| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 263/2022/DS-PT
Ngày: 14-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Lưu Văn Uẩn

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:***

Bà Trần Thị Thùy Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 232/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 264/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông **Phạm Văn S**, sinh năm 1941;

1.2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Số 214, ấp 7, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn*: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

*2. Bị đơn:* Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 1724/10C, Đường P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông **Trần Hữu T2**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số 63D, Quốc lộ 50, Khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 30/5/2022).

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

3.1. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An**

Địa chỉ: Số 137, Quốc lộ 1, Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Minh T3 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước.

3.2. **Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An**

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Trần Thanh D – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy.

3.3. Bà **Nguyễn Thị Mỹ L2**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 1724/10C, Đường P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*4. Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Phạm Văn T.**

5. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Thị C – Văn phòng luật sư Nguyễn Thị C – Đoàn luật sư tỉnh Long An.

*(Bà P, ông T, ông T2 có mặt; những người còn lại vắng mặt)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L là bà Phạm Thị P trình bày như sau:*

Các thửa đất số 1627, diện tích 2.692,1m$^2$; thửa đất số 1755, diện tích 929,7 m$^2$; thửa đất số 1752, diện tích 1.914,6m$^2$; thửa đất số 1365, diện tích 3.755,7 m$^2$; thửa đất số 1364, diện tích 1.335,6m$^2$; thửa đất số 1511, diện tích 1.960,4 m$^2$ theo đo đạc thực tế, cùng thuộc tờ bản đồ số 01 có nguồn gốc là của mẹ ông S là bà Nguyễn Thị G cho vợ chồng ông S, bà L vào năm 1975 và ông S, bà L đã quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay. Đến ngày 15/10/1996 ông Phạm Văn S đã được Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Năm 2018 ông Phạm Văn T hỏi mượn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S đối với các thửa đất số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365 như nêu trên nói với ông S rằng ký để vay tiền nhưng lại đưa cho ông S ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng các thửa đất số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365; cùng tờ bản đồ số 01 sang cho ông T. Do

ông T là con ruột của ông S nên ông S tin lời ông T nói mà không xem kỹ nội dung hợp đồng trước khi ký. Đến khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi bán đất thì ông S, bà L mới biết ông T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Hơn nữa trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng ông T không có giao tiền cho ông S; bà L là vợ của ông S cũng không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông S và ông T.

Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T lập ngày 25/06/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 144637 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1627, diện tích đo đạc thực tế 2.692,1m$^2$; số CO 144639 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1755, diện tích đo đạc thực tế 929,7m$^2$; số CO 144638 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1752, diện tích đo đạc thực tế 1.914,6m$^2$; số CO 144635 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1365, diện tích đo đạc thực tế 3.755,7m$^2$; số CO 144634 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1364, diện tích đo đạc thực tế 1.335,6m$^2$; số CO 144636 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1511, diện tích đo đạc thực tế 1.960,4m$^2$ cùng tờ bản đồ số 01 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phạm Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất: Ông T yêu cầu ông S, bà L phải trả cho ông T số tiền thuế mà ông T đã nộp cho Nhà nước khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là 75.000.000 đồng thì bà đại diện ông S, bà L không đồng ý vì ông S không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Về lệ phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 41.000.000 đồng bà yêu cầu ông T phải trả lại cho ông S, bà L.

** Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày*:

Ông là con ruột của ông Phạm Văn S, do ông S đã chia đất cho tất cả các người con khác nhưng ông S chưa chia đất cho ông vì vậy ông S mới tặng cho ông các thửa đất số 1627 diện tích 2.692,1m$^2$; thửa đất số 1755 diện tích 929,7m$^2$; thửa đất 1752 diện tích 1.914,6m$^2$; thửa đất số 1365 diện tích 3.755,7m$^2$; thửa đất số 1364 diện tích 1.335,6m$^2$; thửa đất số 1511 diện tích 1.960,4m$^2$; cùng tờ bản đồ số 01.

Nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông và ông S có ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng ông không có giao tiền cho ông S vì các thửa đất này là ông S tặng cho ông nhưng do ông không được ông S làm giấy khai sinh nên không làm thủ tục tặng cho được vì vậy mà hai bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông S cho rằng ông lừa dối ông S ký vào hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là không đúng mà ông S tặng cho ông quyền sử dụng đất là tự nguyện. Khi ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thì bà L không biết tuy nhiên các thửa đất này là của bà nội ông cho cha ông là ông Phạm Văn S nên ông S được tự quyền quyết định. Và hiện nay mặc dù ông đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên nhưng ông vẫn chưa nhận đất từ ông S để sử dụng.

Nay ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông S lập ngày 25/6/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 144637 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1627, diện tích đo đạc thực tế 2.692,1m$^2$; số CO 144639 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1755, diện tích đo đạc thực tế 929,7m$^2$; số CO 144638 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1752 có diện tích thực tế 1.914,6 m$^2$; số CO 144635 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1365, diện tích đo đạc thực tế 3.755,7m$^2$; số CO 144634 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1364, diện tích đo đạc thực tế 1.335,6m$^2$; số CO 144636 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1511, diện tích đo đạc thực tế 1.960,4m$^2$ cùng tờ bản đồ số 01 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông S và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông yêu cầu ông S, bà L phải hoàn trả lại cho ông tất cả tiền thuế mà ông đã nộp cho Nhà nước khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền là 75.000.000 đồng.

Về lệ phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 41.000.000 đồng ông không đồng ý trả lại cho ông S, bà L vì ông S, bà L tự đi kiện thì phải tự chịu khoản tiền này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An* do ông Nguyễn Minh T3 là đại diện theo ủy quyền có ý kiến tại Văn bản số 2288/CNVPĐK – ĐKCG ngày 21/4/2022 như sau: Quá trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn S sang ông Phạm Văn T đối với các thửa đất số 1627, 1365, 1364, 1511, 1755, 1752 cùng tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 13.497m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất nuôi trồng thủy sản, đất ở tại nông thôn đã được thực hiện đúng quy định, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy* do ông Trần Thanh D đại diện theo pháp luật có ý kiến tại Văn bản số 1771/UBND ngày 17/11/2021 như sau: Ngày 25/6/2018, Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28, quyển số 01/2018 và xác định chữ ký chứng thực trong hợp đồng là của ông Trần Thanh D – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L2* đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Lệ không đến Tòa án để tham gia hòa giải và cũng không nộp bản tường trình.

Vụ án được tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 18/5/2022, Tòa án nhân dân huyện Cần Đước đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 407, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L đối với ông Phạm Văn T về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S với ông Phạm Văn T được Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy chứng thực ngày 25/6/2018.

Kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp ông Phạm Văn T không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) cho ông Phạm Văn T đối với các thửa đất số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365 cùng tờ bản đồ số 01.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T yêu cầu ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn T số tiền 75.000.000 đồng.

Về lệ phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Phạm Văn T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L lệ phí đo đạc, thẩm định giá số tiền là 41.000.000 đồng.

Về án phí: Ông Phạm Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 31/5/2022, bị đơn ông Phạm Văn T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn T và người đại diện hợp pháp của ông T trình bày: Yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T lập ngày 25/6/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy, nếu hủy hợp đồng thì yêu cầu ông Phạm Văn S phải hoàn trả lại cho ông T số tiền 1.200.000.000 đồng mà ông T đã đầu tư trên đất cho ông S.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Các thửa đất số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365; cùng thuộc tờ bản đồ số 01 mà ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L đang tranh chấp với ông Phạm Văn T có nguồn gốc là của mẹ ông S là bà Nguyễn Thị G cho vợ chồng ông S, bà L từ năm 1975, sau đó ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng vào năm 1981 và năm 1996 ông S đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993. Năm 2018, ông T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S đối với các thửa đất nêu trên để đi vay tiền nhưng sau đó lại lừa dối ông S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do là cha con ruột với nhau nên ông S tin tưởng mà không đọc lại nội dung hợp đồng trước khi ký. Đến năm 2019, sau khi ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đòi bán đất thì ông S, bà L mới biết toàn bộ các thửa đất nêu trên của ông S, bà L đã được chuyển sang cho ông T đứng tên. Do ông S bị ông T lừa dối ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018; trên thửa đất thổ số 1752, tờ bản đồ số 01 có căn nhà cấp 4 của ông S, bà L đang ở nhưng nội dung này không được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các thửa đất số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365; cùng thuộc tờ bản đồ số 01 và nhà cất trên đất hiện vẫn do ông S, bà L quản lý, sử dụng; trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng ông T không có giao tiền cho ông S nên ông S, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông S với ông T và tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với các thửa đất số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365; cùng tờ bản đồ số 01 là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phúc thẩm trình bày quan điểm:*

Về thủ tục: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng tuân thủ đúng qui định về thủ tục tố tụng. Kháng cáo của ông Phạm Văn T trong hạn luật định, đúng thủ tục, Tòa án thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là có căn cứ.

Về nội dung:

Ông T cho rằng do ông là con ông S nhưng chưa được tặng cho quyền sử dụng đất và chưa được ông S làm giấy khai sinh nên không làm thủ tục tặng cho được mà phải lập hợp đồng chuyển nhượng. Phía ông S cho rằng ông bị ông T lừa dối ký vì ông T nói ông ký vào hợp đồng vay tiền nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không thừa nhận đã lừa dối ông S. Theo hồ sơ thể

hiện tại thời điểm ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có văn bản nào tuyên bố ông S là người mất năng lực hành vi dân sự, ông S có khả năng đọc, viết nên việc ông S ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 là hoàn toàn tự nguyện.

Theo ông T trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/02/2022 thì ông S và bà Trần Thị B là mẹ ông cưới nhau khoảng năm 1960, trong thời gian bà B và ông S chung sống không tạo lập được tài sản gì. Đến năm 1975, ông S và bà B không chung sống với nhau nữa, ông S cưới bà Nguyễn Thị L sau đó bà B cũng lấy chồng khác. Khi bà nội ông cho đất ông S thì ông S và bà B đã chia tay nhau. Trình bày của ông T phù hợp với trình bày của ông S về phần tài sản tranh chấp là 06 thửa đất là của mẹ ông S cho vợ chồng ông S và bà L sau khi ông cưới bà L. Như vậy, hôn nhân giữa ông S và bà B đã kết thúc, hai người đều đã có chồng có vợ khác và ông S được mẹ ông cho đất trong thời kỳ hôn nhân giữa ông và bà L.

Theo ông S thì ông được mẹ là bà Nguyễn Thị G cho đất năm 1975, còn ông T trình bày không thống nhất lúc thì cho năm 1983, lúc thì năm 1986 nhưng theo chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp bà Giỏi mất năm 1986, như vậy theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959: "vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới", ông S và bà L không có văn bản thỏa thuận tài sản riêng nên đây là tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có chữ ký của ông S mà không có chữ ký của bà L, cũng như không có văn bản nào thể hiện ý kiến của bà L về việc ủy quyền cho ông S chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông T. Hơn nữa, theo hợp đồng thì giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng các bên đều thừa nhận không có việc giao nhận số tiền này giữa ông T và ông S và trên thửa đất số 1752 có một căn nhà cấp 4 hiện ông S và bà L đang sinh sống và các công trình phụ trên đất nhưng không được ghi trong hợp đồng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông Phạm Văn S với ông Phạm Văn T bị vô hiệu do ông T chỉ hoàn thành về thủ tục chuyển nhượng nhưng chưa hoàn thành về nội dung hợp đồng, hợp đồng không đảm bảo điều kiện có hiệu lực và có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại Điều 117 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu của ông T: Ông S và ông T đều thừa nhận các bên không có giao, nhận số tiền 1.000.000.000 đồng ghi trong hợp đồng; đồng thời nhà và đất hiện ông S và bà L đang sử dụng nên không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; đối với số tiền 75.000.000 đồng tiền thuế mà ông T cho rằng ông đã nộp cho Nhà nước: Ông T không kháng cáo nên không xem xét.

Ông T cho rằng ông có đầu tư trên đất như sửa chữa lại toàn bộ ngôi nhà và đầu tư con giống như 10 con heo nái, 100 con heo giống, 10 con bò với tổng giá trị đầu tư là 1.200.000.000 đồng và yêu cầu giải quyết hậu quả tiền đầu tư

này cho ông. Đối với yêu cầu này của ông T, do tại Tòa án cấp sơ thẩm ông không trình bày và cũng không có yêu cầu nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết, nếu đương sự có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Từ những phân tích như trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy và bà Nguyễn Thị Mỹ L2 có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy và bà Nguyễn Thị Mỹ L2.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L: 1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T lập ngày 25/6/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy; 2. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 144637 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1627, diện tích 2.753m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế 2.692,1m$^2$); số CO 144639 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1755, diện tích 1.035m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế 929,7m$^2$); số CO 144638 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1752, diện tích 2.468m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế 1.914,6m$^2$); số CO 144635 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1365, diện tích 3.669m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế 3.755,7m$^2$); số CO 144634 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1364, diện tích 1.509m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế 1.335,6m$^2$); số CO 144636 ngày 13/7/2018 đối với thửa đất số 1511, diện tích 2.063m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế 1.960,4m$^2$; cùng thuộc tờ bản đồ số 01 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phạm Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T: Ông T kháng cáo toàn bộ bản án với nội dung: 1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T lập ngày 25/6/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy; 2. Công nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã được cấp qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn S đối với các thửa đất như đã nêu trên; 3.

Không đồng ý hoàn lại cho ông S và bà L số tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá là 41.000.000 đồng; 4. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông S và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông S, bà L phải hoàn trả lại cho ông tất cả tiền thuế mà ông đã nộp cho Nhà nước khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền là 75.000.000 đồng; 5. Tại văn bản "Đơn trình bày và tranh luận" không ghi ngày tháng, Tòa án nhân dân tỉnh Long An nhận ngày 12/9/2022, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T bổ sung yêu cầu kháng cáo là nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải thanh toán lại số tiền 1.200.000.000 đồng mà ông T đã đầu tư trên đất, không kháng cáo yêu cầu ông S phải hoàn trả số tiền là 75.000.000 đồng tiền thuế và không kháng cáo tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá 41.000.000 đồng.

[5] Lý do kháng cáo của ông Phạm Văn T: 1. Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của cụ Phạm Văn Điền và cụ Nguyễn Thị G (là cha, mẹ ông Phạm Văn S). Cụ Điền chết năm 1973, cụ Giỏi chết năm 1986. Các thửa đất này ông S đã được cụ Giỏi cho riêng, nên theo Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình là tài sản riêng của ông S, bà L không có quyền đối với các thửa đất nêu trên; 2. Vợ chính thức của ông Phạm Văn S là bà Trần Thị B, sinh năm 1945, chết ngày 18/01/2006 (cũng là mẹ của ông Phạm Văn T). Ông S và bà B có hai người con là ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn Nghê. Do bà L không phải là vợ chính thức của ông S nên không có quyền đối với các thửa đất nêu trên; 3. Ông S có nhiều thửa đất, tặng cho các con, ông T do chưa bổ sung kịp khai sinh nên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ thật sự là hợp đồng tặng cho; 4. Trước, trong và sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T có tiến hành sửa chữa toàn bộ ngôi nhà mà ông S đang ở, đầu tư xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo diện tích xây dựng 200m$^2$, đầu tư con giống: Heo nái 10 con, heo giống 100 con, bò 10 con, tổng cộng trị giá đầu tư là 1.200.000.000 đồng. Tuy ông không có giao tiền cho ông S, nhưng số tiền ông đầu tư cũng tương đương với giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng; 5. Do ông T ở Thành phố Hồ Chí Minh, nên sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T tạm giao quyền quản lý cho ông S trông nom quản lý.

[6] Xét về ý chí ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T: Ông S cho rằng đã bị ông T lừa dối nên mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T cho rằng ông S ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Xét thấy tại thời điểm ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng đọc, viết, ông S cũng không có chứng cứ chứng minh là bị ông T lừa dối, nên việc ông S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 được xem là tự nguyện.

[7] Khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch quy định: Đối với trường hợp nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng trước ngày 03 tháng 01 năm 1987 mà chưa đăng ký kết hôn thì được khuyến khích và

tạo điều kiện để đăng ký kết hôn. Quan hệ hôn nhân được công nhận kể từ ngày các bên xác lập quan hệ chung sống với nhau như vợ chồng. Thẩm quyền, thủ tục đăng ký kết hôn được thực hiện theo quy định tại Điều 17 và Điều 18 của Luật Hộ tịch.

[8] Về hôn nhân giữa ông Phạm Văn S và bà Trần Thị B: Theo ông T trình bày thì ông Phạm Văn S và bà Trần Thị B (mẹ ruột ông T) cưới nhau khoảng năm 1960, trong thời gian bà B và ông S chung sống không tạo lập được tài sản gì. Đến năm 1975, ông S và bà B không chung sống với nhau nữa, ông S cưới bà Nguyễn Thị L sau đó bà B cũng lấy chồng khác. Khi bà nội ông cho đất ông S thì ông S và bà B đã chia tay nhau. Như vậy, hôn nhân giữa ông S và bà B đã kết thúc, hai người đều đã có chồng có vợ khác và ông S được mẹ ông cho đất trong thời kỳ hôn nhân giữa ông S và bà L.

[9] Về hôn nhân giữa ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L: Trích lục kết hôn số 735/TLKH-BS ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An thể hiện bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Văn S đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C ngày 16/10/2020; ngày xác lập quan hệ hôn nhân là ngày 01/01/1971 (Bút lục số 124). Theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ nêu trên thì hôn nhân giữa ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L là hôn nhân hợp pháp kể từ ngày 01/01/1971.

[10] Hôn nhân giữa ông S và bà L xác lập vào ngày 01/01/1971 nên chế độ tài sản được điều chỉnh theo Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959. Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 quy định: Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới.

[11] Các bên đều thừa nhận các thửa đất số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365 nói trên có nguồn gốc là của mẹ ông S là bà Nguyễn Thị G. Tuy nhiên, các bên khai không thống nhất về đối tượng cho và thời điểm cho. Ông T cho rằng bà Giỏi chỉ cho riêng ông S. Về thời gian cho thì ông T có lúc thì khai bà Giỏi cho ông S vào năm 1983 (tại Biên bản hòa giải ngày 07/01/2022 - Bút lục số 177), có lúc thì cho rằng bà Giỏi cho đất ông S vào năm 1986 (tại đơn kháng cáo ngày 31/5/2022 – Bút lục số 205). Ông S, bà L cho rằng bà Nguyễn Thị G cho chung vợ chồng ông S, bà L vào năm 1975 và ông S, bà L đã quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay, sau đó ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng, đến ngày 15/10/1996 ông Phạm Văn S đã được Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên theo Luật đất đai năm 1993. Lời trình bày của ông S phù hợp với xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy ngày 13/9/2022 và Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa trắng) số 09307.CNDĐ D do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp.

[12] Như vậy, có cơ sở xác định các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của mẹ ruột ông S là bà Nguyễn Thị G, thời điểm cho là trong thời điểm Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 có hiệu lực. Bà Giỏi cho chung ông S và bà L

hay chỉ cho riêng ông S, thì bà L là vợ của ông S cũng có quyền ngang với ông S đối với các thửa đất số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365 nói trên theo quy định tại Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959. Do đó, việc chỉ có một mình ông S ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365 nói trên cho ông T mà không có sự đồng ý thể hiện qua chữ ký tên của bà L trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đủ điều kiện về chủ thể. Ông T cho rằng tài sản nêu trên là bà Giỏi cho riêng ông S nên ông S có toàn quyền định đoạt là không có cơ sở.

[13] Khoản 3 Điều 191 của Luật Đất đai quy định trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất: "3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất".

[14] Các thửa đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T nêu trên gồm: 1. Thửa đất số 1627, có mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; 2. Thửa đất số 1755, có mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản; 3. Thửa đất số 1365, có mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; 4. Thửa đất số 1364, có mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; 5. Thửa đất số 1511 có mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; 6. Thửa đất số 1752, mục đích đất ở tại nông thôn, trên thửa đất số 1752, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.914,6m$^2$ có tọa lạc một căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trên đất nhưng nội dung này không được ghi vào hợp đồng. Như vậy, ông Phạm Văn T không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nông nghiệp, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm khoản 3 Điều 191 của Luật Đất đai. Đối với thửa đất số 1752, mục đích đất ở tại nông thôn, trên thửa đất số 1752 có tọa lạc một căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trên đất nhưng nội dung này không được ghi vào hợp đồng, thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được, nên không đủ điều kiện có hiệu lực.

[15] Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông Phạm Văn S với ông Phạm Văn T đã không đảm bảo điều kiện về chủ thể và điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng theo quy định của Luật Đất đai và quy định của Bộ luật Dân sự nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm xét xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông Phạm Văn S với ông Phạm Văn T là có cơ sở. Ông T kháng cáo nhưng không đưa được chứng cứ chứng minh cho hợp đồng có đủ điều kiện có hiệu lực, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

[16] Hợp đồng vô hiệu, không có hiệu lực từ thời điểm ký kết, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp này, do phía ông S không có giao các thửa đất cho ông T sử dụng, ông T cũng không có giao tiền theo hợp đồng đã ký cho ông S là 1.000.000.000 đồng, nên không buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

[17] Hợp đồng vô hiệu, bên nào có lỗi phải bồi thường cho phía bên kia. Lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là do lỗi của cả hai bên ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T. Do đó, các bên sẽ gánh chịu ½ phần thiệt hại xảy ra, nếu có. Thiệt hại trong trường hợp này có thể được ghi nhận là tiền đóng thuế thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về tiền thuế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T cho rằng đã đóng thuế cho Nhà nước là 75.000.000 đồng, tại cấp sơ thẩm ông T yêu cầu ông S phải trả cho ông T nhưng không đưa ra được chứng cứ đã nộp tiền thuế 75.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T, ông T không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[18] Ông Phạm Văn T trong đơn kháng cáo còn cho rằng trước, trong và sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T có tiến hành sửa chữa toàn bộ ngôi nhà mà ông S đang ở, đầu tư xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo diện tích xây dựng 200m$^2$, đầu tư con giống: heo nái 10 con, heo giống 100 con, bò 10 con, tổng cộng trị giá đầu tư là 1.200.000.000 đồng. Tuy ông không có giao tiền cho ông S, nhưng số tiền ông đầu tư cũng tương đương với giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, vấn đề này ông T không đặt ra tại cấp sơ thẩm, nên cấp phúc thẩm không thể xem xét. Ông T có thể khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định chung của pháp luật.

[19] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[20] Ông Phạm Văn T kháng cáo nhưng không đưa được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[21] Về án phí: Ông Phạm Văn T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp được miễn nộp án phí căn cứ theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTQH14 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nên ông T được miễn án phí.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 165 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 407 và 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L đối với ông Phạm Văn T về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S với ông Phạm Văn T được Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy chứng thực ngày 25/6/2018.

Kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp ông Phạm Văn T không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) cho ông Phạm Văn T đối với các thửa đất số 1627, 1755, 1752, 1364, 1511, 1365; cùng thuộc tờ bản đồ số 01.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T yêu cầu ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn T số tiền 75.000.000 đồng.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Phạm Văn T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L số tiền 41.000.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn T được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 được quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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*:**
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

**Lưu Văn Uẩn**