

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **114/2020/DSPT**

Ngày 29 tháng 7 năm 2020

“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 ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Bà Hoàng Thị Thu Minh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 213/2020/QĐ-PT ngày 14/7/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang Q, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Hoàng Ngọc D, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Đường D, Khu phố E, phường F, thành phố G, tỉnh Bình Dương.

Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2018.

2. Bị đơn: Chị Dương Thị P, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Thanh T, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Đường H, Khu phố I, phường J, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2018.

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

3.1 Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Nai

3.2 Chị Nguyễn Thị S1, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai

3.3 Chị Nguyễn Thị S2, sinh năm 1984

Địa chỉ: Khu phố I, phường N, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

3.4 Chị Nguyễn Thị S3, sinh năm 1988

3.5 Chị Nguyễn Thị S4, sinh năm 1977

3.6 Chị Nguyễn Thị S5, sinh năm 1981

3.7 Anh Nguyễn Quang Q1, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp cho chị S1, chị S2, chị S3, chị S4, chị S5, chị S6, anh Q1: Anh Hoàng Ngọc D, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố E, phường F, thành phố G, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 25/02/2019).

3.8 Chị Trần Thị Bảo N, sinh năm 2000

3.9 Cháu Trần Quốc Đ, sinh năm 2002

Người đại diện cho cháu Đ: Chị Dương Thị P, sinh năm 1982 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bị đơn chị Dương Thị P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2018 và các lời khai tại hồ sơ cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Quang Q do anh Hoàng Ngọc D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Quang Q và bà Mai Thị D (chết năm 2001) là vợ chồng. Ông Q và bà D có 07 người con gồm: Chị S4, chị S, chị S5, chị S2, chị S1, chị S3 và anh Q1.

Ông Q - bà D có phần đất diện tích 525,7m² thuộc thửa số 1858, tờ bản đồ số 6, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất là do ông Q - bà D khai phá. Năm 2001 bà D chết, đến năm 2014 thì ông Q tiến hành đăng ký kê khai và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235364 ngày 05/12/2014. Năm 2016, ông Q đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 403485 ngày 31/12/2015 đối với diện tích đất biến động hiện nay là 745,2m² thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23, xã B, huyện C, Đồng Nai.

Vào ngày 01/11/2016, ông Q có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Dương Thị P một phần đất diện tích ngang 6m dài 33m, thuộc một phần thửa số 1858, tờ bản đồ số 6 (theo bản đồ mới thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23), xã B, huyện C, Đồng Nai, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông Q xây dựng. Giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, chị P đã thanh toán cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng. Theo giấy sang nhượng viết tay, không được công chứng, chứng thực ghi ngày 01/11/2016 ông Q và chị P thỏa thuận số tiền còn lại 120.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị P đứng tên. Việc chuyển nhượng không ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật. Phía ông Q chưa giao đất, nhà cho chị P. Tuy nhiên, do trước đó ông Q đã cho chị P thuê căn nhà cấp 4 trên diện tích đất đã chuyển nhượng nên ông vẫn đồng ý để cho chị P tiếp tục thuê căn nhà cho đến nay. Việc ông Q chuyển nhượng nhà đất cho chị P các con của ông Q không được biết. Quá trình sử dụng căn nhà chị P khai có nâng cấp thêm một vài vị trí như nhà bếp, đổ nền làm sân...việc này ông Q không được biết vì chị P không thông báo.

Từ khi ký giấy sang nhượng đến khi ông Q khởi kiện phía chị P không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho ông Q. Hơn nữa, do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật nên ông Q không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P.

Vì vậy, nay ông Q yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng ghi ngày 01/11/2016 giữa ông Q với chị P đối với diện tích đất 198m² thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23 (bản đồ mới) xã B, huyện C vô hiệu, ông Q sẽ trả lại cho chị P số tiền 100.000.000 đồng đã nhận, đề nghị chị P cùng 02 con tên N và Đ dọn ra khỏi nhà, đất để giao trả lại nhà đất cho ông Q.

Phía bị đơn chị P có đơn phản tố và đơn thay đổi yêu cầu phản tố với nội dung: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa chị P và ông Nguyễn Quang Q đối với diện tích 184m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23 xã B (theo bản đồ mới). Nếu ông Q vẫn tiếp tục yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì chị P yêu cầu ông Q thanh toán cho chị số tiền tổng cộng là 551.866.800 đồng, bao gồm các khoản tiền cụ thể sau: Tiền mua đất ông Q đã nhận 100.000.000 đồng + Tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 450.000.000 đồng + Chi phí sửa chữa công trình trên đất 1.866.800 đồng, ông Q không đồng ý với yêu cầu trên của chị P.

Tại bản tự khai ngày 10/9/2018, đơn yêu cầu phản tố ngày 07/01/2019, đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 19/6/2019 và các lời khai tiếp theo tại hồ sơ cũng như tại phiên tòa, bị đơn chị Dương Thị P do ông Võ Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 01/11/2016, chị Dương Thị P có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang Q một phần đất diện tích ngang 6m dài 33m, thuộc một phần thửa số 1858, tờ bản đồ số 06 (thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23 theo bản đồ mới), xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông Q xây dựng. Giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, chị P đã thanh toán cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng. Theo giấy sang nhượng viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ghi ngày 01/11/2016 thì ông Q và chị P thỏa thuận số tiền còn lại 120.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị P đứng tên. Việc chuyển nhượng đất không ký kết hợp đồng chuyển nhượng và không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Sau khi ký giấy sang nhượng đất, ông Q tiến hành giao nhà đất cho chị P nên chị cùng 02 con tên Trần Thị Bảo N và Trần Quốc Đ đã dọn về ở cho đến nay. Khi thỏa thuận việc mua bán nhà đất chỉ có mặt ông Q, không có mặt các con của ông Q. Hơn nữa, khi tiến hành giao dịch ông Q cũng đã cho chị P xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ do một mình ông Q đứng tên nên việc các con của ông Q không có mặt hoặc không biết việc ông Q ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của con ông Q.

Chị P được biết nguồn gốc đất ông Q chuyển nhượng cho chị là do ông Q cùng vợ là bà D (đã chết) khai phá và ông Q đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 235364 ngày 05/12/2014. Năm 2016, ông Q đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 403485 ngày 31/12/2015 đối với diện tích đất biến động là 745,2m² thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi ký giấy sang nhượng đất bằng giấy tay, chị P đã nhiều lần gọi điện yêu cầu phía ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và tiến hành thủ tục tách thửa sang tên cho chị nhưng phía ông Q không đồng ý.

Quá trình sinh sống, chị P đã bỏ tiền ra sửa chữa nhà và làm sân hết số tiền 30.000.000 đồng. Việc sửa chữa nâng cấp nhà đất nêu trên chị P có thông báo cho ông Q biết nhưng ông Q không có ý kiến gì.

Chị P mua nhà đất của ông Q và đã tiến hành sửa nhà đều bằng tiền riêng của chị P, các con chị P không có đóng góp gì. Chồng của chị P tên Trần Quốc B đã chết vào năm 2010.

Đại diện nguyên đơn cho rằng ông Q chưa giao nhà đất cho chị P mà chị P ở trên nhà đất là do chị P thuê nhà của ông Q là không đúng vì trước khi nhận chuyển nhượng phần đất nhà này chị P có thuê nhà của ông Q nhưng địa chỉ khác, cách nhà này khoảng 500m.

Nay ông Q khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng ghi ngày 01/11/2016 giữa ông Q và chị P vô hiệu và ông Q sẽ trả lại cho chị P số tiền 100.000.000 đồng đã nhận, chị P không đồng ý.

Chị P có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Dương Thị P và ông Nguyễn Quang Q đối với diện tích 184m² thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23 xã B (tờ bản đồ mới) theo giấy sang nhượng đất ghi ngày 01/11/2016. Nếu ông Q vẫn tiếp tục yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì chị P yêu cầu ông Q thanh toán cho chị P số tiền tổng cộng là 580.000.000 đồng, bao gồm các khoản cụ thể sau: Tiền mua đất ông Q đã nhận 100.000.000 đồng + tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 450.000.000 đồng + Chi phí sửa chữa nhà 30.000.000 đồng. Ngoài ra, chị P không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn - ông T thay đổi một phần yêu cầu phản tố đối với chi phí sửa chữa công trình trên đất (làm sân) theo giá chứng thư thẩm định là 1.866.800 đồng. Tổng số tiền chị P yêu cầu ông Q phải trả và bồi thường cho chị P là 551.866.800 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị S, chị S1, chị S2, chị S3, chị S4, chị S5, anh Q1 do anh Hoàng Ngọc D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chị S, chị S1, chị S2, chị S3, chị S4, chị S5, anh Q1 là con ruột của ông Q và bà D. Ngoài ra ông Q - bà D không còn có người con nào khác. Cha mẹ của ông Q và bà D đã chết. Về nguồn gốc đất và giao dịch chuyển nhượng đất các anh chị đều thống nhất theo ý kiến trình bày tại hồ sơ cũng như tại phiên tòa của ông Q do anh D là người đại diện theo ủy quyền trình bày. Việc ông Q chuyển nhượng đất cho chị P cũng như việc chị P sửa chữa nhà các anh chị không biết.

Nay chị S, chị S1, chị S2, chị S3, chị S4, chị S5, anh Q1 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Q. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng ghi ngày 01/11/2016 giữa ông Q với

chị P đối với diện tích đất 198m² thuộc tờ bản đồ 23 thửa 39 (tờ bản đồ mới) xã B vô hiệu, ông Q sẽ trả lại cho chị P số tiền 100.000.000 đồng đã nhận, đề nghị chị P cùng 02 con là chị N và cháu Đ dọn ra khỏi nhà và đất để giao trả lại nhà đất cho ông Q.

Phía bị đơn chị P có đơn phản tố và đơn thay đổi yêu cầu phản tố với nội dung: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và ông Nguyễn Quang Q đối với diện tích 184m² thuộc một phần thửa 39 tờ 23 xã B (tờ bản đồ mới). Nếu ông Q vẫn tiếp tục yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì chị P yêu cầu ông Q thanh toán cho chị số tiền 580.000.000 đồng bao gồm các khoản cụ thể sau: Tiền mua đất ông Q đã nhận 100.000.000 đồng + Tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 450.000.000 đồng + Chi phí sửa chữa nhà 30.000.000 đồng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho chị P thay đổi một phần yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu ông Q thanh toán tiền sửa chữa công trình trên đất theo giá tại chứng thư thẩm định số 1470/TĐG-CT ngày 31/5/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là 1.866.800 đồng, các chị S, chị S1, chị S2, chị S3, chị S4, chị S5, anh Q1 không đồng ý với yêu cầu trên của chị P nhưng các anh chị không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Lời khai tại hồ sơ ghi ngày 14/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Bảo N trình bày:

Bà Dương Thị P và ông Trần Quốc B (đã chết) là cha mẹ ruột của chị, em trai của chị tên Trần Quốc Đ. Vào ngày 01/11/2016, mẹ chị - bà P có nhận chuyển nhượng của ông Q một phần đất diện tích ngang 6m dài 33m, thuộc 01 phần thửa số 1858, tờ bản đồ số 6 (bản đồ mới thuộc tờ bản đồ số 23, thửa 39), xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông Q xây dựng. Giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, chị P đã thanh toán cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng. Theo giấy sang nhượng viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ghi ngày 01/11/2016 thì ông Q và bà P thỏa thuận số tiền còn lại 120.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng không ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi ký giấy sang nhượng đất, ông Q tiến hành giao nhà đất cho mẹ chị nên 03 mẹ con chị đã dọn về ở cho đến nay. Quá trình sinh sống, mẹ chị đã bỏ tiền ra sửa chữa nhà và làm sân hết số tiền 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T đại diện cho mẹ chị thay đổi 01 phần yêu cầu phản tố đối với phần sửa chữa công trình trên đất với số tiền 1.866.800 đồng, chị không có ý kiến gì.

Chị N xác định tiền nhận chuyển nhượng đất và sửa chữa nhà là tiền riêng của bà P- mẹ của chị. Chị không đóng góp gì trong số tiền nhận chuyển nhượng và sửa nhà nêu trên. Nay ông Q khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng ghi ngày 01/11/2016

giữa ông Q với bà P đối với diện tích đất 198m² thuộc tờ bản đồ 23 thửa 39 (tờ bản đồ mới) xã B vô hiệu, ông Q sẽ trả lại cho bà P số tiền 100.000.000 đồng đã nhận, đề nghị mẹ con chị dọn ra khỏi nhà, đất để giao trả lại nhà đất cho ông Q, chị không có yêu cầu hay tranh chấp gì mà mọi vấn đề liên quan đến vụ án là do mẹ của chị - bà P toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trần Quốc Đ do chị Dương Thị P đại diện trình bày:

Cháu Đ là con của chị và anh Trần Quốc B (đã chết), việc chị nhận chuyển nhượng đất và sửa chữa nhà cháu Đ còn nhỏ nên không có đóng góp gì đối với nhà đất đang tranh chấp và cũng không tranh chấp hay có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 128, 134, 137 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang Q.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Dương Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng” ghi ngày 01/11/2016 giữa ông Nguyễn Quang Q và chị Dương Thị P đối với diện tích đất 198m² thuộc thửa số 1858, tờ bản đồ số 06 (theo bản đồ mới thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23), xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Quang Q trả cho chị Dương Thị P số tiền 101.866.800 đồng (một trăm lẻ một triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm đồng). Trong đó: Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q đã nhận là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và 1.866.800 đồng (một triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm đồng) là tiền bồi thường công trình xây dựng sân nền.

Chị Dương Thị P, chị Trần Thị Bảo N và cháu Trần Quốc Đ trả lại cho ông Nguyễn Quang Q một căn nhà cấp 4 diện tích 50m² và diện tích đất 184m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng số 2026/2019 ngày 20/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C, được giới hạn bởi các cột mốc (1, 2, 3, 4, 1).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

- *Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*: Về tố tụng: Thẩm phán và HĐXX cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất quan điểm giải quyết vụ án đối với phần bản án bị kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ thêm cho bị đơn chị Dương Thị P số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn chị Dương Thị P, nộp trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của đương sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Nội dung: Phần đất diện tích 745,2m² thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Quang Q và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 403485 ngày 31/12/2015. Đến ngày 01/11/2016 ông Q viết giấy tay chuyển nhượng cho chị P diện tích 198m² thuộc một phần thửa số 1858, tờ bản đồ số 06 (theo bản đồ mới thuộc thửa số 39 tờ bản đồ 23) xã B với giá 220.000.000 đồng và chị Dương Thị P thanh toán trước cho ông Q số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 120.000.000 đồng sẽ được thanh toán, khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Do đất không thể tách thửa, chuyển quyền theo quy định nên ông Nguyễn Quang Q khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2016 là vô hiệu, ông đồng ý thanh toán lại cho chị P số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng, tiền bồi thường chi phí sửa chữa công trình trên đất là 1.866.800 đồng. Đồng thời ông Yêu cầu chị P và các con phải giao trả căn nhà cấp 4, diện tích 50m² và diện tích đất gắn liền theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2026/2019 ngày 20/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C diện tích đất tranh chấp là 184m². Bị đơn chị Dương Thị P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Dương Thị P và ông Nguyễn Quang Q đối với diện tích 184m², trường hợp hủy hợp đồng chị yêu cầu ông Q bồi thường cho chị số tiền là 551.866.800 đồng. Tại phiên tranh luận của phiên tòa chị P đồng ý hủy hợp đồng và yêu cầu ông Q thanh toán cho chị số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến hỗ trợ cho bị đơn chị Dương Thị P số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Xét kháng cáo của bị đơn chị Dương Thị P: Cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực là không phù hợp về hình thức theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng giữa ông Q và chị P không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 và Quyết định 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai nên các bên không thể thực hiện được hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2016 giữa ông Q và chị P là vô hiệu do vi phạm về hình thức và vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 128, Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005.

Đối với hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Q đã nhận của chị P số tiền 100.000.000 đồng nên buộc ông Q phải có trách nhiệm trả lại chị P số tiền 100.000.000 đồng nêu trên. Diện tích đất chuyển nhượng đang tranh chấp hiện nay do chị P quản lý cùng với các con là chị N và cháu Đ, do đó buộc chị P, chị N và cháu Đ phải trả lại cho ông Q căn nhà cấp 4 diện tích 50m² gắn liền với diện tích đất 184m² thuộc một phần thửa đất số 39 tờ bản đồ số 23 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Theo Bản đồ hiện trạng số 2026/2019 ngày 20/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C, được giới hạn bởi các cột mốc (1, 2, 3, 4, 1), là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của chị Dương Thị P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Quang Q đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn chị Dương Thị P số tiền là 40.000.000 đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của chị Dương Thị P không được chấp nhận nên bị đơn chị Dương Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Quang Q có đơn xin miễn án phí và được xem xét chấp nhận vì là người cao tuổi.

[5] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 128, 134, 137 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Dương Thị P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang Q.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Dương Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng” ghi ngày 01/11/2016 giữa ông Nguyễn Quang Q và chị Dương Thị P đối với diện tích đất 198m² thuộc thửa số 1858, tờ bản đồ số 06 (theo bản đồ mới thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23), xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Quang Q trả cho chị Dương Thị P số tiền 101.866.800 đồng (một trăm lẻ một triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm đồng). Trong đó: Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q đã nhận là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và 1.866.800 đồng (một triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm đồng) là tiền bồi thường công trình xây dựng sân nền.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Q hỗ trợ thêm cho chị Dương Thị P số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Quang Q phải thanh toán cho chị Dương Thị P là 141.866.800 đồng (một trăm bốn mươi một triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm đồng).

Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Chị Dương Thị P, chị Trần Thị Bảo N và cháu Trần Quốc Đ trả lại cho ông Nguyễn Quang Q một căn nhà cấp 4 diện tích 50m² và diện tích đất 184m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng số 2026/2019 ngày 20/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C, được giới hạn bởi các cột mốc (1, 2, 3, 4, 1).

2. Về chi phí tố tụng:

Chị Dương Thị P phải chịu số tiền lệ phí đo đạc, thẩm định giá là 15.760.000 đồng (mười lăm triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn đồng). Chị P đã nộp đủ.

Về lệ phí thu thập chứng cứ: Ông Q phải chịu 155.000 đồng (một trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Ông Q đã nộp đủ.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Quang Q.

Chị Dương Thị P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 22.300.000 đồng (hai mươi hai triệu, ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí chị P đã nộp là 14.300.000 (mười bốn triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001115 ngày 14/01/2019 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0002650 ngày 24/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành, chị P còn nộp thêm 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Đường sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán.

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

Trần Thanh Phong

