

Bản án số: 155/2018/DS-PT  
Ngày: 24-9-2018  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, nhà

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Tuyền.

*Các Thẩm phán:* - Bà Đặng Thị Đồng;

- Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Khúc Tân Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20-8 -2018 và ngày 18, 24 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 100/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Hồng C, sinh năm 1964;

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1968;

Cùng cư trú tại: Số C1, đường C2, khu phố C3, Phường C4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông C, bà H): Anh Đinh Thái G, sinh năm 1974; cư trú tại: Số G1, đường G2, khu phố G3, phường G4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh (Giấy ủy quyền ngày 17-4-2017); có mặt.

*- Bị đơn:*

1. Chị Huỳnh Thị P, sinh năm 1977; cư trú tại: Số C1, đường C2, khu phố C3, Phường C4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Chị Hồ Thị B, sinh năm 1978; cư trú tại: B1, ấp B2, xã B3, huyện B4, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (chị P, chị B): Anh Nguyễn Duy E, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp E1, xã E2, huyện E3, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 06-6-2018 và ngày 12-7-2018); có mặt.

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

1. Ông Trần Hồng I, sinh năm 1960;

2. Bà Trần Thị Hồng U, sinh năm 1961;

3. Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1968;

Cùng cư trú tại: Số C1, đường C2, khu phố C3, Phường C4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông I, bà U, bà X): Anh Đinh Thái G, sinh năm 1974; cư trú tại: Số G1, đường G2, khu phố G3, phường G4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh (Giấy ủy quyền ngày 06-6-2017); có mặt.

4. Bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1947; cư trú tại: Số L1, đường L2, ấp L3, xã L4, huyện L5, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

5. Anh Lý Công V, sinh năm 1978; cư trú tại: Số V1, ấp V2, xã Long V3, huyện B4, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Duy E, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp E1, xã E2, huyện E3, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 12-7-2018); có mặt.

*- Người kháng cáo:* Chị Huỳnh Thị P và chị Hồ Thị B là bị đơn.

*- Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 15-4-2017 và lời trình bày nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Trần Hồng A, sinh năm 1922 là cha ruột của ông Trần Hồng C. Ông A chết vào ngày 14-3-2003 có để lại di sản là 532 m<sup>2</sup> đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 635003, ngày 21-5-1994, thửa số 344, tờ bản đồ số 3 do ông A đứng tên, đất tọa lạc tại xã B3, huyện B4, tỉnh Tây Ninh, trên đất có nhà nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Khi Nhà nước sáp nhập địa giới hành chính thì nhà và đất của ông A để lại có địa chỉ

là C12/2, khu phố C3, Phường C4, thị xã Tây Ninh, hiện nay là địa chỉ số C1, đường C2, khu phố C3, Phường C4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh.

Đến ngày 29-10-2004, vợ chồng ông C, bà H lập giấy tay sang nhượng một phần nhà, đất của cụ A để lại cho chị Huỳnh Thị P và chị Hồ Thị B ngang 11 mét, dài 5 mét, tài sản trên đất là 02 căn phố, giá sang nhượng là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, vợ chồng ông C, bà H đã nhận trước 155.000.000 đồng còn lại 45.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì chị P, chị B sẽ trả đủ. Khi biết được việc chuyển nhượng, các anh em ruột của ông C là bà Trần Thị Hồng X, Trần Thị Hồng L, Trần Thị Hồng U và ông Trần Hồng I đều không đồng ý với việc sang nhượng nhà, đất của vợ chồng ông C, bà H. Anh chị em ông C xác định cụ A chết không để lại di chúc nên đây là tài sản chung do cha để lại.

Ngày 10-5-2016 anh chị em của ông C lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, theo văn bản thỏa thuận thì bà L, ông I, bà U, ông C, bà X được sử dụng thửa đất (cũ 344), thửa mới 514, tờ bản đồ số 3, diện tích 455,8 m<sup>2</sup>, đến ngày 01-8-2016 Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 369289, số vào sổ cấp GCN: CS 04069 cho bà X, bà L, bà U, ông C và ông I cùng đứng tên phần đất có diện tích là 409,70 m<sup>2</sup>, thửa số 514, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố C3, Phường C4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh. Do mở rộng lộ giới nên diện tích đất được cấp lại bị giảm đi so với đất của ông A trước đây là 122,3 m<sup>2</sup>.

Ông C, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 29-10-2004 giữa vợ chồng ông C, bà H với chị P, chị B là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H trình bày: Việc chuyển nhượng đất và hai căn phố là đất thổ cư, ông C, bà H yêu cầu bồi thường thiệt hại bao gồm đất và nhà để tính giá trị bồi thường và tài sản giao về cho các đồng sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 369289, để quản lý sử dụng; về phần tài sản trên đất (mái che, bồn nước Inox) nếu chị B, chị P đồng ý di dời thì di dời, nếu không đồng ý di dời thì ông C, bà H đồng ý bồi thường theo chứng thư thẩm định giá để được sở hữu.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B trình bày:*

Năm 2000, chị B và chị P có thuê căn phố tại nhà số C12/2, khu phố C3, Phường C4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh của ông C, bà H để kinh doanh mua bán gạo. Đến ngày 29-10-2004, ông C, bà H chuyển nhượng cho chị B, chị P đất ngang 11 mét, dài 05 mét (đất thuộc thửa số 344, tờ bản đồ số 3 do cụ A đứng tên) trên đất có hai căn phố với giá là 200.000.000 đồng. Chị B và chị P đưa trước 150.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng thỏa thuận đến khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Đến ngày 27-8-2007, ông C làm giấy mượn thêm 5.000.000 đồng và cam kết trong 06 tháng sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến nay ông C, bà H vẫn không thực hiện thủ tục chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, nhà cho chị B, chị P. Trong quá trình sử dụng nhà, đất chị P và chị B đã sửa chữa lại nhà số tiền 60.647.000 đồng nhưng chỉ yêu cầu giải quyết buộc ông C, bà H trả lại số tiền là 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng chi phí sửa chữa.

Chị P, chị B không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà mà yêu cầu được lưu thông hợp đồng; nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thì ông C, bà H phải bồi thường thiệt hại cho hai chị.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông I, bà U, bà X trình bày:* Phần đất ông C, bà H chuyển nhượng cho chị P, chị B là di sản thừa kế của cụ A để lại. Sau đó, các đồng thừa kế đã thỏa thuận phân chia di sản trên cho bà X, bà L, bà U, ông C, ông I được hưởng. Do đó, các đồng thừa kế không đồng ý lưu thông hợp đồng theo yêu cầu của chị P, chị B.

*Bà Trần Thị Hồng L trình bày:* Bà không biết, không có ý kiến về việc ông C, bà H chuyển nhượng nhà, đất cho chị P, chị B. Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (sau đây viết tắt TNHH MTV) đo đạc bản đồ Bình An cung cấp thể hiện phần diện tích tranh chấp bao gồm đất, nhà là 47,9 m<sup>2</sup> (có 16,6 m<sup>2</sup> nằm trong lộ giới quy hoạch); chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín thể hiện:

+ Vị trí: Bất động sản thẩm định giá thuộc một phần thửa đất số 514 có mặt tiền tiếp giáp đường C2, hình dạng thửa đất không vuông vức.

+ Giá trị đất ở đô thị: 20.152.000 (hai mươi triệu, một trăm năm mươi hai nghìn) đồng. Giá trị đất cây lâu năm: 15.724.000 (mười lăm triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn) đồng.

+ Công trình xây dựng:

\* Nhà ở: Có kết cấu móng + đà bê tông, nền gạch men, tường gạch trát vữa quét vôi, không cửa đi + cửa sổ, 01 vách ngăn nhôm + kính, trần tôn lạnh, mái tôn. Hiện trạng tại thời điểm thẩm định giá tường gạch xuống màu, một phần trần tôn lạnh bị biến dạng, mái tôn rỉ sét, diện tích 47,9 m<sup>2</sup> (có 16,6 m<sup>2</sup> nằm trong lộ giới quy hoạch) chất lượng còn lại 65% x 2.400.000đ = 74.724.000 (bảy mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi bốn nghìn) đồng.

\* Mái che (nằm trong lộ giới quy hoạch) kết cấu nền gạch men, không vách, cửa sắt kéo, trần tôn lạnh, mái tôn. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá kết cấu rỉ sét diện tích 47 m<sup>2</sup>, chất lượng còn lại 65% x 1.500.000đ = 45.825.000 (bốn mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

\* Bồn nước: Inox ngang, dung tích 1.000L. Kết cấu khung sắt hộp. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá chân bồn rỉ sét nhiều, giá trị 1.750.000 (một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 27-3-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

1. Căn cứ Điều 131, 134, 137, 139, 176, 201, 679, 690, 691, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 45/2005/NQ-QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 của Quốc hội về thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005 về việc thi hành Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1.1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H khởi kiện bà Huỳnh Thị P, Hồ Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà giữa ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H với bà Huỳnh Thị P, Hồ Thị B là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị P, Hồ Thị B có nghĩa vụ giao trả phần đất cho bà Trần Thị Hồng L, bà Trần Thị Hồng U, ông Trần Hồng I, bà Trần Thị Hồng X, ông Trần Hồng C với diện tích là 47,9 m<sup>2</sup> (có 16, 6 m<sup>2</sup> trong lộ giới quy hoạch) tọa lạc tại khu phố C3, Phường C4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

+ Đông giáp thửa số 514 (bà Trần Thị Hồng L, bà Trần Thị Hồng U, ông Trần Hồng I, bà Trần Thị Hồng X, ông Trần Hồng C), tờ bản đồ số 14 dài 5,17 m; 1,55 m;

+ Tây giáp đường 30/4 dài 0,32 m + 2,13 m;

+ Nam giáp đường C2 dài 6,34 m + 5,07 m;

+ Bắc giáp thửa 447 (bà Huỳnh Thị P) dài 0,47 m + 8,77 m và thửa số 514 (bà Trần Thị Hồng L, bà Trần Thị Hồng U, ông Trần Hồng I, bà Trần Thị Hồng X, ông Trần Hồng C), tờ bản đồ số 14 dài 1,3 m.

(Sơ đồ đo đạc kèm theo).

Bà Trần Thị Hồng L, bà Trần Thị Hồng U, ông Trần Hồng I, bà Trần Thị Hồng X, ông Trần Hồng C được quyền sở hữu một bồn nước Inox ngang, dung tích 1.000L và mái che diện tích 47 m<sup>2</sup> do bà Huỳnh Thị P, Hồ Thị B giao lại.

Ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả số tiền 403.001.800 đồng (số tiền thiệt hại), tiền giá trị mái che 45.825.000 đồng, giá trị bồn nước là 1.750.000đ và 155.000.000đ (tiền chuyển nhượng) cho bà Huỳnh Thị P, Hồ Thị B. Tổng cộng ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả số tiền 605.576.800 (sáu trăm lẻ năm triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm) đồng cho chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B.

1.5. Chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

1.6. Chi phí tố tụng: là 11.800.000đ, ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H, và chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí; ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H đã tạm ứng số tiền 11.800.000đ nên cần buộc chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H số tiền 5.900.000đ (năm triệu chín trăm nghìn) đồng.

## 2. Về án phí:

Ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H phải chịu số tiền 28.223.000 (hai mươi tám triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0004034 ngày 25-4-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông Trần Hồng C bà Lê Thị H còn phải nộp tiếp số tiền 27.923.000 (hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi ba nghìn) đồng.

*Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.*

Ngày 09 tháng 4 năm 2018, chị Huỳnh Thị P và chị Hồ Thị B có đơn kháng cáo với nội dung: Đồng ý với quyết định của Tòa án sơ thẩm tuyên ông C và bà H bồi thường cho chị P và chị B diện tích đất 47,9 m<sup>2</sup>, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông C và bà H nếu chịu trách nhiệm bồi thường thì bồi thường 100% giá trị hợp đồng.

Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10-4-2018, xác định theo kết quả đo đạc thì diện tích nhà, đất 47,9 m<sup>2</sup> đã bao gồm 16,6 m<sup>2</sup> và toàn bộ diện tích 47 m<sup>2</sup> mái che; phần 16,6 m<sup>2</sup> nhà, đất thuộc lộ giới quy hoạch của Nhà nước đã giải tỏa, đền bù thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. Vì vậy đề nghị không xem xét để tính thiệt hại, chỉ xem xét giải quyết trong vụ án 31,3 m<sup>2</sup> nhà, đất.

Bản án sơ thẩm chỉ buộc ông C, bà H chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ tài sản, bồi thường thiệt hại 27.932.000 đồng (sau khi khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí) là không đúng quy định tại Điều 27 của Nghị quyết 326. Trường hợp này phải tuyên buộc chị P và chị B chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà là vô hiệu và án phí có giá ngạch tương ứng với 50% thiệt hại nghĩa vụ về tài sản. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng trên.

## Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm:

Ông Trần Hồng I trình bày: Sau khi cụ A chết, anh chị em ruột có hợp mặt để chia di sản của cụ A để lại, vợ chồng ông C, bà H được chia đất trồng ngang 5 m, dài 16 m, sau đó ông C và bà H xây hai căn kiot trên đất được chia và bán cho chị P, chị B; về đất và hai căn kiot đã bán ông I không tranh chấp, ông C và bà H được trọn quyền quyết định.

Anh V có đơn khiếu nại cho rằng: Trong số tiền chuyển nhượng nhà và đất đã trả trước cho ông C, bà H 155.000.000 đồng có ½ là tiền của chị P, ½ là tiền của vợ chồng anh và chị B, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đưa anh vào tham gia tố tụng. Qua làm việc Anh V xác định không yêu cầu tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm vì trong giấy tay chuyển nhượng chỉ có chị P và chị B là người mua, không có tên Anh V nên để chị P, chị B tham gia tố tụng. Nay Anh V đồng ý tham gia tố tụng ở cấp phúc thẩm và có yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho chị P và chị B đứng tên đất, nhà như giấy tay sang nhượng.

Chị P xác định trong số tiền 155.000.000 đồng đã trả cho ông C, bà H có ½ là tiền của vợ chồng Anh V, chị B.

Tại phiên tòa:

Chị P và chị B và người đại diện theo ủy quyền của chị P, chị B là anh E trình bày: Thay đổi nội dung kháng cáo, chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu xác định lỗi của ông C và bà H để bồi thường là 70%, lỗi của chị P và chị B là 30%; yêu cầu bồi thường thiệt hại tính luôn phân đất thuộc lộ giới quy hoạch 16,6 m<sup>2</sup>; yêu cầu khởi tố vụ án hình sự đối với anh C và chị H vì hứa hẹn nhiều lần không sang tên nhà, đất đã chuyển nhượng.

Anh V (do anh E đại diện) yêu cầu cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chia thừa kế do anh chị em ông C lập ngày 10-5-2016, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 01-8-2016 do bà X, bà L, bà U, ông C, ông I đứng tên.

Anh G đại diện theo ủy quyền của anh C, chị H: Không đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, không đồng ý xác định lỗi của ông C, bà H 70%, yêu cầu xác định lỗi mỗi bên 50% như cấp sơ thẩm xác định là phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Hồ Thị B, chị Huỳnh Thị P và yêu cầu của anh Lý Công V; chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10-4-2018 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Ông C, bà H, ông I, bà U, bà X, Anh V vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; bà L đã được triệu tập hợp lệ

lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ để đưa anh Lý Công V (chồng chị B) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng vì việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Anh V. Tại cấp phúc thẩm qua làm việc với Anh V (bút lục số 135) yêu cầu sang tên quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho chị P và chị B đứng tên, Anh V bận nhiều việc và trong giấy tay sang nhượng nhà, đất chỉ có chị P và chị B ký tên người mua, không có tên Anh V nên anh không yêu cầu tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm để chị P và chị B tham gia.

Nay Anh V đồng ý tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, không thắc mắc, không khiếu nại việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh vào tham gia tố tụng. Xét thấy, hai bên chuyển nhượng nhà, đất làm giấy tay ngày 29-10-2004 đã vi phạm từ khi giao dịch do ông C, bà H chưa có quyền sử dụng đất và sở hữu nhà nên cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông C, bà H và chị P, chị B là vô hiệu, do đó không cần thiết hủy án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của chị P và chị B yêu cầu xác định lỗi của ông C, bà H để yêu cầu bồi thường là 70%; chị P, chị B lỗi 30 % là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ đất chuyển nhượng cho chị P, chị B là tài sản thuộc quyền sở hữu của các đồng thừa kế bà L, bà U, bà X, ông I, ông C. Ông C và bà H tự ý làm giấy tay chuyển nhượng nhà, đất cho chị P, chị B trong khi ông C, bà H chưa có quyền sử dụng đất, chưa có sở hữu nhà; về phía chị P và chị B không tìm hiểu kỹ nguồn gốc đất, sở hữu nhà mà mình nhận chuyển nhượng là của ai mà đã đưa tiền trước 100.000.000 đồng cho ông C, bà H, sau đó hai bên lập giấy tay chuyển nhượng nhà, đất; không làm hợp đồng chuyển nhượng, không công chứng, chứng thực hợp đồng, không đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại các điều 690, 691 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 2003 đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng, vi phạm điều cấm của pháp luật (các điều 131, 137, 139, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995) Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch trên vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Xét thấy, hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, Tòa án sơ thẩm xác định lỗi của hai bên là ngang nhau mỗi bên chịu 50% thiệt hại là đúng quy định của pháp luật, vì vậy xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của chị P, chị B.

[3] Đối với việc chị P và chị B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét khởi tố hình sự đối với ông C, bà H. Xét thấy yêu cầu này vượt quá phạm vi kháng cáo và phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Đối với yêu cầu của Anh V, yêu cầu lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 29-10-2004 giữa ông C, bà H và chị P, chị B. Như đã phân tích nêu trên hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm về hình thức và nội dung cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Anh V; đối với yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận chia thừa kế



ngày 10-5-2016 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, bà U, ông I, bà X và ông C là vượt quá phạm vi kháng cáo và phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa yêu cầu chấp nhận toàn bộ kháng nghị thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không buộc chị P, chị B chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng là không đúng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Viện kiểm sát kháng nghị là có căn cứ cần chấp nhận phần kháng nghị này của Viện kiểm sát.

Đối với kháng nghị đề nghị buộc chị P, chị B chịu án phí có giá ngạch là 50% thiệt hại về tài sản là không có căn cứ, không đúng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án bởi lẽ trong vụ án này người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại là ông C, bà H nên ông C, bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với 50% thiệt hại về tài sản nên Hội đồng xét xử không chấp nhận phần kháng nghị này.

Đối với yêu cầu không xem xét giải quyết phần đất diện tích 16,6 m<sup>2</sup> thuộc lộ giới quy hoạch trong vụ án này, xét thấy sau khi Nhà nước giải tỏa đền bù ông C nhận tiền đền bù sau đó vẫn chuyển nhượng nhà, đất thuộc quy hoạch lộ giới Nhà nước cho chị P, chị B; chị P, chị B không tìm hiểu nguồn gốc đất, chủ sở hữu nhà là ai mà đã trả tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng trước khi viết giấy tay chuyển nhượng. Như vậy, hai bên đều có lỗi, nhưng thực tế hai bên đã chuyển nhượng, giao nhận tiền chuyển nhượng được 77,5% giá trị tài sản chuyển nhượng nên cần xem xét giải quyết bồi thường luôn 16,6 m<sup>2</sup> này là có cơ sở, do vậy không chấp nhận phần kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[6] Tại bản án sơ thẩm ghi nhận nguyên đơn đồng ý trả tiền mái che 45.825.000 đồng, bồn chứa nước 1.750.000 đồng cho chị P và chị B nhưng cấp sơ thẩm tính án phí dân sự sơ thẩm cho ông C, bà H phải chịu trên số tiền này là không đúng, cấp phúc thẩm cần sửa lại án phí phần này cho phù hợp.

Từ những phân tích, nhận định trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị P và chị B và yêu cầu của Anh V; có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh về tính án phí không giá ngạch chị P, chị B phải chịu, sửa bản án dân sự sơ thẩm nhân dân thành phố Tây Ninh.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị P, chị B không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Do sửa án sơ thẩm nên cần xác định lại án phí sơ thẩm lại cho phù hợp.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của chị Hồ Thị B, chị Huỳnh Thị P và yêu cầu của anh Lý Công V.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về phần tính án phí không giá ngạch bị đơn phải chịu.

1. Căn cứ Điều 131, 137, 139, 176, 201, 679, 690, 691, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 45/2005/NQ-QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 của Quốc hội về thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005 về việc thi hành Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1.1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H khởi kiện chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ngày 29-10-2004 giữa ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H với chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B là vô hiệu.

1.2. Buộc chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B có nghĩa vụ giao trả phần đất cho bà Trần Thị Hồng L, bà Trần Thị Hồng U, ông Trần Hồng I, bà Trần Thị Hồng X, ông Trần Hồng C với diện tích là 31,3 m<sup>2</sup> (47,9 m<sup>2</sup> – 16,6 m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới quy hoạch = 31,3 m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu phố C3, Phường C4, thành phố C5, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

+ Đông giáp thửa số 514 (bà Trần Thị Hồng L, bà Trần Thị Hồng U, ông Trần Hồng I, bà Trần Thị Hồng X, ông Trần Hồng C), tờ bản đồ số 14 dài 5,17 m; 1,55 m;

+ Tây giáp đường 30/4 dài 0,32 m; 2,13 m;

+ Nam giáp đường C2 dài 6,34 m; 5,07 m;

+ Bắc giáp thửa 447 (bà Huỳnh Thị P) dài 0,47 m; 8,77 m và thửa số 514 (bà Trần Thị Hồng L, bà Trần Thị Hồng U, ông Trần Hồng I, bà Trần Thị Hồng X, ông Trần Hồng C), tờ bản đồ số 14 dài 1,3 m.

(Sơ đồ đo đạc kèm theo).

Bà Trần Thị Hồng L, bà Trần Thị Hồng U, ông Trần Hồng I, bà Trần Thị Hồng X, ông Trần Hồng C được quyền sở hữu một bồn nước Inox ngang, dung tích 1.000L và mái che diện tích 47 m<sup>2</sup> do chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B giao lại.

Ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả số tiền 403.001.800 đồng (số tiền thiệt hại), tiền giá trị mái che 45.825.000 đồng, giá trị bồn nước là 1.750.000 đồng và 155.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng) cho chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B. Tổng cộng ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả số

tiền 605.576.800 (sáu trăm lẻ năm triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm) đồng cho chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B.

1.3. Chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (Ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Chi phí tố tụng: Là 11.800.000 đồng, ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H và chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí; ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H tạm ứng số tiền 11.800.000 đồng nên cần buộc chị Huỳnh Thị P, chị Hồ Thị B có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H số tiền 5.900.000đ (năm triệu chín trăm nghìn) đồng.

1.5. Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

## 2. Về án phí:

### 2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hồng C, bà Lê Thị H phải chịu số tiền 26.320.072 (hai mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi nghìn, không trăm bảy mươi hai) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông C, bà H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004034 ngày 25-4-2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông C, bà H còn phải nộp tiếp số tiền 26.020.072 (hai mươi sáu triệu, không trăm hai mươi nghìn, không trăm bảy mươi hai) đồng.

Chị Huỳnh Thị P và chị Hồ Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

### 2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Huỳnh Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005334 ngày 10-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Chị Hồ Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị B đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005335 ngày 10-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

### 4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TANDTP. Tây Ninh;
- CCTHADSTP. Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

**Trương Thị Tuyên**