

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 17/2023/DS-PT
Ngày: 12-01-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH I

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà ntmh

Các Thẩm phán: Ông ĐVN

Bà PTCH

- Thư ký phiên tòa: Bà NTMP - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa: Bà ĐTCC- Kiểm sát viên.

Vào các ngày 05 tháng 01 và ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh I mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 448/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện b, tỉnh I bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 438/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà ntp, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Ấp 2, xã t, huyện b, tỉnh I

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phân: Ông ttp, sinh năm 1983.

Địa chỉ HKTT: Số 325/159 BĐ, Phường 15, Quận BT, Thành phố H

Địa chỉ liên hệ: Số B10/13, đường TTH, ấp 2, xã LMX, huyện BC Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 8 năm 2020).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư TTN - Công ty Luật TNHH LP&P thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H

2. *Bị đơn:*

1. Ông LVC, sinh năm 1945.

2. Bà NTG, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã TB, huyện BL, tỉnh Ln.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Gừng, ông Chính: Bà LTKT, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp 5, xã TB, huyện BL, tỉnh LA (văn bản ủy quyền ngày 21/7/2020).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông LMC, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp 2, xã TH, huyện BL, tỉnh LA

3.2. Ông LTS, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 5, xã TB huyện B, tỉnh L;

3.3. Ông LTT, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp 2, xã TH, huyện B, tỉnh L;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chấn, ông Sắt, ông Thất: Bà LTKT, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện B, tỉnh L (văn bản ủy quyền ngày 29/7/2022).

3.4. Ông LVT, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp 5, xã TB, huyện BL, tỉnh LA.

- *Người kháng cáo:* Bà NTP.

(Các đương sự có mặt; ông Thanh vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20-11-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn NTP và người đại diện theo ủy quyền của bà Phân là ông TTP trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông LVC và bà NTG thỏa thuận bán cho bà Phân lô nền số 34, thuộc diện chính sách, trong Cụm dân cư vượt lũ tại ấp 2, xã Thạnh Hòa, lô nền này ông Chính được Ủy ban nhân dân huyện B giao đất theo Quyết định số 7044/QĐ-UBND ngày 22/12/2005, hiện nay có diện tích 100m², thuộc thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh L Giá chuyển nhượng ghi trong giấy tay là 15.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 60.000.000 đồng. Bà Gừng trực tiếp đem giấy tay sang nhượng nền nhà ngày 05-6-2009 đã có chữ ký của ông Chính, ông Sắt, ông Thanh; còn ông Thất, ông Chấn, bà Gừng lên nhà của bà Phân mới ký tên và bà Phân ký vào mục “*người mua*” NTP, bà Phân biết ông Chấn, ông Thất, ông Sắt và ông Thanh là con của bà Gừng, ông Chính.

Bà Gừng là người trực tiếp nhận số tiền 60.000.000 đồng tại nhà của bà Phân và cùng ngày 05-6-2009 khi bà Phân ký tên vào “*giấy tay nhượng lại nền*” ngày 05-6-2009. Hai bên không có lập giấy tờ giao nhận riêng khoản tiền này. Khi bà Phân giao số tiền này cho bà Gừng thì không có ai làm chứng, chỉ có con bà Gừng đi cùng là ông Chấn, ông Thất chứng kiến.

Năm 2009, nền của bà Gừng, ông Chính đã hình thành rồi nên sau khi bà Phân mua xong đã nhận đất để trồng cây sả, cây mật gấu từ đó cho đến nay. Hiện tại, phần đất nền này cũng chưa có công trình kiến trúc nào gắn liền với đất.

Sau khi mua phần đất này của bà Gừng và ông Chính, thì bà Phân đã yêu cầu phía ông Chính, bà Gừng làm thủ tục sang tên phần nền này nhưng theo quy định thì thời hạn 10 năm mới được chuyển nhượng và do ông Chính, bà Gừng chưa được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục được. Khoảng đầu năm 2019, bà Phân phát hiện ông Chính đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên nên gọi điện yêu cầu bà Gừng làm thủ tục sang tên thì bà Gừng xin thêm số tiền 5.000.000 đồng, bà Phân chưa kịp làm giấy tờ để chuyển nhượng thì ông Chính không đồng ý và bà Phân đã nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Thạnh Hòa giải quyết nhưng không thành và kéo dài vụ kiện cho đến nay.

Nay bà Phân yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Văn Chính và bà NTG phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể ông Chính, bà Gừng phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Phân diện tích đất 100m², thuộc thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 4, tại xã Thạnh Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Bị đơn ông LVC, bà NTG do bà LTKT đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giấy tay nhượng lại nền nhà ngày 05/6/2009 không xác định được do đâu mà có. Ông Chính không biết và không ký tên vào giấy này. Những người có tên là LVT, LVS, LTT, LMC là con của ông Chính và bà Gừng nhưng các chữ ký trong giấy nhượng lại nền này không phải là chữ ký của họ. Về chữ ký của bà Gừng trong giấy này có nét giống chữ ký của bà Gừng nhưng thực tế bà Gừng không bán đất hay chuyển nhượng đất cho bà Phân, còn tại sao bà Gừng ký giấy này thì bà Gừng cũng không xác định được. Nếu trường hợp có việc mua bán như bà Phân trình bày thì cũng chỉ là ý kiến của riêng bà Gừng và số tiền bà Gừng nhận trong giấy này chỉ là 15.000.000 đồng.

Nay bà Phân khởi kiện yêu cầu ông LVC và bà NTG phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Chính và bà Gừng không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Chính yêu cầu hủy giấy sang nhượng lại nền nhà ngày 05/6/2009. Bà Gừng chỉ đồng ý trả cho bà Phân số tiền 15.000.000 đồng. Ông Chính không liên quan trong việc này nên không có trách nhiệm gì đối với bà Phân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan LVT, LVS, LTT, LMC: Trong quá trình giải quyết vụ án, các ông đều có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt và trình bày là con của ông Chính, bà Gừng. Các ông không ký tên trong giấy sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2009 và không liên quan gì trong vụ án nên các ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại văn bản số 5024/UBND-VP ngày 07/8/2020 của Ủy ban nhân dân huyện BL cung cấp thông tin: Ông LVC được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 101898 ngày 22/12/2005 đối với

thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m² theo QĐ số 7044/QĐ-UBND ngày 22/12/2005 về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất và việc cấp giấy thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Khi thực hiện chuyển nhượng phải thực hiện đúng quy định pháp luật theo Quyết định 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002, QĐ 48/QĐ-TTg ngày 01/11/2012, QĐ 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018, QĐ 319/QĐ-TTg ngày 14/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ và đảm bảo các văn bản pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh L đã căn cứ: Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 689, 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 122, 123, 129, Điều 131, Điều 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTP đối với ông LVC và bà NTG về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1095, diện tích 100m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2, xã Thạnh Hòa, huyện B, tỉnh L do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông LVC

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông LVC. Vô hiệu Giấy sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2009 giữa bà NTP và bà NTG.

3. Buộc bà NTG có nghĩa vụ hoàn trả cho bà NTP tổng số tiền là 98.366.687 đồng (bằng chữ: Chín mươi tám triệu ba trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm tám mươi bảy đồng). Trong đó, tiền nhận chuyển nhượng là 15.000.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại là 83.366.687 đồng.

Kể từ ngày bà NTP có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng bà Gừng còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 22.150.000 đồng. Bà Phân và bà Gừng phải chịu mỗi người 11.750.000 đồng. Do bà Phân đã nộp tạm ứng nên bà Gừng có trách nhiệm trả lại cho bà Phân số tiền 11.750.000 đồng (Bằng chữ: Mười một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Về chi phí giám định: 6.000.000 đồng, bà Phân và bà Gừng mỗi người phải chịu ½ chi phí. Do bà Phân đã nộp đủ tạm ứng nên bà Gừng phải trả lại cho bà Phân 3.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba triệu đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Phân và bà Nguyễn Thị Gừng thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 31/8/2022, nguyên đơn là bà NTP kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà buộc ông LVC và bà NTG tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1095, diện tích 100m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp 2, xã Thạnh Hòa, huyện B, tỉnh L do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông LVC

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông TTP trình bày: Bà Gừng đã chuyển nhượng cho bà Phân thửa đất số 1095, diện tích 100m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh L với số tiền 60.000.000 đồng, nhưng giấy chuyển nhượng ghi số tiền 15.000.000 đồng để phù hợp với giá của Nhà nước giao đất cho ông Chính và bà Gừng, bà Phân đã giao đủ tiền nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Phân. Trường hợp ông Chính và bà Gừng không muốn chuyển nhượng thì hoàn trả lại bà Phân giá trị miếng đất theo kết luận định giá của Công ty thẩm định giá.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà LYTKT trình bày: Bà xác định bà Gừng chuyển nhượng cho bà Phân thửa đất 1095, diện tích 100m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh L với giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng, nhưng bà Phân chỉ giao 15.000.000 đồng, việc chuyển nhượng ông Chính hoàn toàn không biết và thửa đất này thực tế chưa giao cho bà Phân nên bà không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Phân.

Luật sư NTT - Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà NTP và ông Chính, bà Gừng cùng sinh hoạt chung trong hội cựu chiến binh ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh L. Năm 2009 do ông Chính bệnh nặng nên bà Gừng cần sự giúp đỡ, nhờ bà Phân mua lại phần đất 100m² thuộc thửa đất số 1095, tờ bản đồ số 4, xã T, huyện B, tỉnh L, vị trí thuộc nền số 34 trong cụm dân cư vượt lũ ấp 2, xã Thạnh Hòa.

Ngày 5/6/2009, bà Gừng mang tờ giấy tay “giấy nhượng lại nền nhà” do bà Gừng tự lập sẵn, có chữ ký và chữ viết của bà Gừng, ông Chính và 2 người con ông bà gồm: anh Sắt, anh Thanh. Riêng anh Thắt và anh Chấn thì khi lên nhà bà Phân mới ký. Thời điểm giao dịch bà Gừng cùng các con xác nhận ông Chính đồng ý bán đất để chữa bệnh, do ông Chính đang bệnh nên không thể tới nhà bà Phân cùng ký. Nội dung thể hiện 2 ông bà có nhượng lại cho bà Phân nền nhà nêu trên với số tiền 15.000.000 đồng. Tuy nhiên do bà Gừng yêu cầu ghi giá

như vậy, bà Gừng cho rằng ghi giá cao sợ Nhà nước thu hồi và giao cho người khác.

Số tiền bà Gừng thực nhận là 60.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Gừng và ông Chính đã bàn giao đất cho bà Phân sử dụng để trồng sả và cây mật gấu. Năm 2019 bà Phân yêu cầu bà Gừng ông Chính công chứng sang tên, bà Gừng xin thêm 5.000.000 đồng, bà Phân đồng ý nhưng đến nay bà Gừng, ông Chính chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phân.

Nay bà Phân yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp ông Chính và bà Gừng không muốn chuyển nhượng thì hoàn trả lại bà Phân giá trị miếng đất theo kết luận định giá của Công ty thẩm định giá do hai ông bà cố tình không thực hiện và lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện là do ông Chính, bà Gừng.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét áp dụng Án Lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao trong việc giải quyết vụ án.

Nội dung án lệ: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Bà NTP kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phân đối với ông LVC và bà NTG về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1095, diện tích 100m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông LVC

Xét thấy:

Tại Kết luận giám định số 228/2020/KLGD ngày 30/3/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh L đã kết luận: chữ ký mang tên LVC trên tờ giấy nhượng nền nhà là không đủ cơ sở để kết luận; còn đối chữ viết “gừng” trên tờ giấy nhượng được kết luận là do bà Gừng viết ra nên có cơ sở xác định giữa bà

NTG và bà NTP có lập giấy tay thỏa thuận nhượng lại nền nhà vào ngày 05/6/2009.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NTG và bà NTP được giao kết bằng giấy tay là chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật nên bị vô hiệu về hình thức. Đồng thời, tại thời điểm giao dịch thì ông Chính không biết và không có ký tên vào giấy tay nhượng lại nền nhà mà chỉ có mình bà Gừng đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất cho bà Phân là không đúng quy định pháp luật nên “giấy nhượng lại nền nhà” lập ngày 05/6/2009 bị vô hiệu cả về mặt nội dung. Hơn nữa, theo Điều 1 Quyết định 48/2012/QĐ-TTg ngày 01/11/2012 về việc sửa đổi bổ sung Quyết định 204/2005/QĐ-TTg ngày 15/8/2005 thì trong thời hạn 10 năm kể từ ngày bàn giao đất, ông Chính không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên thực tế các bên chưa giao nhận đất sử dụng, tại biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án lập vào ngày 07/5/2019 thể hiện phần đất tranh chấp hiện ông Chính, bà Gừng là người quản lý, sử dụng và tại nội dung Công văn phúc đáp số 126/UND-ĐC-XD ngày 13/7/2020 của UBND xã Thanh Hòa xác định từ khi ông Chính được giao đất đến thời điểm hiện nay không thấy ai sử dụng. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Gừng và bà Nguyễn Thị Phân theo “giấy nhượng lại nền nhà” lập ngày 05/6/2009 là vô hiệu.

Các đương sự không thống nhất được với nhau về số tiền thực nhận. Bà Phân trình bày đã giao đủ 60 triệu đồng nhưng bà Gừng chỉ thừa nhận có nhận số tiền 15.000.000 đồng. Do đó chỉ có cơ sở chấp nhận số tiền bà Phân đã giao cho bà Gừng là 15.000.000 đồng tương đương với $\frac{1}{4}$ diện tích thửa đất là 25m².

Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NTG và bà NTP bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ các bên kể từ thời điểm giao dịch xác lập, hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của cả bà Gừng và bà Phân nên bản án sơ thẩm buộc bà Gừng phải trả lại cho bà Phân số tiền đã nhận là 15.000.000 đồng và mỗi bên chia đôi thiệt hại là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của bà NTP. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà NTP thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn Thanh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc

thẩm căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Thanh. Hội đồng xét xử tuyên án vào ngày 12 tháng 01 năm 2022 các đương sự vắng mặt.

[3] Xét kháng cáo của bà NTP, thấy rằng:

[3.1] Bà NTP khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng nền nhà ngày 05-6-2009*”, bà Phân yêu cầu được công nhận hợp đồng, bà Gừng không đồng ý, ông LVC yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Gừng và bà Phân vì ông không ký tên trong hợp đồng, không biết việc bà Gừng chuyển nhượng. Đối tượng của giao dịch chuyển nhượng là lô 34 khu dân cư vượt lũ tại ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh L được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức giao đất cho ông Chính theo Quyết định số 7044/QĐ-UBND ngày 22/12/2005, sau khi đo đạc thực tế là thửa 1095, diện tích 100m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh L (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 278-2019 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 03/6/2019).

[3.2] Căn cứ Giấy sang nhượng nền nhà ngày 05-6-2009 có nội dung: “...*Tôi tên: LVC, tôi có bán cho bà NTP nền số 34, số tiền 15.000.000 đồng để lấy tiền chữa bệnh. Tôi và gia đình đồng ý nhượng lại cho bà Phân, tôi và các con tôi đồng ý...*” bà Phân, bà Gừng, ông Chính và các con ông Chính ký tên.

[3.3] Về hình thức hợp đồng: Việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ được lập bằng giấy tay, chưa được công chứng chứng thực nên hợp đồng đã vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 122, 124 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 122, 129, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Về nội dung hợp đồng:

Bà Phân cho rằng người tiến hành giao kết hợp đồng với bà là vợ chồng ông Chính, bà Gừng, có các con của ông Chính bà Gừng làm chứng nhưng không được ông Chính, bà Gừng và các con của ông Chính thừa nhận và bà Phân không có chứng cứ chứng minh.

Theo Kết luận giám định số 228/2020/KLGD ngày 30/3/2020 đối với chữ ký của bà Gừng là do cùng một người viết ra, đối với chữ ký mang tên “Chính” trong giấy sang nhượng nền nhà với các chữ ký mẫu so sánh: “*chữ ký cần giám định có những đặc điểm giống nhau, cũng có những đặc điểm khác nhau với chữ ký mẫu so sánh, chữ ký mẫu so sánh chỉ có hai chữ và ký cùng một thời điểm từ đó không đủ cơ sở để đưa đến kết luận khẳng định*”. Bà Phân cũng thừa nhận việc chuyển nhượng bà chỉ thương lượng với bà Gừng, không thương lượng với ông Chính; giấy sang nhượng nền nhà được lập sẵn và bà Gừng đưa đến cho bà Phân chứ ông Chính không có mặt, không ký tên trước mặt bà Phân nên có cơ sở xác định ông Chính không ký tên trong hợp đồng sang bán nền nhà. Đây là tài sản của vợ chồng, ông Chính đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà Gừng tự ý giao dịch. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa bà Phân với bà Gừng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa, theo điều 1 Quyết định

48/2012/QĐ-TTg ngày 01/11/2012 về việc sửa đổi bổ sung quyết định 204/2005/QĐ-TTg ngày 15/8/2005 thì trong thời hạn 10 năm kể từ ngày bàn giao đất, ông Chính không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

[3.5] Về giá chuyển nhượng: Các đương sự thống nhất giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng số tiền là 15.000.000 đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng số tiền là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên các đương sự không thống nhất được với nhau về số tiền đã giao nhận. Bà Phân trình bày đã giao đủ số tiền 60.000.000 đồng nhưng bà Gừng (do bà Thoa đại diện theo ủy quyền) chỉ thừa nhận có nhận số tiền 15.000.000 đồng. Xét thấy, bà Phân trình bày giao 60.000.000 đồng cho bà Gừng vào ngày 05-6-2009 khi bà Phân ký tên vào giấy tay sang nhượng nền nhà nhưng không lập thành biên bản riêng nên không có chứng cứ bằng văn bản để chứng minh đã giao cho bà Gừng số tiền 60.000.000 đồng. Bà Phân cung cấp đoạn ghi âm (theo nguyên đơn trình bày là cuộc nói chuyện giữa bà Phân, ông Tân (con bà Phân) với bà Gừng tại nhà của bà Phân) nhưng không được phía bà Gừng thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm là của bà Gừng, bà Phân không cung cấp được văn bản trình bày nội dung chi tiết của đoạn ghi âm và không chứng minh được giọng nói trong đoạn ghi âm này là của bà Gừng nên bà Phân không có chứng cứ chứng minh đã giao cho bà Gừng số tiền 60.000.000 đồng. Do đó chỉ có cơ sở chấp nhận số tiền bà Phân đã giao cho bà Gừng là 15.000.000 đồng tương đương với $\frac{1}{4}$ diện tích thửa đất là 25m².

[3.6] Bà Phân cho rằng bà đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay nên ông Chính buộc phải biết. Tuy nhiên, bà Phân không cung cấp được chứng cứ chứng minh mình đã được bàn giao đất; Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2019 thể hiện phần đất tranh chấp hiện ông Chính, bà Gừng là người quản lý, sử dụng và tại nội dung công văn phúc đáp số 126/UND-ĐC-XD ngày 13/7/2020 của UBND xã Thạnh Hòa cũng xác định từ khi ông Chính được giao đất đến thời điểm hiện nay không thấy ai sử dụng chỉ thấy có một số bụi sả và cây mật gấu không biết do ai trồng. Xét thấy mục đích sử dụng của thửa đất là ONT nhưng hiện nay vẫn chưa có công trình xây dựng nào trên đất, cây sả và cây mật gấu là cây ngắn ngày nên không thể làm căn cứ chứng minh bà Phân đã được giao đất quản lý, sử dụng ổn định được.

Từ những phân tích trên việc bà Phân yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

[4] Bà Phân yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật nên Tòa án giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Theo quy định Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*” và “*các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”, “*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Do bà Gừng đã nhận của bà Phân số tiền 15.000.000 đồng nên phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho bà Phân.

Về lỗi và thiệt hại: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, thì lỗi dẫn đến hợp đồng

không thực hiện là do các bên đương sự. Bà Phân và bà Gừng đều biết đất cấp theo diện chính sách cho ông Chính và điều kiện chuyển nhượng là sau 10 năm kể từ ngày được giao đất. Bà Phân và ông Chính là vợ chồng, và đây là tài sản chung của vợ chồng, ông Chính không có mặt ký tên vào giấy sang nhượng nhưng bà Gừng tự ý viết giấy sang nhượng cho bà Phân, không được sự đồng ý của ông Chính nên Hội đồng xét xử xét thấy lỗi của bà Gừng nhiều hơn làm cho giao dịch không thực hiện được (tính theo tỉ lệ bà Phân lỗi 4/10, bà Gừng lỗi 6/10) nên buộc bà Gừng phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Phân số tiền thiệt hại theo Chứng thư thẩm định giá số 1160622/CT-TV ngày 17/6/2022 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng, thì giá đất được định giá thành tiền là $7.269.335 \text{ đồng/m}^2 \times 25\text{m}^2 - 15.000.000 \text{ đồng} = 166.733.375 \text{ đồng} \times 6/10 = 100.040.000 \text{ đồng}$.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bà Phân tiếp tục hợp đồng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Chính hủy giấy sang nhượng nên nhà giữa bà Gừng và bà Phân là có căn cứ, nhưng cần xác định lại mức độ lỗi của hai bên để xác định số tiền bà Gừng phải bồi thường cho bà Phân.

Từ phân tích trên thấy rằng kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phân có phần phù hợp nên chấp nhận một phần, sửa một phần bản án về số tiền bà Gừng phải bồi thường cho bà Phân.

[6] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có phần phù hợp nên chấp nhận một phần.

[7] Xét đề nghị của Luật sư NTT là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có phần phù hợp nên chấp nhận một phần, không có căn cứ áp dụng án lệ số 04 theo đề nghị của Luật sư.

[8] Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 22.150.000 đồng, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 11.750.000 đồng. Bà Phân đã tạm nộp nên buộc bà Gừng có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phân số tiền 11.750.000 đồng.

[9] Về chi phí giám định: 6.000.000 đồng bà Phân và bà Gừng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Bà Phân đã tạm nộp nên bà Gừng phải trả lại cho bà Phân số tiền 3.000.000 đồng.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà NTP là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn toàn bộ theo quy định tại Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà NTP.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh L.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 689, 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 122, 123, 129, Điều 131, Điều 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 167 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTP đối với ông LVC và bà NTG về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1095, diện tích 100m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh A do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông LVC

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông LVC. Vô hiệu Giấy sang nhượng nền nhà ngày 05 tháng 6 năm 2009 giữa bà NTP và bà NTG.

3. Buộc bà NTG có nghĩa vụ hoàn trả cho bà NTP tổng số tiền là 115.040.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu, không trăm bốn mươi ngàn đồng), trong đó:

- Tiền nhận chuyển nhượng là 15.000.000 đồng.
- Tiền bồi thường thiệt hại là 100.040.000 đồng.

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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 22.150.000 đồng. Bà Phân và bà Gừng mỗi người phải chịu ½ chi phí là 11.750.000 đồng. Do bà Phân đã tạm nộp nên bà Gừng có trách nhiệm trả lại cho bà Phân số tiền 11.750.000 đồng (Mười một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Về chi phí giám định số tiền 6.000.000 đồng, bà Phân và bà Gừng mỗi người phải chịu ½ chi phí. Do bà Phân đã tạm nộp nên bà Gừng có trách nhiệm trả lại cho bà Phân số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà NTP và bà NTG thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà NTP không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

8. 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. H
- VKSND tỉnh L;
- **TAND huyện B**
- **Chi cục THADS huyện B**
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

NTMH