

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 21/2019/DS-PT

Ngày: 26-4-2019

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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa.

Bà Đoàn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đồng Vũ - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công K vụ án dân sự thụ lý số 125/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố PT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị Thu T**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Khu phố 3, phường LĐ, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Phạm Quỳnh T1**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường ĐL, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Hồ Thị N**, Văn phòng Luật sư Hồ N, đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1966.

Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, phường P, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1966. Địa chỉ: Khu phố 2, phường P, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

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

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Khu phố 10, phường P2, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C: Ông **Lê Văn M**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khu phố C, phường Thanh Hải, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Bà Nguyễn Phạm Quỳnh T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường ĐL, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn Phạm Thị Thu T.*

Tại phiên tòa, có mặt Nguyễn Phạm Quỳnh T1, Hồ Thị N, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị C, Lê Văn M; vắng mặt Phạm Thị Thu T, Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Phạm Quỳnh T1 trình bày:

Ngày 08/4/2012 bà Phạm Thị Thu T với vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn K thỏa thuận lập “Giấy sang nhượng đất” theo đó bà Phạm Thị Thu T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn K 180m² đất, giá chuyển nhượng là 120 triệu đồng, thửa đất này nằm trong thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7 có diện tích 1394 m² do Ủy ban nhân dân thành phố PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874669 cho ông Trương Quang M1.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trương Quang M1 sang nhượng lại cho bà L. Bà Trần Thị Thanh L và bà T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng. Bà T khai đã đưa đủ số tiền này cho vợ chồng bà T2.

Sau khi mua thửa đất Bà T chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Phạm Quỳnh T1 với giá 250 triệu đồng, đến ngày 10/10/2016 Bà T1 phát hiện bà Nguyễn Thị C đang cho người đổ đất để xây kiềng nhà trên thửa đất Bà T1 đã mua, Bà T1 ngăn chặn và phát hiện bà T2 ông K đã bán thửa đất này cho bà C.

Bà T khởi kiện và yêu cầu:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 08/4/2012 giữa Bà T với vợ chồng bà T2 với diện tích đất chuyển nhượng thực tế theo thỏa thuận là 156,6m². Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị T2. Trường hợp không thể tuyên buộc bà T2 ông K không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên thì đề nghị Tòa án tuyên hủy cả hai giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T2 với Bà T và bà C; Đồng thời Bà T đề nghị bà

T2 ông K phải trả lại cho Bà T số tiền đã nhận của Bà T là 120 triệu đồng, bồi thường thiệt hại căn cứ theo giá thị trường thửa đất thể hiện tại chứng thư thẩm định giá 1101/18/CT-SACC ngày 22/6/2018 của Công ty thẩm định giá Đông Nam, cụ thể:

Giá thị trường thửa đất tại thời điểm giải quyết là 479.665.800 đồng làm tròn 480.000.000 đồng - 120 triệu đồng tiền Bà T đã trả cho vợ chồng bà T2 và $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 180 triệu đồng.

Tổng cộng số tiền Bà T yêu cầu vợ chồng bà T2 ông K phải hoàn trả cho bà trong trường hợp không thực hiện được hợp đồng là 300 triệu đồng

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn K trình bày:

Khoảng năm 2010 bà T2 có mua của bà Trần Thị Thanh L, địa chỉ tại xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam tỉnh Bình Thuận, diện tích đất 500m² thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 2 (xác định theo đề án 920 thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7) tại khu phố 02 phường P, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận; Thửa đất này vào ngày 10/8/2005, UBND thành phố PT đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874669 cho ông Trương Quang M1. Khi mua bán đất bà L có đưa cho bà một bản photo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực số 774 quyền số 01 ngày 22/01/2010 tại phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận, thể hiện việc bà L đã mua thửa đất này từ ông Trương Quang M1, sau khi mua bà L chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã bán cho bà 500m²/800m² bà đã mua từ ông Mục, do vậy khi bà L bán đất cho bà cả hai chỉ làm hợp đồng mua bán và ký nhận với nhau, không có công chứng chứng thực. Bà có cung cấp cho Tòa án bản photo Hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 10/7/2011 để chứng minh cho việc mua bán đất.

Bà T2 xác định do bà không đủ tiền mua hết 500m² đất của bà L nên bà rủ bà Nguyễn Thị C góp tiền cùng mua đất, phần diện tích của bà mua là 320m²/500m², phần diện tích bà C góp tiền mua là 180m²/500m² với giá là 70 triệu đồng; số tiền này bà C đã đưa cho bà để bà thanh toán cho bà L.

Sau thời điểm mua đất, do bà buôn bán trái cây nợ tiền bà Phạm Thị Thu T nên bà đã thế chấp 180m² đất của bà C đã góp tiền cùng mua của bà L để cân trừ vào khoản nợ tiền của bà đối với Bà T. Sau đó do không có tiền trả nợ, nên ngày 08/4/2012 Bà T đã buộc bà viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng 180 m² thửa đất nêu trên cho Bà T, theo bà khai Bà T có hứa với bà rằng khi nào bà trả nợ thì sẽ cho bà chuộc lại thửa đất.

Nay bà Phạm Thị Thu T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bà không đồng ý vì thửa đất này theo bà là của bà Nguyễn Thị C, chứ không phải của bà. Nếu Tòa án giải quyết không chấp nhận việc mua bán đất ngày 08/4/2012 giữa vợ chồng bà với Bà T, thì bà đồng ý trả lại cho Bà T số tiền đã nhận là 120 triệu đồng, và bà chỉ chấp nhận số tiền bồi thường thiệt hại cho Bà T là 130 triệu đồng. Tổng cộng số tiền bà chấp nhận trả cho Bà T là 250 triệu đồng.

Bà T2 xác định các giao dịch chuyển nhượng thửa đất này phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng bà, nên mọi quyền lợi nghĩa vụ phát sinh từ các giao dịch này sẽ do vợ chồng bà chịu trách nhiệm thực hiện.

Đồng thời bà yêu cầu tòa án giải quyết giao lại thửa đất với diện tích thực tế 156,6 m² cho bà Nguyễn Thị C.

Ông Nguyễn Văn K xác định mọi nghĩa vụ quyền lợi phát sinh từ các giao dịch này sẽ do vợ chồng ông bà chịu trách nhiệm thực hiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà không nhớ rõ thời gian nhưng vào khoảng năm 2010 bà có cùng với bà T2 góp tiền mua thửa đất các bên tranh chấp trong vụ kiện, số tiền bà C đưa cho bà T2 góp mua đất là 70 triệu đồng, với diện tích đất phần của bà có chiều ngang 5m dài 36m ; Việc góp tiền mua đất các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không lập giấy tờ;

Sau khi mua đất, bà T2 đã nhiều lần hứa với bà sẽ làm sổ tách thửa cho bà nhưng không làm được, do có nhu cầu cất nhà nên bà C đề nghị bà T2 và ông K viết giấy chuyển nhượng đề ngày 11/8/2012 xác nhận việc chuyển nhượng đất để bà tiến hành thủ tục xây cất nhà; Tuy nhiên vào năm 2016 khi bà đổ đất làm kiềng xây nhà thì bị bà Nguyễn Phạm Quỳnh T1 ngăn chặn.

Quá trình hòa giải và tiếp cận chứng cứ lần thứ 1 vào ngày 19/01/2018 bà không có yêu cầu gì đối với nguyên đơn, bị đơn và cả Bà T1, nhưng đến ngày 26/9/2018 bà C có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên buộc bà T2 phải trả lại thửa đất bà đã góp tiền mua chung với bà T2, để bà thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Phạm Quỳnh T1 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà xác nhận có mua thửa đất tranh chấp trong vụ kiện từ bà Phạm Thị Thu T với giá 250 triệu đồng, tuy nhiên bà không yêu cầu tòa án giải quyết giao dịch mua bán thửa đất bà đã xác lập với Bà T, bà cũng không có yêu cầu gì với bà T2 và bà C.

Sau khi hòa giải không thành, ngày 26/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố PT đưa vụ án ra xét xử tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 689, Điều 692, Điều 128, 137 Bộ luật Dân sự 2005, Điểm a Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điểm d Khoản 1 Điều 688, Khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 08/4/2012, đối với diện tích đất 156,60m² thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 02 (thửa đất số 16, tờ bản đồ số 17 theo đề án 920) nằm trong diện tích đất 1394,0 m² do UBND thành phố PT cấp cho ông Trương Quang M1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874669 ngày 10/8/2005.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 08/4/2012, đối với diện tích đất 156,60m² thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 02 (thửa đất số 16, tờ bản đồ số 17 theo đề án 920) nằm trong diện tích đất 1394,0 m² do UBND thành phố PT cấp cho ông Trương Quang M1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874669 ngày 10/8/2005, xác lập giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Thu T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận một phần khởi kiện của Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự mua bán đất vô hiệu xác lập giữa bà và vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 ông Nguyễn Văn K theo giấy sang nhượng đất lập ngày 08/4/2012, cụ thể như sau:

Tuyên buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho bà Phạm Thị Thu T số tiền đã nhận thông qua giao dịch mua bán đất là 120 triệu đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu là 180 triệu đồng. Tổng cộng số tiền vợ chồng bà T2 ông K phải trả cho Bà T là 300 triệu đồng.

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 người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 02 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà T2, ông K chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nên Tòa không xét giao diện tích đất tranh chấp trong vụ kiện cho vợ chồng bà T2, cũng như không xét giao diện tích đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị C theo yêu cầu của bị đơn.

Ông Trương Quang M1 và bà Trần Thị Thanh L nếu có tranh chấp về giao dịch mua bán diện tích đất tranh chấp trong vụ kiện thì được quyền khởi kiện dân sự riêng.

Bà Nguyễn Thị C được quyền khởi kiện dân sự giải quyết riêng đối với yêu cầu độc lập của bà thể hiện tại Đơn yêu cầu ngày 26/9/2018 về việc yêu cầu Tòa án tuyên giao cho bà quyền sử dụng đối với diện tích đất 156,60m² thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 02 (thửa đất số 16, tờ bản đồ số 17 theo đề án 920) nằm trong diện tích đất 1394,0 m² do UBND thành phố PT cấp cho ông Trương Quang M1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874669 ngày 10/8/2005.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và án phí sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Thu T phải chịu chi phí định giá là 3.746.000đ(số tiền này Bà T đã nộp cho Công ty thẩm định giá Đông Nam), bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn K phải hoàn lại cho Bà T 1.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Bà T đã tạm ứng, theo bảng kê lập ngày 14/6/2018.

Bà Phạm Thị Thu T phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm dân sự cho yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Số tiền này sẽ khấu trừ vào số tiền 7.500.000đ tạm ứng án phí Bà T đã nộp, hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Thu T 7.200.000 đ theo biên lai tạm thu số 0019949 ngày 11/10/2017.

Bà Nguyễn Thị T2 ông Nguyễn Văn K phải chịu 15 triệu đồng án phí sơ thẩm dân sự cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được hội đồng xét xử chấp nhận.

Hoàn trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị C theo biên lai số 0023696 ngày 03/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố PT.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/11/2018, nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T làm đơn kháng cáo và đề nghị sửa bản án số 39/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố PT với lý do:

Bản án sơ thẩm không ghi chép ý kiến của Luật sư; không ghi đầy đủ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát (đại diện Viện kiểm sát đề nghị tuyên bố cả 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Phạm Thị Thu T và giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Nguyễn Thị C vô hiệu nhưng Tòa sơ thẩm chỉ nêu trong bản án Viện kiểm sát đề nghị tuyên bố vô hiệu chỉ 01 hợp đồng giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Phạm Thị Thu T) là không tuân thủ hướng dẫn Nghị quyết 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn các biểu mẫu của Tòa dân sự; Bà Nguyễn Thị C có yêu cầu độc lập nhưng Tòa sơ thẩm không xem xét là không đúng quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của bà Phạm Thị Thu T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Nguyễn Thị C, tạo điều kiện cho bà Nguyễn Thị C chiếm dụng tài sản trái pháp luật, gây khó khăn cho việc thi hành án của bà Nguyễn Thị T2 sau này.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 02/2018/QĐ-SCBSBA ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố PT: 1. Tại dòng thứ 6 và thứ 7 từ trên xuống, trang 2 của bản án đã ghi: “Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2017, và trong quá trình xét xử đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:” Nay sửa chữa bổ sung như sau: “*Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2017, và trong quá trình xét xử đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cùng thống nhất trình bày:*” 2. Tại dòng thứ 9 từ trên xuống trang 13 của bản án đã ghi: “... cho vợ chồng bà T2, cũng như giao không xét giao diện tích đất tranh chấp cho bà ...” Nay sửa chữa bổ sung như sau: “*...cho vợ chồng bà T2, cũng như không xét giao diện tích đất tranh chấp cho bà...*”

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 02/2019/QĐ-SCBSBA ngày 29/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố PT: Tại dòng thứ 4 từ dưới lên của trang 1 của bản án đã ghi: “Địa chỉ: Khu phố 3, phường LĐ, thành phố PT, tỉnh Bình

Thuận.” Nay sửa chữa bổ sung như sau: “Địa chỉ: Khu phố 2, phường P, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.”

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Phạm Quỳnh T1 đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thu T và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà T: tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2012 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 với bà Nguyễn Thị C, rút lại nội dung kháng cáo về thủ tục tố tụng vì Tòa án nhân dân thành phố PT đã bổ sung.

- Bà Nguyễn Thị T2 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Thu T.

- Ông Nguyễn Văn Minh đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Việc tiến hành tố tụng của Hội đồng xét xử và việc tuân theo pháp luật của đương sự ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình do đó không có căn cứ để chấp nhận. Bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C với bà T2 vô hiệu là không có căn cứ, do giao dịch giữa bà T2 và bà C không gây thiệt hại đến quyền lợi của Bà T nên cần thiết phải tuyên không chấp nhận yêu cầu này của Bà T. Bản án sơ thẩm trong phần nhận định cho rằng không xem xét yêu cầu này và không tuyên để giải quyết yêu cầu trên của Bà T là một thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Bà T đối với việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà T2 vô hiệu.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xác minh tại phiên tòa, căn cứ vào trình bày và tranh luận của các đương sự, quan điểm của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2012 giữa bà với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2. Nếu không thực hiện được thì yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2012 nguyên đơn và bị đơn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ

tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Thu T:

[2.1] Tại Tòa án hai cấp các đương sự trong vụ án đều xác định diện tích 156,6m² các đương sự tranh chấp nằm trong diện tích 1394 m² do Ủy ban nhân dân thành phố PT cấp cho ông Trương Quang M1 thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874669 ngày 10/8/2005. Trong diện tích đất trên ông Mục đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Thanh L 800m². Theo bà T2 thì ngày 10/7/2011 bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng lại của bà L 500m², trong đó phần của bà C là 180m². Ngày 08/4/2012 bà T2 viết giấy chuyển nhượng 180m² đất (phần đất của bà C hùn tiền mua) cho bà Phạm Thị Thu T để cấn trừ nợ tiền bà T2 mua trái cây của Bà T còn thiếu. Do bà C yêu cầu, ngày 11/8/2012 bà T2 và ông K viết giấy chuyển nhượng cho bà C 180m² đất đã chuyển nhượng cho Bà T. Diện tích đất trên các đương sự đều giao dịch mua bán bằng giấy viết tay. Bà Phạm Thị Thu T khởi kiện yêu cầu bà T2 và ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2012 giữa Bà T với ông K bà T2 đối với diện tích chuyển nhượng thực tế 156,6m², trong trường hợp Tòa không thể tuyên buộc bà T2 ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2012 giữa bà T2 ông K với Bà T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2012 giữa bà T2 ông K với bà C. Bà T yêu cầu vợ chồng bà T2 trả lại 120 triệu đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 180m² theo hợp đồng và bồi thường thiệt hại bằng ½ giá trị chênh lệch giá quyền sử dụng 156,6m² đất theo giá thị trường là 180 triệu đồng.

Bị đơn bà T2 và ông K không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với Bà T, đồng ý trả lại 120 triệu đồng cho Bà T và ½ giá trị chênh lệch giá quyền sử dụng đất 156,6m² cho Bà T.

Sau khi tiếp cận công K chứng cứ và hòa giải bà C mới có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu vợ chồng bà T2 phải trả thừa đất cho bà C.

+ Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”.

+ Điều 692 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

+ Điểm a Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003 quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng... khi có các điều kiện sau đây:
a. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”

Xét thấy các giao dịch mua bán đất từ bà L sang vợ chồng bà T2, vợ chồng bà T2 với bà C, vợ chồng bà T2 với Bà T đều là giấy viết tay, khi sang nhượng các

đương sự đều chưa có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất. Như vậy, giao dịch mua bán đất của các đương sự đã vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng được quy định tại Khoản 2 Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự 2005 và Điểm a Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003.

Do đó, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2012 giữa vợ chồng bà T2 với Bà T vi phạm về cả nội dung và hình thức của hợp đồng nên Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 128 Điều 137 Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng ngày 08/4/2012 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại của hợp đồng, buộc vợ chồng bà T2 trả lại cho Bà T số tiền đã nhận 120 triệu đồng, xác định lỗi của vợ chồng bà T2 và Bà T bằng nhau, buộc vợ chồng bà T2 bồi thường thiệt hại cho Bà T ½ giá trị thiệt hại của khoản tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với việc xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của bà C: bà C khởi kiện yêu cầu xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2012 giữa vợ chồng bà T2 với bà C sau khi Tòa sơ thẩm tiếp cận, công K chứng cứ và hòa giải. Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự quy định quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: “ 2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công K chứng cứ và hòa giải”. Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 không giải quyết yêu cầu này của bà C là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của Bà T đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2012 giữa bà T2 với bà C: Yêu cầu khởi kiện của Bà T đã được Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2012 giữa vợ chồng bà T2 với Bà T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng bà T2 trả lại số tiền 120 triệu đồng đã nhận của bà Thủy và bồi thường thiệt hại tổng cộng 300 triệu đồng. Như vậy, yêu cầu của Bà T đã được xem xét chấp nhận, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Bà T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2012 giữa vợ chồng bà T2 với bà C không liên quan đến Bà T, hợp đồng này không xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Bà T, Bà T không có quyền khởi kiện nên Bà T yêu cầu hủy hợp đồng ngày 11/8/2012 giữa vợ chồng bà T2 với bà C là không có căn cứ. Tòa sơ thẩm không xem xét đình chỉ yêu cầu này của Bà T là thiếu sót. Do đó không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng ngày 11/8/2012 giữa bà C với vợ chồng bà T2 của Bà T.

[2.4] Đối với kháng cáo yêu cầu xem xét lại việc Tòa sơ thẩm không ghi ý kiến của luật sư và ghi không đầy đủ ý kiến đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố PT: Tại phiên tòa phúc thẩm Bà T đã rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không phải xem xét lại.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Thu T và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Thu T. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ một phần khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2012 giữa bà C với vợ chồng bà T2.

[3] Do bản án sơ thẩm bị sửa, người kháng cáo bà Phạm Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự Khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 148, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Thu T. Sửa bản án số 39/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố PT.

1. Áp dụng: Khoản 2 Điều 689, Điều 692, Điều 128, 137 Bộ luật Dân sự 2005, Điểm a Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điểm d Khoản 1 Điều 688, Khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2014; Khoản 1 Điều 26 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, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

2. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Thu T về việc buộc bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 08/4/2012, đối với diện tích đất 156,60m² thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 02 (thửa đất số 16, tờ bản đồ số 17 theo đề án 920) nằm trong diện tích đất 1394,0 m² do UBND thành phố PT cấp cho ông Trương Quang M1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874669 ngày 10/8/2005.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 08/4/2012, đối với diện tích đất 156,60m² thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 02 (thửa đất số 16, tờ bản đồ số 17 theo đề án 920) nằm trong diện tích đất 1394,0 m² do UBND thành phố PT cấp cho ông Trương Quang M1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 874669 ngày 10/8/2005, xác lập giữa vợ chồng bà

Nguyễn Thị T2 ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị Thu T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự mua bán đất vô hiệu xác lập giữa bà Phạm Thị Thu T và vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 ông Nguyễn Văn K theo giấy sang nhượng đất lập ngày 08/4/2012, cụ thể như sau:

Tuyên buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho bà Phạm Thị Thu T số tiền đã nhận thông qua giao dịch mua bán đất là 120 triệu đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu là 180 triệu đồng. Tổng cộng số tiền vợ chồng bà T2 ông K phải trả cho Bà T là 300 triệu đồng.

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 người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà T2, ông K chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nên Tòa không xét giao diện tích đất tranh chấp trong vụ kiện cho vợ chồng bà T2, cũng như không xét giao diện tích đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị C theo yêu cầu của bị đơn.

Bà Nguyễn Thị C được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2 nếu có yêu cầu.

Đình chỉ một phần khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá:

Bà Phạm Thị Thu T phải chịu chi phí định giá là 3.746.000 đồng (số tiền này Bà T đã nộp cho Công ty thẩm định giá Đông Nam), bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn K phải hoàn lại cho Bà T 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Bà T đã tạm ứng, theo bảng kê lập ngày 14/6/2018.

4. Về án phí:

Bà Phạm Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự. Số tiền này được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí Bà T đã nộp theo biên lai số 0019949 ngày 11/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố PT, hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Thu T 7.200.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K phải chịu 15 triệu đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị C theo biên lai số 0023696 ngày 03/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố PT

Bà Phạm Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Phạm Thị Thu T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0023765 ngày 19/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố PT.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố PT;
- Chi cục THADS thành phố PT;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS.

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

Nguyễn Thị Lan