

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 137/2021/DS-PT

Ngày 20-4-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi
quyền sử dụng 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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – 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 Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 20 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 506/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 507/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Số 103, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T (văn bản ủy quyền ngày 18/8/2020): Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1991. Địa chỉ cư trú: Số 6, Đường 4A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 (văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020): Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Số 49, Đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. (Có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H (văn bản ủy quyền ngày 14/9/2020): Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Số 49, Đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số 103, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An. (Vắng mặt).

3. Bà Trần Lệ T2, sinh năm 1969 (có yêu cầu độc lập). Địa chỉ cư trú: Số 280, Ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (Vắng mặt).

4. Bà Trần Thị R, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã B, huyện B, tỉnh Long An. (Vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã B, huyện B, tỉnh Long An. (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị T, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị T do anh Hoàng Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày tóm tắt như sau:

Ngày 20/8/2013, bà Lê Thị T có nhận chuyển nhượng 01 phần đất của bà Huỳnh Thị T1 tại thửa số 1543 tờ bản đồ số 3 và các thửa số 123 và 1254, tờ bản đồ số 6 xã B, huyện B, tỉnh Long An, diện tích là 4.496m² theo Giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) số Đ 134257 do UBND huyện B cấp cho bà T1 ngày 25/02/2004, số vào sổ 1639...QSDĐ/0213 - LA. Giá chuyển nhượng là 190.000.000đ. Bà T đã trả cho bà T1 số tiền 180.000.000đ, còn lại 10.000.000đ các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục sang tên chuyển quyền cho bà T thì sẽ giao tiếp. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) bằng giấy tay nhưng chưa công chứng theo quy định của pháp luật và bà T1 đã giao các phần đất trên cho bà T trực tiếp quản lý, sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì bà T1 đang thế chấp QSD các thửa đất trên cho Ngân hàng nên hai bên chưa công chứng được HĐCN. Sau đó bà T và bà T1 đã liên hệ Ngân hàng làm thủ tục nhận lại bản chính GCN QSDĐ các thửa đất nói trên. Bà T1 đã giao cho bà T bản chính GCN QSDĐ số Đ 134257 do UBND huyện B cấp cho bà T1 ngày 25/02/2004, số vào sổ 1639...QSDĐ/0213 – LA. Sau đó, bà T và bà T1 đến Phòng công chứng để công chứng hợp đồng thì không công chứng được, do số liệu về thửa đất trên GCN QSDĐ số Đ 134257 do UBND huyện B cấp cho bà T1 ngày 25/02/2004, số vào sổ 1639...QSDĐ/0213 – LA không trùng khớp với số liệu thửa đất trên Trích lục bản đồ do Phòng tài nguyên và môi trường huyện B cung cấp.

Từ đó, đến nay bà T đã nhiều lần liên hệ với bà T1 để làm thủ tục điều chỉnh các sai sót trên GCN QSDĐ và tiếp tục hoàn tất thủ tục công chứng HĐCN, sang tên cho bà T các thửa đất nói trên nhưng bà T1 không hợp tác, không đồng ý tiếp tục hợp đồng.

Do đó, bà T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T1 phải tiếp tục HĐCN theo giấy tay ngày 20/8/2013, cụ thể là hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền cho bà T các phần đất nói trên.

Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết, qua đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020 đã xác định diện tích phần đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng của bà T1 vào ngày 20/8/2013 hiện tại là toàn bộ thửa 28 tờ bản đồ số 18 xã B có diện tích là 3.464,8m² (số thửa cũ là 123 và 1254 tờ bản đồ số 6) do bà T1 đứng tên GCN QSDĐ và 01 phần thửa 29 có diện tích 594m² hiện do bà Trần Lệ T2 đứng tên GCN QSDĐ.

Do đó, bà T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Bà T yêu cầu bà T1 phải tiếp tục HĐCN, hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền cho bà T đối với phần đất diện tích 3.464,8m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An, có vị trí Khu A trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020 (sau đây viết tắt là “*phần đất khu A*”). Bà T đồng ý trả tiếp cho bà T1 số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 10.000.000 đồng.

Trường hợp theo quy định của pháp luật mà HĐCN lập ngày ngày 20/8/2013 giữa bà T và bà T1 vô hiệu thì bà T yêu cầu bà T1 phải hoàn trả lại cho bà T giá trị “*phần đất khu A*”, giá trị cây trồng trên “*phần đất khu A*”, giá trị công trình xây dựng trên “*phần đất khu A*” theo giá hiện nay mà Hội đồng định giá đã xác định.

2. Bà T đồng ý giao trả phần đất diện tích 594m², thuộc 01 phần thửa 29, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An, có vị trí khu B trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020 (sau đây viết tắt là “*phần đất khu B*”) cho bà Trần Lệ T2. Bà T đồng ý để bà T2 sở hữu 34 cây chanh trồng trên “*phần đất khu B*” và đồng ý nhận khoản tiền giá trị 34 cây chanh trồng trên “*phần đất khu B*” do bà T2 giao lại.

Bà T yêu cầu bà T1 phải hoàn trả lại cho bà T giá trị “*phần đất khu B*” này theo giá hiện nay mà Hội đồng định giá đã xác định. Bởi vì, bà T1 không có đứng tên QSDĐ “*phần đất khu B*” này nhưng lại bán cho bà T “*phần đất khu B*” này từ năm 2013.

3. Đối với yêu cầu phản tố của bà T1 thì bà T không đồng ý.

4. Về phần chênh lệch diện tích đất giữa giấy tay chuyển nhượng lập ngày 20/8/2013 (diện tích 4.496m²) so với diện tích đất qua đo đạc thực tế hiện nay là 4.058,8m² thì bà T không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà T1 hoàn lại phần giá trị chênh lệch này.

Bị đơn Huỳnh Thị T1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của bà T (do anh Truyền đại diện trình bày) về thời gian chuyển nhượng đất, nội dung chuyển nhượng đất theo HĐCN đất lập ngày 20/8/2013 giữa bà T và bà T1. Bà T đã trả

cho bà T1 số tiền 180.000.000đ, còn lại 10.000.000đ các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục sang tên chuyển quyền cho bà T thì sẽ giao tiếp. Ngay khi lập giấy tay chuyển nhượng thì bà T1 đã giao cho bà T trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên. Vị trí, diện tích phần đất mà bà T1 đã chuyển nhượng cho bà T và đã giao cho bà T quản lý, sử dụng từ năm 2013 cho đến nay chính là phần đất có vị trí Khu A và khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020, tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 4.058,8m².

Việc bà không thực hiện được thủ tục sang tên chuyển quyền cho bà T là do bà T để thời gian quá lâu mới yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên bà mới yêu cầu bà T giao trả lại đất, bà sẽ hoàn tiền cho bà T.

Nay khởi kiện bà ra Tòa án yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên vô hiệu HĐCN QSDĐ lập ngày 20/8/2013 giữa bà T và bà T1 với lý do HĐCN vi phạm về hình thức, chưa được công chứng theo quy định.

2. Buộc bà Lê Thị T trả lại cho bà Huỳnh Thị T1 “*phần đất khu A*”.

Bà T1 đồng ý trả lại cho bà T giá trị “*phần đất khu A*” nói trên theo giá trị đất mà Hội đồng định giá đã xác định tại biên bản định giá ngày 06/8/2020 theo đó giá đất thổ là 250.000đ/m², giá đất BHK là 110.000đ/m². Bà T1 đồng ý xác định trong diện tích đất 3.464,8m² đo đạc thực tế tại Khu A có 600m² là đất Thổ giá trị là 150.000.000đ, phần còn lại 2.684,8m² là đất BHK có giá trị là 295.328.000đ. Tổng số tiền giá trị đất bà T1 đồng ý hoàn lại cho bà T1 liên quan “*phần đất khu A*” là 445.328.000đ.

Ngoài ra, bà T1 đồng ý hoàn lại cho bà T giá trị cây trồng mà bà T đã trồng trên “*phần đất khu A*” gồm: 176 cây chanh lớn có giá trị định giá là 176.000.000đ (01 triệu đồng/cây), 13 cây chanh nhỏ theo bà xác định là 200.000đ/cây, thành tiền là 2.600.000đ. Tổng giá trị cây trồng là 178.600.000đ.

Về phần công trình xây dựng trên “*phần đất khu A*” là căn nhà mà bà T đã cải tạo, sửa chữa vào năm 2020 được định giá là 33.359.300đ. Bà đồng ý hoàn lại cho bà T giá trị công trình xây dựng là 33.359.300đ.

Như vậy, trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng, bà T trả “*phần đất khu A*” lại cho bà T1 thì bà T1 đồng ý bồi thường lại cho bà T tổng số tiền giá trị đất, giá trị cây trồng, giá trị công trình xây dựng trên đất là: 657.287.300đ.

3. Đối với “*phần đất khu B*” hiện do bà Trần Lệ T2 đứng tên thì bà T1 đồng ý với ý kiến bà T2 và bà T là:

Bà T giao trả “*phần đất khu B*” cho bà Trần Lệ T2. Bà T2 được sở hữu 34 cây chanh trồng trên “*phần đất khu B*” và trả khoản tiền 34.000.000đ giá trị 34 cây chanh trồng trên “*phần đất khu B*” cho bà T cùng giá trị “*phần đất khu B*” theo định giá là 65.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Trần Lệ T2 trình bày: “*Phần đất khu B*” thuộc 01 phần thửa 29 tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B,

tỉnh Long An hiện do bà T2 đứng tên QSDĐ theo GCN QSDĐ số CV 899909 ngày 17/6/2020 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An. Thửa đất 29 này do bà T2 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị R vào năm 2019 với giá tiền là 750.000.000 đồng.

Nay bà T và bà T1 có tranh chấp HĐCN liên quan đến “*phần đất khu B*” nói trên, bà T2 đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên bố vô hiệu 01 phần HĐCN QSDĐ giữa bà T và bà T1 theo giấy tay chuyển nhượng đất lập ngày 20/8/2013 có liên quan đến “*phần đất khu B*”. Buộc bà T giao trả “*phần đất khu B*” cho bà Trần Lệ T2.

2. Bà T2 đồng ý hoàn trả lại cho bà T giá trị “*phần đất khu B*” thành tiền theo định giá là 65.000.000đ nhưng bà đề nghị bà T giảm xuống thành 40.000.000đ; đồng ý hoàn lại cho bà T giá trị 34 cây chanh trồng trên “*phần đất khu B*” là 34.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D trình bày tại bản khai ngày 12/01/2019 và biên bản ghi lời khai ngày 16/9/2020 được tóm tắt như sau: Ông thống nhất với ý kiến trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà Huỳnh Thị T1 liên quan đến HĐCN ngày 20/8/2013 và nội dung liên quan đến “*phần đất khu A*” cùng cây trồng trên “*phần đất khu A*”. Về nội dung liên quan đến “*phần đất khu B*” cùng cây trồng trên “*phần đất khu B*”, ông cũng thống nhất theo ý kiến của bà T. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 22/6/2020 được tóm tắt như sau:

Ông với bà Huỳnh Thị T1 xác lập quan hệ vợ chồng từ năm 1981, nhưng đến năm 2007 mới đăng ký kết hôn. Phần đất thửa số 1543 tờ bản đồ số 3 và các thửa số 123 và 1254, tờ bản đồ số 6 xã B, huyện B, tỉnh Long An (*nay là thửa 28 tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An*) do bà T1 đứng tên GCN QSDĐ là do ông bà của bà T1 để lại cho bà T1, nên đây là tài sản riêng của bà T1. Ông không biết việc bà T1 chuyển nhượng phần đất trên cho bà T, ông không có liên quan gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông không có ý kiến và ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Ngày 09/9/2020, ông Nguyễn Văn H có bản khai nộp cho Tòa án xác định phần đất thửa số 1543 tờ bản đồ số 3 và các thửa số 123 và 1254, tờ bản đồ số 6 xã B, huyện B, tỉnh Long An (*nay là thửa 28 tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An*) và căn nhà trên đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông với bà T1. Trước đây ông không yêu cầu xem xét quyền lợi là do bà T1 có nói với ông là sẽ thỏa thuận với bà T để nhận lại đất và căn nhà trên đất. Nay bà T không đồng ý trả lại tài sản trên, nên ông đề nghị Tòa án tuyên bố HĐCN QSDĐ giữa bà T và bà T1 là vô hiệu. Bởi vì, khi bà T1 chuyển nhượng đất cho bà T, không có bàn bạc với ông, ông không có ký tên trong HĐCN, không có sử dụng tiền chuyển nhượng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị R, Nguyễn Văn H1 cùng thống nhất trình bày: Năm 2019, ông bà có chuyển nhượng thửa đất 29 cho bà

Trần Lệ T2 với giá tiền là 750.000.000đ. Tuy nhiên, đến năm 2020, hai bên mới thực hiện công chứng hợp đồng và hiện tại bà Trần Lệ T2 đã đứng tên QSDĐ theo GCN QSDĐ số CV 899909 ngày 17/6/2020 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An nhưng ông bà chưa bàn giao đất trên thực tế cho bà T2. Nay bà Huỳnh Thị T1 và bà Lê Thị T phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất 594m² thuộc 01 phần thửa 29, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An do bà T2 đứng tên thì ông bà cùng xác định: Phần đất này thực tế bà T1 trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước khi bà T1 chuyển nhượng cho bà T vào năm 2013. Hiện tại, bà Lê Thị T đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông bà không có yêu cầu gì trọng vụ án này và đề nghị được giải quyết vắng mặt tại Tòa án các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 134, 137, 145, 410, 689, 692, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 46, 127 Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; các Điều 6, 12, Điều 15, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc bà Huỳnh Thị T1 phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền cho bà T đối với phần đất diện tích 3.464,8m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An, có vị trí Khu A trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị T1: Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2013*” giữa bà Huỳnh Thị T1 và bà Lê Thị T là vô hiệu.

3. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Buộc bà Lê Thị T giao trả lại bà Huỳnh Thị T1 phần đất diện tích 3.464,8m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An, có vị trí Khu A trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020 cùng căn nhà trên đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 134257 do UBND huyện B cấp ngày 25/02/2004 cho bà Huỳnh Thị T1, số vào sổ 1639...QSDĐ/0213 – LA.

3.2. Buộc bà Huỳnh Thị T1 phải hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 180.000.000đ.

3.3. Buộc bà Huỳnh Thị T1 phải bồi thường cho bà Lê Thị T số tiền giá trị 189 cây chanh là 178.600.000đ, giá trị 26 cây dứa là 20.800.000đ.

3.4. Buộc bà Huỳnh Thị T1 phải bồi thường cho bà Lê Thị T số tiền giá trị căn nhà mà bà T đã sửa chữa, cải tạo vào năm 2020 là 33.359.300đ.

3.5. Buộc bà Huỳnh Thị T1 phải bồi thường cho bà Lê Thị T phần thiệt hại về giá trị đất chênh lệch là 179.344.980đ.

3.6. Bà Huỳnh Thị T1 được quyền sở hữu toàn bộ số cây trồng trên phần đất 3.464,8m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An, có vị trí Khu A trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020.

3.7. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc bà Lê Thị T giao lại bà Trần Lệ T2 phần đất diện tích 594m², thuộc 01 phần thửa 29, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An, có vị trí khu B trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020, cùng toàn bộ cây trồng trên đất.

4. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Trần Lệ T2 liên quan đến phần đất diện tích 594m², thuộc 01 phần thửa 29, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An, có vị trí khu B trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 01/10/2020, nguyên đơn bà Lê Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà T không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Hoàng Văn T trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án ngày 22/6/2020, ông H khai 3 thửa đất chuyển nhượng là tài sản riêng của bà T1, bà T1 có quyền quyết định trong việc bán đất không liên quan gì đến ông. Nhưng tại bản tự khai ngày 09/9/2020 ông H thay đổi lời khai cho rằng đây là tài sản chung vợ chồng, khi bán bà T1 không báo cho ông biết nên ông đồng ý vô hiệu HĐCN như yêu cầu phản tố của bà T1 là không phù hợp. Vì việc thay đổi lời khai cho thấy ông H đã bị tác động cũng như nếu là tài sản chung ông không đồng ý bán thì tại sao bà T nhận đất canh tác, làm nhà, trồng cây từ năm 2013 mà ông không có ý kiến phản đối gì cho đến khi tranh chấp.

Trường hợp Tòa án xử công nhận HĐCN ngày 20/3/2013, thì bà T đồng ý thanh toán tiếp cho bà T1 số tiền còn nợ (10 triệu đồng) nhưng tính theo thời giá hiện nay là 89.919.000đ. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu HĐCN thì yêu cầu bà T1 bồi thường thiệt hại theo thời giá hiện nay, riêng 600m² đất ở nông thôn theo GCN QSDĐ nhưng khi cấp đổi đã không còn đất thổ mà là đất BHK nên bà T đồng ý nhận bồi thường loại đất BHK theo chứng thư thẩm định giá của Công

ty Hồng Đức; về số lượng, giá trị cây trồng và giá trị căn nhà thì bà T đồng ý như bản án sơ thẩm. Về chi phí định giá ở cấp phúc thẩm bà T tự nguyện chịu.

Ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Thời điểm Tòa án làm việc ông H, bà T1 có hứa sẽ thỏa thuận với bà T để bà T1 nhận lại phần đất chuyển nhượng và căn nhà trên đất nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết và có lời khai cho rằng đây là tài sản riêng của bà T1. Tuy nhiên, do bà T không đồng ý trả đất nên ngày 09/9/2020 ông H khai lại cho đúng sự thật, đó là 3 thửa đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông bà, hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Do năm 2010 ông H và bà T1 ly thân nên ông H không biết việc chuyển nhượng giữa hai bên và bà T1 cũng không báo cho ông H biết cho đến khi Tòa án triệu tập. Vì vậy HĐCN này vô hiệu do trái pháp luật, vi phạm hình thức vì bà T1 tự ý định đoạt tài sản chung không có ý kiến của ông H và không được công chứng, chứng thực như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà T đã yêu cầu định giá đất và cây trồng trên đất đến 5 lần do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lấy mức giá trung bình để giải quyết vụ án. Phần đất ở nông thôn 600m² theo GCN QSDĐ nhưng khi cấp đổi đã không còn đất thổ mà là đất BHK nên bà T1 chỉ đồng ý bồi thường loại đất BHK như ý kiến của bà T.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Bà T1 chuyển nhượng 3 thửa đất cho bà T theo HĐCN ngày 20/3/2013 với giá 190 triệu đồng, bà T đã thanh toán 180 triệu đồng còn lại 10 triệu đồng hai bên thống nhất khi nào làm thủ tục xong sẽ trả đủ và bà T1 đã giao đất cho bà T sử dụng từ đó đến nay. Ông H cho rằng đã ly thân với bà T1 nhưng ở gần phần đất chuyển nhượng, bà T đã nhận đất, canh tác trồng cây, làm nhà và sử dụng từ năm 2013, ông H không có ý kiến phản đối gì đã chứng minh ông H biết việc chuyển nhượng và đồng ý. Do đó, cần áp dụng Án lệ số 04/2016/AL đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T xử buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Riêng số tiền chưa thanh toán 10 triệu đồng cần quy ra giá trị đất theo thời giá hiện nay để trả cho bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là

phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà Lê Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án buộc bà T1 phải tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ ngày 20/8/2013, cụ thể là hoàn tất thủ tục chuyển quyền cho bà T 03 thửa đất chuyển nhượng nêu trên. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Ngày 20/8/2013 bà T1 và bà T giao kết HĐCN QSDĐ bằng văn bản, chỉ do bà T1 và bà T ký tên, không được công chứng, chứng thực để bà T1 chuyển nhượng cho bà T 03 thửa đất số 1543, 123, 1254 với giá 190 triệu đồng. Bà T đã thanh toán 180 triệu đồng còn lại 10 triệu đồng hai bên thống nhất khi nào làm thủ tục xong sẽ trả đủ và bà T1 đã giao đất cho bà T sử dụng từ năm 2013 đến nay.

[5] Nhận thấy, khi hai bên giao kết HĐCN bà T1 đã được cấp GCN QSD 03 thửa đất này nhưng đang thế chấp ngân hàng nên hai bên không công chứng được HĐCN, sau đó bà T1 giải chấp và giao GCN cho bà T làm thủ tục chuyển quyền. Bà T trình bày không thể công chứng HĐCN được là vì số liệu thửa đất trên GCN và trên trích lục bản đồ không trùng khớp; bà T1 trình bày không đồng ý chuyển nhượng tiếp là vì bà T để thời gian quá lâu mới yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; ông H trình bày 03 thửa đất là tài sản chung của ông và bà T1 nhưng do ly thân với bà T1 nên ông không biết việc chuyển nhượng (bản tự khai ngày 09/9/2020).

[6] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc quản lý tài sản chung là bao gồm trách nhiệm của ông H, ông H không ở chung nhà với bà T1 nhưng cư trú cùng địa phương, bà T đã nhận đất và trồng cây chanh, cây dừa, xây cất lại căn nhà và canh tác, sử dụng trên toàn bộ phần đất từ khi chuyển nhượng năm 2013 nhưng ông H không có ý kiến phản đối gì, đã chứng minh ông H biết và đồng ý việc chuyển nhượng của bà T1. Mặt khác, việc ông H không có ý kiến phản đối còn được chứng minh rằng 3 thửa đất này là tài sản riêng của bà T1, bà T1 có quyền định đoạt như ý kiến trình bày của ông H tại biên bản lấy lời khai của Tòa án ngày 22/6/2020. Do đó, cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng bị vô hiệu do trái pháp luật vì là tài sản chung của ông H, ông H không biết là không có cơ sở.

[7] Với các lý do trên, Hội đồng xét xử xác định HĐCN ngày 20/8/2013 chỉ vi phạm về hình thức, không vi phạm về nội dung và đang thực hiện, nội dung và hình thức của hợp đồng này phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2015 (BLDS) nên áp dụng quy định của BLDS 2015 để giải quyết (điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015). Ngoài ra, điểm d khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 quy định thời hiệu được áp dụng theo quy định của BLDS 2015.

[8] Trên cơ sở đó, xét thấy bà T đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng (đã thanh toán 180 triệu/190 triệu đồng), bà T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất; thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu là 2 năm kể từ ngày giao kết trong trường hợp giao dịch không tuân thủ quy định về hình thức và tính đến ngày bà T1 phản tố yêu cầu vô hiệu HĐCN là đã hơn 2 năm. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 129, khoản 1, 2 Điều 132 BLDS 2015 Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để tuyên bố HĐCN ngày 20/8/2015 bị vô hiệu mà đủ căn cứ để công nhận hiệu lực của HĐCN QSDĐ này nên cần chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm như quan điểm trình bày của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[9] Về tài sản trên đất gồm căn nhà tạm, cây chanh, cây dừa đều do bà T tạo lập nên bà T có quyền sở hữu các tài sản này.

[10] Về nghĩa vụ thanh toán, bà T còn nợ 10 triệu đồng tiền chuyển nhượng, tại phiên tòa ông Truyền đồng ý quy ra giá trị đất 10 triệu đồng theo thời giá hiện nay là 89.919.000đ để thanh toán cho bà T1 nên cần ghi nhận.

[11] Về chi phí định giá ở cấp phúc thẩm là 8.900.000đ, bà T tự nguyện chịu nên cần ghi nhận và đã nộp xong.

[12] Về án phí phúc thẩm bà T không phải chịu; án phí sơ thẩm được xác định lại, bà T phải chịu án phí tính trên số tiền còn phải thanh toán cho bà T1, bà T1 được miễn án phí do là người cao tuổi.

[13] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện B.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 244, 296, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 132, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 6, 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng*” với bà Huỳnh Thị T1.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2013 giữa bà Huỳnh Thị T1 với bà Lê Thị T về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.464,8m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

(Vị trí Khu A trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020).

Bà Lê Thị T có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan Đăng ký đất đai; cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T đồng ý thanh toán cho bà Huỳnh Thị T1 số tiền chuyển nhượng là 89.919.000đ (tám mươi chín triệu chín trăm mười chín ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị T1 về việc yêu cầu tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2013*” giữa bà Huỳnh Thị T1 và bà Lê Thị T là vô hiệu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc bà Lê Thị T giao lại bà Trần Lệ T2 phần đất diện tích 594m², thuộc 01 phần thửa 29, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An, có vị trí khu B trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020, cùng toàn bộ cây trồng trên đất.

4. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Trần Lệ T2 liên quan đến phần đất diện tích 594m², thuộc 01 phần thửa 29, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện B, tỉnh Long An, có vị trí khu B trên Mảnh trích đo địa chính số 120 – 2020 ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 18/3/2020.

5. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 13.600.000đ. Bà Lê Thị T phải chịu tương ứng 40%, thành tiền là 5.440.000đ. Bà Huỳnh Thị T1 phải chịu tương ứng 60%, thành tiền là 8.160.000đ. Bà T đã tạm nộp 11.800.000đ, bà T1 đã tạm nộp 1.800.000đ, nên bà T1 có nghĩa vụ hoàn lại cho bà T số tiền 6.360.000đ.

- Chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Chi phí định giá là 8.900.000đ, bà T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí cho bà Huỳnh Thị T1.

- Bà Lê Thị T phải chịu 4.495.950đ án phí. Chuyển khoản tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007267 ngày 13/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B; bà T phải nộp tiếp 4.195.950đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Lệ T2 không phải chịu án phí, hoàn lại cho bà T2 khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0002278 ngày 18/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

8. Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000đ tạm ứng án phí do bà T đã nộp theo biên lai số 0002360 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

9. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc