TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2019/DS-PT
Ngày: 04/6/2019
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 ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Thanh Hà**
Các Thẩm Phán: Ông **Lê Văn Quý**
Bà **Vũ Thị Thu.**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Tâm** – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Vũ Thị Hồng Uyên** - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2019/TLPT-DS ngày 29/01/2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2019/QĐ-PT ngày 20/02/2019, Quyết định hoãn phiên toà số: 55/2019/QĐ-PT ngày 12/3/2019, Quyết định hoãn phiên toà số: 122/2019/QĐ-PT ngày 04/4/2019, Quyết định hoãn phiên toà số: 153/2019/QĐ-PT ngày 24/4/2019 và Quyết định hoãn phiên toà số: 194/2019/QĐ-PT ngày 21/5/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973.

1.2. Bà Phạm Thị Tú O, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: 4/5, đường T, tổ 8, khu phố 4, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Quý N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: số 70/1B, Đường số L, KP2, Phường H, Quận T, TP Hồ Chí Minh. Theo giấy ủy quyền ngày 25/10/2016.

2. Bị đơn:

2. 1. Ông Trần Đức T1, sinh năm 1938.

2.2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1942.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã P, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thế P, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 14, đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền ngày 04/6/2019).

2.3. Ông Trần Đức N1, sinh năm 1976.

2.4 Bà Cao Thị L, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: 730A, tổ 21, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Loan ủy quyền cho ông Trần Đức N1 (theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2017)

(Ông N, ông P có mặt; Ông N1 xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo bản tự khai, quá trình làm việc và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ông N và Ông T, bà O trình bày:***

Do cần đất xây nhà và biết ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D bán đất nên ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O đến mua. Ngày 20/9/2013, Ông T, bà O với ông T1, Bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên có thỏa thuận: ông T1, Bà D bán cho Ông T, bà O diện tích 150m^2 (ngang 10, dài 15m) thuộc một phần thửa đất số 258 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 720.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông T, bà O và ông T1, Bà D không ghi số tiền. Toàn bộ diện tích mà hai bên chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm, hai bên không có chuyển nhượng đất ở. Ông T1, Bà D đồng ý bớt cho Ông T, bà O 10.000.000 đồng, còn lại là 710.000.000 đồng. Ông T, bà O giao tiền làm 03 đợt nhưng do đã lâu Ông T, bà O không nhớ rõ ngày tháng và số tiền, chỉ nhớ lần 1 Ông T giao khoảng 100.000.000 đồng cho ông T1 có bà Nhâm (là con gái ông T1) đếm tiền dùm ông T1, lần 2 Ông T giao khoảng 300.000.000 đồng cho ông T1 có bà Nhâm (là con gái ông T1) đếm tiền, lần 3 là ngày 20/9/2013 Ông T và bà O đến giao số tiền còn lại là 310.000.000 đồng cho ông T1 có bà Nhâm và Ông N1 (là con ông T1) đếm tiền. Giao tiền xong, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O và ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2013 với diện tích 150m^2 (ngang 10, dài 15m) thuộc một phần thửa đất số 258 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, chỉ ký giấy tay, không công chứng vì ông T1 nói khi nào ông công chứng tách thửa cho các con ông sẽ công chứng luôn cho Ông T. Sau khi ký hợp đồng Ông T, ông T1, Ông N1 ra đo đất kéo dây bàn giao 150m^2 đất (ngang 10, dài 15m) kéo từ trên xuống đủ 150m^2, trong đó phần đất chuyển nhượng phía sau có giáp con đường đi đất, phía trước giáp đường Võ Nguyên Giáp sau này. Lúc này, con đường

Võ Nguyên Giáp chưa làm đường, chỉ mới đóng cọc, còn con đường đi đất chưa đổ bêtông.

Sau này, con đường đi đất đổ bêtông và đường Võ Nguyên Giáp làm xong thì khi đo đạc lại thực tế thì phần đất chuyển nhượng (ngang 10, dài 15m) tranh chấp có một phần thuộc con đường đi này với diện tích 28,4m^2 (theo như các mốc (1,2,4,3,1) của Bản đồ hiện trạng khu đất số 4736 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh TP. Biên Hòa). Phía nguyên đơn Ông T, bà O xác định thống nhất phần thể hiện ranh giới, mốc giới diện tích tranh chấp chỉ còn 121,6m^2 của Bản đồ hiện trạng khu đất số 4736 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh TP. Biên Hòa, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối phần diện tích đất tranh chấp. Đối với phần diện tích 28,4m^2 đất tranh chấp thuộc con đường đi nêu trên theo bản vẽ hiện trạng khu đất thì nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu.

Khi ký hợp đồng bán đất cho Ông T, bà O một thời gian thì ông T1, Bà D tách thửa tặng cho con là Trần Đức N1, Cao Thị L thửa đất số 258, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trong đó có phần đất ông T1, Bà D đã bán cho Ông T, bà O. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19481, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/7/2016. Để hợp thức hóa hợp đồng mua bán đất với ông T1, Bà D, ngày 10/9/2016 Ông N1, bà Loan tiếp tục viết giấy tay hợp đồng mua bán đất với Ông T, bà O diện tích 150m^2 (ngang 10, dài 15m) thuộc một phần thửa đất số 258, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 720.000.000 đồng. Thực tế tiền đã giao cho ông T1 rồi nên không có việc giao tiền giữa Ông T, bà O với bà Loan, Ông N1. Qua kiểm tra thông tin Ông T, bà O được biết thực tế khu đất thuộc quy hoạch nên không xin được phép xây dựng, đồng thời khu đất không đủ điều kiện tách thửa và diện tích không đủ 150m^2 vì có thêm con đường đi phía sau. Ông T, bà O đã nhiều lần liên hệ với gia đình ông Trần Đức T1 thương lượng chấp dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn trả lại số tiền đã nhận nhưng gia đình ông T1 không đồng ý.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xem xét giải quyết với yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/9/2016 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức N1, bà Cao Thị L; buộc ông Trần Đức T1 và bà Trần Thị D hoàn trả số tiền 710.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O.

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hoàn trả 720.000.000 đồng, nay nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu 710.000.000 đồng.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo vẽ của hợp đồng số 1509/17BH ngày 22/3/2017 và chứng thư thẩm định giá số 1918/TĐG-CT ngày 11/8/2017, không thắc mắc khiếu nại gì.

Đối với chi phí đo đạc, thẩm định giá và các chi phí tố tụng tụng khác mà nguyên đơn đã tạm ứng thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Theo bản tự khai, quá trình làm việc, đại diện ủy quyền của bị đơn ông Hà và ông T1 trình bày:***

Ông T1, Bà D là chủ sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K373736 do UBND huyện Long Thành cấp 24/3/1998. Vợ chồng ông T1, Bà D có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O một phần đất có diện tích ngang 10mx15 mét = 150m^2 thuộc thửa đất số 258 tờ bản đồ địa chính số 58 xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (thửa cũ là 460) với giá là 355.000.000đ nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông T, bà O và ông T1, Bà D không ghi số tiền. Toàn bộ diện tích mà hai bên chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm và có một phần đất hành lang đường bộ, hai bên không có chuyển nhượng đất ở. Ngày 20 tháng 09 năm 2013, Ông T giao tiền cho ông T1 có bà Nhâm và Ông N1 (là con của ông T1) đếm tiền giúp ông T1. Sau đó bà O đến, cả hai bên ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O và ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 150m^2 (ngang 10, dài 15m) thuộc một phần thửa đất số 258 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, chỉ ký giấy tay, không công chứng vì Ông T không đồng ý công chứng. Sau khi ký hợp đồng Ông T, ông T1, Ông N1 ra đo đất kéo dây bàn giao 150m^2 đất (ngang 10, dài 15m) phía sau không có đường đi. Con đường đi phía sau là con đường đi của gia đình ông T1 tự mở, không phải con đường đi công cộng.

Sau này, con đường đi đất đổ bêtông và đường Võ Nguyên Giáp làm xong thì khi đo đạc lại thực tế thì phần đất chuyển nhượng (ngang 10, dài 15m) tranh chấp có một phần thuộc con đường đi này với diện tích 28,4m^2 (theo như các mốc (1,2,4,31) của Bản đồ hiện trạng khu đất số 4736 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh TP.Biên Hòa). Phía bị đơn ông T1, Bà D xác định thống nhất phần thể hiện ranh giới, mốc giới diện tích tranh chấp chỉ còn 121,6m^2 của Bản đồ hiện trạng khu đất số 4736 ngày 04/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh TP.Biên Hòa và phần diện tích 28,4m^2 đất tranh chấp thuộc con đường đi nêu trên theo bản vẽ hiện trạng khu đất số 4736 ngày 04/7/2017, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Khi ký hợp đồng bán đất cho Ông T, bà O một thời gian thì ông T1, Bà D tách thửa tặng cho con là Trần Đức N1, Cao Thị L thửa đất số 258, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trong đó có phần đất ông T1, Bà D đã bán cho Ông T, bà O. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19481, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/7/2016. Để hợp thức hóa hợp đồng mua bán đất giữa Ông T bà O với ông T1, Bà D, ngày 10/9/2016 Ông N1, bà Loan tiếp tục viết giấy tay hợp đồng mua bán đất với Ông T, bà O diện tích 150m^2 (ngang 10, dài 15m) thuộc một phần thửa đất số 258 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 720.000.000 đồng. Việc ghi giá

720.000.000 đồng là do Ông T yêu cầu ghi để Ông T dễ bán lại chứ thực tế chỉ giao 355.000.000 đồng và tiền đã giao cho ông T1 rồi nên không có việc giao tiền giữa Ông T, bà O với bà Loan, Ông N1.

Việc mua bán đất đã xong, nay ông Nguyễn Văn T bà Phạm Thị Tú O khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xem xét giải quyết với yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/9/2016 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức N1, bà Cao Thị L; buộc ông Trần Đức T1 và bà Trần Thị D hoàn trả số tiền 710.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O bị đơn không đồng ý.

Bị đơn đồng ý với kết quả đo vẽ của hợp đồng số 1509/17BH ngày 22/3/2017 và chứng thư thẩm định giá số 1918/TĐG-CT ngày 11/8/2017, không thắc mắc khiếu nại gì. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu 710.000.000 đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Đối với chi phí đo đạc, thẩm định giá và các chi phí tố tụng tụng khác mà nguyên đơn đã tạm ứng thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Bị đơn Ông N1 trình bày ý kiến:***

Ông và bà Loan thống nhất ý kiến trình bày của ông T1, Bà D.

Khi giao tiền chỉ có 355.000.000đ, giao 01 lần ngày 20 tháng 09 năm 2013 nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông T bà O và ông T1 Bà D không ghi số tiền. Ông T giao tiền cho ông T1 có bà Nhâm và Ông N1 đếm tiền giúp ông T1. Ký hợp đồng bán đất cho Ông T bà O một thời gian thì ông T1 Bà D tách thửa tặng cho con là Trần Đức N1, Cao Thị L thửa đất số 258 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trong đó có phần đất ông T1 Bà D đã bán cho Ông T bà O. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19481, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/7/2016. Để hợp thức hóa hợp đồng mua bán đất với ông T1 Bà D, ngày 19/6/2016 Ông N1 bà Loan tiếp tục viết giấy tay hợp đồng mua bán đất với Ông T bà O diện tích 150m^2 (ngang 10, dài 15m) thuộc một phần thửa đất số 258 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng). Việc ghi giá 720.000.000đ là do Ông T yêu cầu ghi để Ông T dễ bán lại chứ thực tế chỉ giao 355.000.000đ và tiền đã giao cho ông T1 rồi nên không có việc giao tiền giữa Ông T bà O với bà Loan Ông N1. Do phần đất này thuộc diện quy hoạch các cơ quan nhà nước không cho xây dựng nên Nguyễn Văn T không cất nhà được. Vì vậy ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xem xét giải quyết với yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D; buộc ông Trần Đức T1 và bà Trần Thị D hoàn trả số tiền 710.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O. Việc mua bán đã xong nên Ông N1 bà Loan không đồng ý với yêu cầu của Ông T bà O.

Ông N1, bà Loan đồng ý với kết quả đo vẽ của hợp đồng số 1509/17BH ngày 22/3/2017 và chứng thư thẩm định giá số 1918/TĐG-CT ngày 11/8/2017, không thắc mắc khiếu nại gì. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu 710.000.000 đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Tại bản án số 93/2018/DSST ngày 16/11/2018 TAND TP. Biên Hòa tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, 35, 227, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 122, 128, 134, 137, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, 203 Luật Đất đai 2013; khoản 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Quyết định 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của UBND Tỉnh Đồng Nai, Quyết định 09/2012/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND Tỉnh Đồng Nai, Quyết định 25/2016/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D; ông Trần Đức N1, bà Cao Thị L.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức N1, bà Cao Thị L.

2. Buộc ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O số tiền 710.000.000đ (bảy trăm mười triệu đồng).

3. Buộc ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O số tiền 7.101.465đ.

4. Án phí DSST không có giá ngạch: ông T1, bà Dư phải nộp 200.000đ, Ông N1 bà Loan phải nộp 300.000đ.

Trả lại cho Ông T, bà O số tiền 200.000 đồng + 16.400.000 đồng + 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp (theo các biên lai lần lượt số 915, 916 ngày 23/11/2016 và 2405 ngày 07/9/2017) của Chi cục Thi hành án dân sự TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 24/12/2018, ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D, ông Trần Đức N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về tư cách tố tụng và về thủ tục ủy quyền: Ngày 04/6/2019 ông T1 Bà D lập văn bản ủy quyền cho ông Phạm Thế P làm đại diện và văn bản ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm ông Trần Đức N1 kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên xét xử vắng mặt Ông N1 theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của đồng bị đơn ông T1 Bà D và Ông N1:

Tại hồ sơ qua lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ thể hiện: Ngày 20/9/2013 ông T1, Bà D, Ông N1 có chuyển nhượng cho Ông T, bà O một phần đất có diện tích ngang 10mx15m = 150m^2 trồng cây lâu năm và có một phần đất hành lang đường bộ, hai bên không có chuyển nhượng đất ở thuộc thửa đất số 258 tờ bản đồ địa chính số 58 xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (thửa cũ là 460) hai bên có lập giấy tay nhưng không ghi số tiền. Sau khi ký hợp đồng bán đất cho Ông T bà O một thời gian thì ông T1, Bà D tách thửa tặng cho con là Trần Đức N1, Cao Thị L thửa đất số 258 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trong đó có phần đất đã bán cho Ông T, bà O. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19481, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/7/2016. Để hợp thức hóa hợp đồng mua bán đất với ông T1, Bà D, ngày 19/6/2016, Ông N1, bà Loan tiếp tục viết giấy tay hợp đồng mua bán đất với Ông T bà O diện tích 150m^2 (ngang 10, dài 15m) thuộc một phần thửa đất số 258 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 720.000.000 đồng. Thực tế tiền đã giao cho ông T1 rồi nên không có việc giao tiền giữa Ông T, bà O với bà Loan, Ông N1.

Nguyên đơn trình bày sau khi kiểm tra thông tin thửa đất được biết thực tế khu đất thuộc quy hoạch nên không xin được phép xây dựng, đồng thời khu đất không đủ điều kiện tách thửa và diện tích không đủ 150m^2 nên nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bị đơn thương lượng chấp dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn trả lại số tiền đã nhận nhưng bị đơn không đồng ý.

Bị đơn cho rằng việc mua bán đất đã xong, nay Ông T bà O yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa Ông T, bà O với ông T1, Bà D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2016 giữa Ông T, bà O với ông Trần Đức N1, bà Cao Thị L và buộc ông Trần Đức T1 và bà Trần Thị D hoàn trả số tiền 710.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O, bị đơn không đồng ý.

Xét kháng cáo của ông T1 Bà D Ông N1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở, bởi lẽ:

Việc Ông T, bà O và ông T1, Bà D, Ông N1 bà Loan ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2013 và 10/9/2016 đối với 150m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 258 tờ bản đồ 58 xã Phước Tân, TP Biên Hòa là không phù hợp với Quyết định 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009, Quyết định 09/2012/QĐ-UBND ngày 20/2/2012, Quyết định 25/2016/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án có tiến hành xác minh tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa ngày 24/8/2017, kết quả trả lời tại thửa đất mà hai bên chuyển nhượng không chuyển mục đích sử dụng đất ở được.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa nguyên đơn với ông T1, Bà D, Ông N1, bà Loan chưa được công chứng, chứng thực nên vi phạm quy định tại điều 134 BLDS, khoản 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa Ông T, bà O với ông T1, Bà D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2016 giữa Ông T, bà O với Ông N1 bà Loan vô hiệu vì vi phạm hình thức của hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điều 134, 689 và vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điều 128 BLDS 2005. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa Ông T, bà O với ông T1, Bà D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2016 giữa Ông T, bà O với Ông N1, bà Loan là phù hợp với các quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông T1 Bà D.

Xét Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa Ông T, bà O với ông T1, Bà D không ghi giá trị lô đất chuyển nhượng. Tại hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và ông T1, Bà D có ghi giá một lô diện tích 75m^2 là 355.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2016 giữa Ông T, bà O với Ông N1 bà Loan có ghi giá diện tích 150m^2 là 720.000.000 đồng. Nguyên đơn trình bày khi trả tiền chuyển nhượng, ông T1 Bà D có bớt cho nguyên đơn 10.000.000 đồng, nên nay nguyên đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và yêu cầu ông T1, Bà D trả lại cho nguyên đơn 710.000.000 đồng. Ông T1, Bà D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong và thực tế chỉ nhận 355.000.000 đồng nên không đồng ý trả lại tiền, hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Cả ông T1, Ông N1, bà Loan và nguyên đơn đều thừa nhận giao tiền cho ông T1, Bà D, không giao tiền cho bà Loan, Ông N1. Tại giấy cam kết ngày 27/10/2016, lập giữa đại diện nguyên đơn và bà Nhâm (là con gái ông T1 Bà D) có thừa nhận số tiền giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 720.000.000 đồng. Tại biên bản làm việc giữa đại diện nguyên đơn và Ông N1 cũng thừa nhận số tiền giao dịch là 720.000.000 đồng. Tòa án tiến hành đối chất, ông T1, Ông T, bà O, Ông N1, bà Nhâm thừa nhận khi giao tiền Ông N1, bà Nhâm có ngồi với ông

T1 khi nhận tiền để đếm dùm ông T1. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T1 Bà D phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn 720.000.000 đồng nhưng sau đó rút một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu 710.000.000 đồng. Việc yêu cầu và rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật và có căn cứ nên chấp nhận. Việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều là lỗi của các bên không tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật dẫn tới hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Từ các chứng cứ đã nêu trên nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ông T, bà O giao cho ông T1, Bà D 710.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức N1, bà Cao Thị L nên buộc ông T1 Bà D phải trả lại cho Ông T, bà O 710.000.000 đồng là có căn cứ đúng pháp luật. Do các bên không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét là có căn cứ.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án là phù hợp, đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông T1 Bà D và ông N1 nhưng đề nghị xem xét đơn xin miễn án phí cho ông T1 Bà D vì phải có đơn xin miễn theo luật định, việc Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí cho ông T1 Bà D khi chưa có đơn là không chính xác nên đề nghị rút kinh nghiệm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[4]Về án phí:

[4.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí dân sự sơ thẩm chính xác bởi vì: Án phí DSST ông T1 Bà D phải nộp 200.000 đồng, Ông N1 bà Loan phải nộp 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên có trách nhiệm trả lại cho nhau những gì đã nhận nên án phí trong vụ án này là án phí không có giá ngạch.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nhưng do ông T1 Bà D là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên miễn án phí DSPT cho ông T1 Bà D, Ông N1 chịu án phí DSPT là 300.000đ.

Vì những lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 điều 308, điều 310 BLTTDS 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 227, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 122, 128, 134, 137, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, 203 Luật Đất đai 2013; khoản 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Quyết định 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của UBND Tỉnh Đồng Nai, Quyết định 09/2012/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND Tỉnh Đồng Nai, Quyết định 25/2016/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D; ông Trần Đức N1, bà Cao Thị L.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O với ông Trần Đức N1, bà Cao Thị L.

2. Buộc ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O số tiền 710.000.000đ (bảy trăm mười triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Tú O số tiền 7.101.465đ (bảy triệu một trăm lẻ một nghìn bốn trăm sáu mươi lăm đồng) chi phí đo vẽ, thẩm định giá và trích lục hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hoà.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Án phí DSST không có giá ngạch: ông Trần Đức T1, bà Trần Thị D phải nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), ông Trần Đức N1 bà Cao Thị L phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Trả lại cho Ông T, bà O số tiền 200.000 đồng + 16.400.000 đồng + 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp (theo các biên lai lần lượt số 915, 916 ngày 23/11/2016 và 2405 ngày 07/9/2017) của Chi cục Thi hành án dân sự TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông T1 Bà D thuộc trường hợp người cao tuổi nên không phải chịu án phí DSPT, Ông N1 phải chịu 300.000đ án phí DSPT được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Ông N1 đã nộp theo biên lai thu số 0003595 ngày 24/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKS tỉnh, huyện (02);
- TAND huyện (01);
- THADS huyện (01);
- Đương sự (03);
- Lưu (05).

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

Trần Thị Thanh Hà