diện tích 2.700m², tại cấp sơ thẩm, ông Đ1, bà H1 và bà C1 thống nhất để bà C1 trả thêm phần giá trị chênh lệch 9,3m² x 80.000 đồng/m² = 744.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, khi các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì không có sơ đồ cụ thể, do đó có thể có sự chênh lệch về diện tích sau khi đo đạc thực tế, nên việc bà C1 thống nhất trả thêm cho ông Đ1, bà H1 phần giá trị chênh lệch 744.000 đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3.1] Đối với hợp đồng của bà N được xác lập sau khi bà C1 nhận chuyển nhượng. Lẽ ra khi nhận chuyển nhượng bà N phải xác minh, tìm hiểu xem quyền của bên chuyển nhượng, hiện trạng, vị trí, đo đạc diện tích v.v.. rồi mới tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng. Theo mục 2.2 Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/10/2011 bà N cam đoan “*đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất*”; Bà N chưa xác minh rõ diện tích, không có đo đạc thực tế, không xác minh ai đang trực tiếp sử dụng đất mà

lập hợp đồng chuyển nhượng, trong khi bà C1 đã nhận chuyển nhượng và nhận đất canh tác đất trước đó, từ đó dẫn đến phần đất ông Đ1, bà H1 giao thiếu cho bà N là có phần lỗi của bà N. Ngoài ra theo trình bày giữa bà N và ông Đ1, bà H1 có thỏa thuận diện tích thực tế giao kết nếu dư đất thì bà N trả thêm tiền, thiếu thì ông Đ1, bà H1 trả lại tiền cho bà N. Trong quá trình xét xử sơ thẩm ông Đ1, bà H1 đồng ý trả lại cho bà N giá trị phần đất giao thiếu theo thỏa thuận và cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N với ông Đ1 bà H1 bị vô hiệu một phần, và buộc ông Đ1 bà H1 trả giá trị phần đất cho bà N theo giá thỏa thuận tương ứng với phần đất giao thiếu là có căn cứ.

[3.2] Xét hợp đồng vô hiệu một phần: Theo thỏa thuận giữa bà N với ông Đ1, bà H1 nếu giao đất không đủ thì hoàn trả tiền lại cho bà N; Cấp sơ thẩm xác định đúng thỏa thuận và buộc ông Đ1, bà H1 nhận dư tiền so với phần đất đã giao cho bà N và buộc bị đơn có nghĩa trả lại tiền dư cho bà N là phù hợp; Nhưng lại xác định tổng giá trị chuyển nhượng 10.016m^2 là 600.000.000 đồng theo hợp đồng công chứng để xử lý hậu quả và tách phần tiền chênh lệch 225.000.000 đồng ra là chưa phù hợp, chưa giải quyết dứt điểm của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Do đây là các khoản tiền liên quan trực tiếp đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Đ1, bà H1, nhằm giải quyết dứt điểm vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 15 Nghị quyết số 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 N 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để điều chỉnh lại cho phù hợp.

Trong quá trình xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay đại diện theo ủy quyền cho bà N với ông Đ1, bà H1 đều thống nhất tổng giá trị thực tế chuyển nhượng diện tích 10.016m^2 là 825.000.000 đồng chứ không phải 600.000.000 đồng như đã ghi trong hợp đồng có công chứng; Sự thừa nhận của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng thể hiện ý chí định đoạt của các đương sự và là căn cứ áp dụng Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để giải quyết. Do giữa bà N với ông Đ1, bà H1 không thỏa thuận giá trị theo loại đất chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử xác định giá trị bình quân của phần đất chuyển nhượng là: $825.000.000 \text{ đồng} : 10.016\text{m}^2 = 82.368 \text{ đồng/m}^2$.

Ông Đ1, bà H1 nhận của bà N 825.000.000 đồng, nhưng chỉ giao $7.308,5\text{m}^2 \times 82.368 \text{ đồng/m}^2 = 601.986.528 \text{ đồng}$. Ông Đ1, bà H1 nhận dư nên có nghĩa vụ giao trả lại: $825.000.000 \text{ đồng} - 601.986.528 \text{ đồng} = 223.013.472 \text{ đồng}$ là đủ số tiền bà N giao.

Xét yếu tố lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Một phần vô hiệu đã có sự thỏa thuận của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng “Giao đất thiếu thì trả lại tiền”, không thỏa thuận về bồi thường thiệt hại. Mặt khác, theo đơn yêu cầu cũng như kháng cáo của bà N không yêu cầu bồi thường thiệt hại, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.3] Đối với tài sản: Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, thì trên đất có công trình, cây trồng của ông Đ1 và bà H1 có giá trị là 84.514.000 đồng, tại cấp sơ

thẩm bà N với ông Đ1, bà H1 thống nhất, bà N được sở hữu toàn bộ công trình và cây trồng trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; đồng thời, số tiền 84.514.000 đồng được khấu trừ vào nghĩa vụ mà ông Đ1, bà H1 phải trả cho bà N, cụ thể như sau: 223.013.472 đồng - 84.514.000 đồng = 138.499.472 đồng.

[4] Xét phần đất tranh chấp tại vị trí số 4 (phần đất mồ mã)

Đối với phần vị trí số 4 (phần đất mồ mã), tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ1, bà H1 yêu cầu mở lối đi ngang 01 mét để ông, bà đi ra mộ nhưng không được bà N đồng ý, ông Đ1, bà H1 không có kháng cáo nội dung này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ1 về việc không đồng ý trả lại số vàng chuyển nhượng đất cho bà T1; Kháng cáo của bà N và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, đều chưa đủ cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ1.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C1.

Sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ hoàn trả và bù trừ giữa bà các đương sự bà Lê Thị N với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với dạng giấy viết tay ghi là “Giấy thỏa thuận mua bán đất lập ngày 15/11/2009” giữa bà Lê Thị Lệ T1 với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 bị vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Lệ T1 100 (Một trăm) chỉ vàng 24^k, loại 98%.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/12/2008 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2010 giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Lê Văn Đ1, bà

Đỗ Thị Kim H1.

Công nhận phần đất có tổng diện tích 2.709,3m² tại vị trí số 6 và số 7 theo Mảnh trích đo địa chính số 01 – 2017 số 10/VP.ĐKĐĐ ngày 22/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CTA, tỉnh Hậu Giang cho bà Nguyễn Thị C1.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

Bà Nguyễn Thị C1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 số tiền 744.000 đồng (bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

3. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2011 giữa bà Lê Thị N với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1.

Công nhận phần đất có tổng diện tích là 2.674,7m² tại vị trí số 1, số 2, số 3 và phần đất có tổng diện tích 4.633,8m² tại vị trí số 5 và số 8 cho bà Lê Thị N theo Mảnh trích đo địa chính số 01 – 2017 số 10/VP.ĐKĐĐ ngày 22/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CTA, tỉnh Hậu Giang và tất cả các công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng có trên đất tranh chấp thuộc vị trí số 1, 2, 3, 5, 8 thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị N.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2011 giữa bà Lê Thị N với ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1; tại phần đất đã được công nhận cho bà Nguyễn Thị C1 thuộc vị trí số 6 và số 7 theo Mảnh trích đo địa chính số 01 – 2017 số 10/VP.ĐKĐĐ ngày 22/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

Buộc ông Lê Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Kim H1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị N 138.499.472 đồng. (Một trăm ba mươi tám triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi hai đồng).

4. Ông Lê Văn Đ1, bà Đỗ Thị Kim H1 được tiếp tục sử dụng phần đất tại vị trí số 4 (phần đất mồ mã) có diện tích 104,5m², theo Mảnh trích đo địa chính số 01 – 2017 số 10/VP.ĐKĐĐ ngày 22/02/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực thi hành (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án 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 xong tất cả các khoản tiền, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về chi phí, lệ phí đo đạc vẽ lược đồ, xem xét thẩm định tại chỗ: 5.064.000 đồng (Năm triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng), ông Lê Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Kim H1 phải nộp để hoàn trả lại cho bà Lê Thị Lệ T1 là

1.500.000 đồng (Một triệu N trăm nghìn đồng), bà Lê Thị N là 3.564.000 đồng (Ba triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Lê T1 được nhận lại 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0003833, ngày 07/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CTA, tỉnh Hậu Giang.

Ông Lê Văn Đ1 phải chịu 16.700.000 đồng (Mười sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông Lê Văn Đ1 và bà Đỗ Thị Kim H1 phải chịu 6.925.000 đồng (Sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị C1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 3.386.000 đồng (Ba triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng) bà C1 đã nộp theo biên lai số 0010985, ngày 25/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CTA, tỉnh Hậu Giang. Bà C1 được nhận lại 3.086.000 đồng (Ba triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

- Bà Lê Thị N phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) bà N đã nộp theo biên lai số 0006549, ngày 08/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CTA, tỉnh Hậu Giang. Bà N đã nộp xong án phí.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn Đ1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Đ1 đã nộp theo biên lai số 0014888, ngày 08/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CTA, tỉnh Hậu Giang. Ông Đ1 đã nộp xong án phí.

Bà Lê Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà N đã nộp theo biên lai số 0014889, ngày 08/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CTA, tỉnh Hậu Giang. Bà N đã nộp xong án phí.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 01/8/2019.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. CTA;
- Chi cục THADS H. CTA;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Hoàng Khải