

Bản án số: 21/2022/DS-PT
Ngày: 26/01/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2021/TLPT-DS ngày 10/11/2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 08/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện GB bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2021/QĐ-PT ngày 15/12/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Dương Danh L, sinh năm 1982 (có mặt).

Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1983 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn ĐB, xã ĐB, huyện GB, tỉnh BN.

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1966 (có mặt).

2. Bà Tô Thị C, sinh năm 1967 (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1970 (có mặt).

4. Anh Hoàng Văn T1, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn ĐB, xã ĐB, huyện GB, tỉnh BN.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1964.

2. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1972.
3. Anh Nguyễn Văn C1, sinh năm 1975.
4. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1958.
5. Ông Vũ Văn B, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Thôn ĐB, xã ĐB, huyện GB, tỉnh BN (đều vắng mặt).

Người kháng cáo: ông Nguyễn Đức T, bà Tô Thị C, chị Nguyễn Thị H, anh Hoàng Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V trình bày: Ngày 09/11/2020, vợ chồng anh chị có mua 01 thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Đức T bà Tô Thị C và vợ chồng anh Hoàng Văn T1chị Nguyễn Thị H, thửa đất giáp công Cầu Sải thuộc địa phận thôn ĐB, xã ĐB, huyện GB, tỉnh BN với số tiền là 950.000.000đ. Các bên mua bán đã làm giấy chuyển nhượng đất ở (viết tay) ghi tên người mua đất là vợ chồng anh L, chị V, người bán đất là vợ chồng ông T, bà C, nhưng chưa ra Văn phòng công chứng để làm các thủ Tc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (thửa đất các bên mua bán có nguồn gốc là năm 2010 vợ chồng chị H, anh T1và vợ chồng ông T, bà C mua của thôn ĐB với giá là 200 triệu đồng). Khi giao nhận tiền mua, bán đất chị H là người trực tiếp nhận tiền. Sau khi nhận tiền xong anh chị H, T1 được chia một nửa số tiền bán đất là 475 triệu, ông bà T, C được chia một nửa số tiền là 475 triệu. Các bên chỉ T1hành giao nhận tiền và giấy tờ mua đất của thôn cho nhau chứ chưa ra thực địa để bàn giao mô mốc cụ thể. Kể từ thời điểm mua đất năm 2010 đến nay bên mua đất và bên bán đất đều chưa khai thác, sử dụng đất, trên đất không có công trình tài sản gì. Tháng 7 năm 2021 khi anh chị đổ gạch cát xuống thửa đất để khai thác sử dụng thì bị Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi huyện GB yêu cầu chấm dứt hành vi. Xí nghiệp cho rằng thửa đất vợ chồng anh chị đã mua thuộc hành lang thủy lợi. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp nên không thể làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh chị khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ở giữa anh L, chị V với ông T, bà C lập ngày 09/11/2020 vô hiệu; buộc vợ chồng anh chị H, T1phải trả lại vợ chồng anh L, chị V số tiền là 475 triệu đồng, buộc vợ chồng ông, bà T, C phải trả lại vợ chồng anh L, chị V số tiền là 475 triệu đồng; vợ chồng anh L, chị V sẽ trả lại toàn bộ các giấy tờ gốc liên quan đến thửa đất cho vợ chồng ông T, bà C.

Anh L, chị V không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại về tài sản nếu hợp đồng bị vô hiệu.

Bị đơn là ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C trình bày: Năm 2010, vợ chồng ông bà cùng với vợ chồng anh Tiến, chị H mua chung thửa đất do thôn ĐB bán tại mặt đường tỉnh lộ 282 với diện tích 50m², số tiền mua là 200 triệu, mỗi bên góp 100 triệu. Tiền mua đất là của ông bà, các con không có đóng góp gì. Khi mua đất ông T đứng tên trong phiếu thu tiền mua đất của thôn. Thôn ĐB có lập biên bản hợp lý hóa đất thổ cư, trong biên bản có mô tả vị trí đất như sau: Đất xen kẹp tại khu vực đường 282, đất không tranh chấp, không vi phạm, diện tích đất là 50m², cụ thể: Phía Bắc giáp đường 282 rộng 05m, phía Nam giáp dòng chảy N 01 là 10m, phía Tây giáp dòng chảy N01 là 10m, phía Đông giáp N01 là 5m. Phần diện tích đất này đến năm 2019 đã được đưa vào bản đồ quy hoạch, thể hiện trên bản đồ địa chính là thửa đất số 792, tờ bản đồ địa chính số 03 tại thôn ĐB.

Năm 2020, do không có nhu cầu sử dụng đất, anh L, chị V có muốn mua lại thửa đất nêu trên nên ông bà và anh Tiến, chị H đã thống nhất bán lại thửa đất cho vợ chồng chị V, anh L với giá là 950 triệu đồng. Khi mua hai bên đã làm giấy chuyển nhượng đất ở viết tay ghi tên người bán là Nguyễn Đức T và Tô Thị C, người mua là Dương Danh L và Nguyễn Thị V. Trước khi mua lại thửa đất, vợ chồng chị V, anh L đã tìm hiểu rõ là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có giấy tờ mua bán đất của thôn. Bên bán đất cũng đã nói rõ là đất chỉ có giấy tờ như vậy, có mua thì bán và vì đất chưa có sổ đỏ mới có giá chuyển nhượng thấp. Việc mua bán đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Vợ chồng anh L, chị V đã giao số tiền 950 triệu cho chị H kiểm đếm. Sau khi nhận đủ tiền, ông bà đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất của các bên với thôn ĐB cho chị V, anh L. Số tiền bán đất, ông bà được chia 475 triệu đồng, số tiền còn lại là của vợ chồng anh chị H, Tiến. Việc mua bán đất của vợ chồng ông bà với thôn đã xong, ông bà không có ý kiến thắc mắc gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến việc mua bán đất của ông bà với thôn tại thời điểm 2010 trong vụ án này. Từ thời điểm mua đất đến nay chưa có ai khai thác hay sử dụng thửa đất, không có công trình tài sản gì trên đất, chưa có ai có công sức đóng góp gì trong việc duy trì, tôn tạo và làm tăng giá trị thửa đất. Khoảng tháng 7 năm 2021 khi nhà chị V, anh L định đổ gạch cát xuống thửa đất 792 nêu trên thì có tranh chấp xảy ra với Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi huyện GB. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên H giải, công khai chứng cứ ông bà đều xác định đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, tuy nhiên ông bà không yêu cầu gì mà chỉ trình bày việc bị anh chị L, V kiện ra Tòa đã bị ảnh hưởng về chính trị, bị mang tiếng là phải ra hầu tòa, dân làng đồn thổi nhưng chưa yêu cầu, đề nghị gì.

Nay anh L, chị V yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ở vô hiệu ông bà hoàn toàn không nhất trí, đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu này của anh L, chị V, không đồng ý trả anh L, chị V 475 triệu đồng, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị H và anh Hoàng Văn T trình bày: Anh chị xác nhận năm 2010 có cùng với vợ chồng ông T, bà C mua chung thửa đất do thôn ĐB bán tại mặt đường tỉnh lộ 282, diện tích 50m², số tiền mua là 200 triệu, vợ chồng anh chị góp 100 triệu, vợ chồng ông T góp 100 triệu. Tiền mua đất là của anh chị, các con không có công sức đóng góp gì. Anh chị nhất trí với lời trình bày của ông T, bà C về vị trí thửa đất, về quá trình giao dịch mua bán đất, thời điểm mua bán đất, giá bán đất giữa anh chị, ông T, bà C với vợ chồng anh L, chị V. Trước khi muốn mua lại thửa đất, vợ chồng V, L đã tìm hiểu và biết rõ là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có giấy tờ mua bán đất của thôn. Vợ chồng anh L, chị V đã giao toàn bộ số tiền là 950 triệu cho chị H kiểm đếm. Sau khi kiểm đếm tiền xong thì nhà anh chị được nhận được 475 triệu đồng tiền bán đất, 475 triệu còn lại là của vợ chồng ông bà T, C. Việc mua bán đất của các bên với thôn đã xong, anh chị không có ý kiến thắc mắc gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến việc mua bán đất của anh chị với thôn tại thời điểm 2010 trong vụ án này. Từ thời điểm mua đất đến nay chưa có ai khai thác hay sử dụng thửa đất, không có công trình tài sản gì trên đất, chưa có ai có công sức đóng góp gì trong việc duy trì, tôn tạo và làm tăng giá trị thửa đất. Khoảng tháng 7 năm 2021 khi nhà anh L chị V định đổ gạch cát xuống thửa đất 792 nêu trên thì có tranh chấp xảy ra giữa nhà anh L chị V với Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi huyện GB. Anh chị đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, tuy nhiên anh chị không có yêu cầu gì mà chỉ trình bày việc bị anh chị L, V kiện ra Tòa đã bị ảnh hưởng về chính trị, bị mang tiếng là phải ra hầu tòa, dân làng đồn thổi. Nhưng chỉ trình bày như vậy chứ không có yêu cầu, đề nghị gì.

Nay anh L chị V yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ở vô hiệu anh chị hoàn toàn không nhất trí, đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu này của anh L, chị V, không đồng ý trả anh L, chị V 475 triệu, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng.

Sau khi nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, ông T, bà C, anh Tiến, chị H nộp cho Tòa án đơn đề nghị với nội dung: Đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh L và chị V bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần cho các ông bà với các lý do: Thứ nhất, sau khi Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi huyện GB đề nghị anh chị L, V tạm dừng thi công công trình trên mảnh đất đã mua của đồng bị đơn, anh chị L V đã có những lời lẽ xúc phạm đến cán bộ xí nghiệp thủy nông, cán bộ địa phương. Từ đó gây ra những ấn tượng không tốt,

ảnh hưởng đến việc sau này đi làm làm sổ đỏ cho mảnh đất. Thứ hai, sau khi tạm dừng thì công công trình trên mảnh đất trên, anh chị L, V đã không trực tiếp gặp bên bán đất để bàn bạc, H giải mà đơn phương gửi đơn lên Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng và buộc đồng bị đơn phải trả lại số tiền anh L, chị V đã bỏ ra mua đất. Do vậy, việc Tòa án huyện GB nhiều lần triệu tập bị đơn đến làm việc đã ảnh hưởng đến uy tín, danh dự của đồng bị đơn, ảnh hưởng đối với người thân, bạn bè, làng xóm, chính quyền thôn.

Các thành viên trong thôn DB có liên quan đến việc bán đất của thôn thời điểm năm 2010 là ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn H3, ông Vũ Văn B trình bày:

Các ông, bà đã được Tòa án công khai biên bản hợp lý hóa đất thổ cư ngày 12/11/2010 và khẳng định có tham gia và có ký vào biên bản này. Năm 2010 thôn DB có chủ trương xây dựng Hội trường nhà văn hóa Thôn, do nguồn kinh phí không đủ nên tập thể thôn đã thống nhất bán phần diện tích đất xen kẹp trong địa bàn dân cư thôn DB để lấy tiền xây dựng công trình. Trước khi thống nhất bán, thôn có báo cáo lên xã và được xã đồng ý cho bán. Phần diện tích đất xen kẹp thôn bán có diện tích là 50m², tại khu vực đường 282 (nay là quốc lộ 17). Đất không tranh chấp, không vi phạm và phù hợp với quy hoạch. Phần diện tích đất xen kẹp này thôn đã bán cho vợ chồng ông T, bà C và vợ chồng anh Tiến, chị H. Khi bán có lập biên bản hợp lý hóa đất thổ cư ngày 12/11/2010, bán với giá là 200 triệu đồng, thôn có viết phiếu thu tiền. Tuy nhiên, giấy tờ mua bán đất chỉ đứng tên một mình ông T. Về vị trí thửa đất bán được mô tả theo đúng như biên bản hợp lý hóa đất thổ cư ngày 12/11/2010. Khoảng năm 2014, thôn có lập hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân theo Nghị quyết số 04 của tỉnh BN. Thửa đất bán cho ông T, bà C và anh T1, chị H thôn cũng có lập danh sách để đề nghị hợp thức hóa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng do hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều, không làm hết được nên thửa đất nêu trên đã bị tạm dừng mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm đó.

Các ông bà có được biết phần diện tích đất thôn bán cho vợ chồng anh chị H, Tiến, ông T, bà C, nay đã được vợ chồng chị H, anh Tiến, ông T bà C chuyển nhượng cho nhà chị V, anh L. Khi nhà chị V, anh L định T1hành đổ đất, cát xuống thửa đất thì Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi huyện GB có ý kiến và yêu cầu tạm đình chỉ việc đổ đất cát của nhà chị V, anh L để xác định rõ vị trí ranh giới của thửa đất với hành lang công trình thủy lợi do Xí nghiệp quản lý. Về vấn đề này địa phương đang đề xuất, báo cáo với cấp trên để có phương án hợp lý hóa việc bán đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà địa phương đã bán cho công dân thời điểm năm 2010. Địa phương sẽ phối hợp với công dân và các bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất tranh chấp để tự giải quyết, thỏa thuận với nhau, đưa ra phương án

phù hợp nhất. Địa phương đề nghị Tòa án không xem xét, giải quyết các nội dung liên quan đến việc thôn bán đất thời điểm năm 2010.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, 92, 147, 226, 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật tố Tng dân sự; Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407, 408, 468 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: Chấp yêu cầu khởi kiện của anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V.

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C lập ngày 09/11/2020 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C phải hoàn trả cho anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V số tiền là 475.000.000đ.

Buộc anh Hoàng Văn T1 và chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V số tiền là 475.000.000đ.

Buộc anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C các giấy tờ sau: 01 bản gốc phiếu thu đề ngày 12/11/2010, ghi thông tin người nộp tiền là Nguyễn Đức T, lý do nộp: Tiền hợp lý hóa bán đất thổ cư Cầu Sỏi, số tiền nộp 200 triệu đồng. Phiếu thu có chữ ký của người nộp tiền là Nguyễn Đức T, trưởng thôn Nguyễn Văn Huân, kế toán Nguyễn Văn Cương và thủ quỹ Nguyễn Văn Hồng. 01 bản gốc biên bản hợp lý hóa đất thổ cư (đất xen kẹt) đề ngày 12/11/2010, có chữ ký của người được giao đất là Nguyễn Đức T và đại diện địa phương là Nguyễn Văn Huân, Nguyễn Thị Huyền, Nguyễn Văn Cương, Nguyễn Văn Hồng và Vũ Văn Bằng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên đương sự phải chịu án phí, chi phí thẩm định và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/10/2021 bị đơn là ông Nguyễn Đức T, bà Tô Thị C, chị Nguyễn Thị H, anh Hoàng Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên câu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố Tng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo

của mình, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố Tng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử không chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Nguyễn Đức T, bà Tô Thị C, chị Nguyễn Thị H, anh Hoàng Văn T1phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh Tng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ Tc tố Tng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức T, bà Tô Thị C và chị Nguyễn Thị H, anh Hoàng Văn T1nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ Tc phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Năm 2010, thôn ĐB có chủ trương xây dựng Hội trường nhà văn hóa Thôn, do nguồn kinh phí không đủ nên tập thể thôn đã thống nhất bán phần diện tích đất xen kẹt trong địa bàn dân cư thôn ĐB để lấy tiền xây dựng công trình. Phần diện tích đất xen kẹt tại khu vực đường 282, diện tích 50m² (nay là quốc lộ 17) thôn đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Đức T, bà Tô Thị C và vợ chồng anh Hoàng Văn T1chị Nguyễn Thị H với giá 200 triệu đồng. Đất do thôn bán trái thẩm quyền chưa được Nhà nước hợp thức hóa.

Ngày 09/11/2020, anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V mua lại thửa đất trên của ông Nguyễn Đức T, bà Tô Thị C, chị Nguyễn Thị H, anh Hoàng Văn T1với giá 950.000.000đ. Các bên đã làm giấy chuyển nhượng đất ở viết tay ghi tên người mua đất là vợ chồng anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V, người bán đất chỉ ghi tên là vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C. Khi thực hiện giao dịch mua bán đất, bên bán đã giao toàn bộ các giấy tờ gốc liên quan đến việc mua đất với thôn ĐB, bên mua đã giao đủ số tiền 950 triệu cho bên bán nhưng các bên chưa thực hiện thủ Tc công chứng và thủ Tc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Giấy tờ mua bán đất chỉ ghi số lô đất, không rõ số tờ bản đồ, không ghi diện tích đất chuyển nhượng, không ghi rõ vị trí tứ cận của thửa đất. Sau khi nhận đủ số tiền 950 triệu thì anh Tiến, chị H nhận 475 đồng triệu, ông T, bà C nhận 475 triệu đồng. Từ thời điểm chuyển nhượng đến nay đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên mua và bên bán đều chưa khai thác, sử dụng đất, trên đất không có công trình, tài sản gì.

Tháng 7 năm 2021, khi vợ chồng anh Dương Danh L đổ gạch cát xuống thửa đất để sử dụng thì Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi huyện GB yêu cầu anh chị chấm dứt vì thửa đất thuộc hành lang thủy lợi. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp nên vợ chồng

anh L không thể làm các thủ Tc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh L, chị V khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đất ở giữa anh L, chị V với ông T, bà C vô hiệu, buộc vợ chồng ông T, bà C phải trả lại 475 triệu đồng, buộc vợ chồng ông T, bà C phải trả lại 474 triệu đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm xử, bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm T1hành xét xử khi vắng mặt người làm chứng là không đảm bảo giải quyết khách quan vụ án, không đúng quy định của pháp luật, các quyết định của bản án là không có căn cứ, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng là chưa khách quan, Hội đồng xét xử thấy: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã T1hành xác minh đối với những người làm chứng, có biên bản thể hiện việc ghi lời khai của họ đối với những vấn đề liên quan đến nội dung vụ án. Khi đưa vụ án ra xét xử, những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm T1hành xét xử vắng mặt người làm chứng là đúng quy định tại Điều 229 Bộ luật Tố Tng dân sự.

Đối với nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa khách quan và chưa đảm bảo quyền lợi cho bị đơn, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V với vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C chưa tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung của hợp đồng. Theo quy định của pháp luật thì người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp và việc chuyển nhượng phải được công chứng, chứng thực theo quy định. Do hợp đồng chuyển nhượng không tuân thủ quy định của pháp luật nên bản án sơ thẩm tuyên giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2020 giữa anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C vô hiệu là có căn cứ.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị V với ông T, bà C vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Do vậy, bản án sơ thẩm xử buộc ông T, bà C có nghĩa vụ trả anh L, chị V số tiền 475 triệu đồng. Anh L, chị V có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà C 01 bản gốc phiếu thu đề ngày 12/11/2010 và 01 bản gốc biên bản hợp lý hóa đất thổ cư đề ngày 12/11/2010 là phù hợp. Đối với vợ chồng chị Nguyễn Thị H và anh Hoàng Văn T1là người mua chung thửa đất trên với ông T, bà C và được nhận số tiền 475 triệu đồng khi bán cho anh L, chị V nên bản án tuyên

buộc chị H, anh T1 phải có nghĩa vụ trả cho anh L, chị V số tiền là 475 triệu đồng cũng là phù hợp.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bản án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chính xác.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, đồng bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại về vật chất, do bị đơn đã có những lời lẽ xúc phạm đến bên tranh chấp đất, đến chính quyền địa phương nên sẽ làm ảnh hưởng đến quá trình đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tinh thần do phải đến Tòa làm việc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đã ảnh hưởng đến uy tín, danh dự, ảnh hưởng đến tâm lý. Về nội dung này, bản án sơ thẩm đã nhận định yêu cầu của đồng bị đơn không phải là thiệt hại phát sinh do hợp đồng bị tuyên vô hiệu và yêu cầu được đưa ra sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và H giải nên không chấp nhận yêu cầu của đồng bị đơn là có căn cứ pháp luật.

Như vậy, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố Tụng dân sự, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407, 408, 468 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp yêu cầu khởi kiện của anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V.

- Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C lập ngày 09/11/2020 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C phải hoàn trả cho anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V số tiền là 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

- Buộc anh Hoàng Văn T1 và chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V số tiền là 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

- Buộc anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C các giấy tờ sau:

+ 01 bản gốc phiếu thu đề ngày 12/11/2010, ghi thông tin người nộp tiền là Nguyễn Đức T, lý do nộp: Tiền hợp lý hóa bán đất thổ cư Cầu Sỏi, số tiền nộp 200 triệu đồng. Phiếu thu có chữ ký của người nộp tiền là Nguyễn Đức T, trưởng thôn: Nguyễn Văn H1, kế toán: Nguyễn Văn C1 và thủ quỹ: Nguyễn Văn H3.

+ 01 bản gốc biên bản hợp lý hóa đất thổ cư (đất xen kẹt) đề ngày 12/11/2010, có chữ ký của người được giao đất là Nguyễn Đức T và đại diện địa phương là Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn văn C1, Nguyễn Văn H3 và Vũ Văn B.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí: Ông Nguyễn Đức T, bà Tô Thị C, anh Hoàng Văn T1 và chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đức T và bà Tô Thị C phải chịu 23.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Anh Hoàng Văn T1 và chị Nguyễn Thị H phải chịu 23.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại anh Dương Danh L và chị Nguyễn Thị V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 20.550.000đ theo biên lai số 0002084 ngày 03/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GB.

Ông Nguyễn Đức T, bà Tô Thị C, chị Nguyễn Thị H và anh Hoàng Văn T1 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông T, bà C, chị H, anh T1 mỗi người đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 0006826, 0006827, 0006828, 0006829 ngày 19/10/202 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GB.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;

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

- TAND huyện GB;
- Chi cục THADS huyện GB;
- Đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Văn Tính