

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 145/2019/DS-PT

Ngày: 13 – 8 – 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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi

Các Thẩm phán:

Ông Lưu Hữu Giàu;

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phí Thị Phương Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Ngọc Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2019/TLPT-DS, ngày 05 tháng 3 năm 2019 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2015/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2019/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 152/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Văn M, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số 12, khóm XH, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh AG (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền lợi và ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quang A là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Quang A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh AG (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Mã Văn S, sinh năm 1948; địa chỉ cư trú: Số 308, tổ 20, khóm XH, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh AG (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hứa Hoàng C là Luật sư của Văn phòng Luật sư Hứa Hoàng C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh AG (có mặt).

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

3.1. Ông Đỗ Thanh H, sinh năm 1938 (vắng mặt).

3.2. Bà Lâm Thị M1, sinh năm 1942 (vắng mặt).

3.3. Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 12, khóm XH, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh AG.

3.4. Bà Trần Thị R, sinh năm 1949 (vắng mặt).

3.5. Anh Mã Phi H1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3.6. Bà Mã Thị P, sinh năm 1982 (vắng mặt).

3.7. Bà Mã Thị Mỹ T, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3.8. Ông Mã Thanh N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 308, tổ 20, khóm XH, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh AG .

3.9. Ủy ban nhân dân thị trấn TB; địa chỉ trụ sở: Thị trấn TB, huyện TB, tỉnh AG. Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị trấn TB (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Ông Mã Văn S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm Văn M (sau đây gọi tắt là ông M) trình bày:

Ngày 20/5/2000, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng khoảng 200m² đất ở của ông Mã Văn S (sau đây gọi tắt là ông S) với số tiền 105.000.000đ, địa chỉ thửa đất: Khóm Xuân Hòa, thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang, có lập văn bản chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông S chưa được cấp quyền sử dụng đất nhưng có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân xã Xuân Tô (sau đây được viết tắt là UBND xã Xuân Tô), đã trả trước 30.000.000đ cho ông S nhận, khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sẽ trả đủ số tiền còn lại.

Sau đó, ông S có ứng thêm 04 lần tiền là 42.000.000đ do bà Lâm Thị M1 (là mẹ vợ) trực tiếp giao cho ông S nhận, tổng cộng ông S đã nhận tiền chuyển nhượng đất là 72.000.000đ.

Ngày 21/12/2005, ông S được cấp quyền sử dụng đất diện tích 211,8m² nhưng ông S không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông yêu cầu ông S phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 với diện tích 211,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0171Kb ngày 21/12/2005 do UBND huyện Tịnh Biên cấp cho ông S, bà R, ông trả tiếp cho ông S 33.000.000đ.

Theo bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông S trình bày:

Ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 70m² cho ông M số tiền 105.000.000đ, có lập văn bản chuyển nhượng đất ngày 20/5/2000 nhưng không ghi cụ thể diện tích đất, ông M đã trả trước 30.000.000đ, khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất ông M sẽ trả đủ số tiền còn lại. Năm 2000, phần đất chuyển nhượng có tranh chấp với người khác nên ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND các cấp giải quyết tranh chấp đất và công nhận cho ông diện tích đất là 70m².

Đối với số tiền 42.000.000đ là do ông mượn của bà Lâm Thị M1 (sau đây gọi tắt là bà M1) để có tiền mua xoài cùng hùn mua bán xoài với ông H nên không phải nhận tiền chuyển nhượng đất cho ông M.

Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, ông M không giao đủ số tiền còn lại nên 02 người con của ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông M.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông M. Ông yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2000 giữa ông với ông M, ông sẽ trả lại cho ông M số tiền 30.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông H trình bày: Ông là cha vợ của ông M, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 giữa ông M và ông S có ông là người chứng kiến. Quá thực hiện hợp đồng, vợ của ông là bà M1 có đưa tiền cho ông S 04 lần là 42.000.000đ, số tiền này là của ông M trả cho ông S tiền chuyển nhượng đất. Việc hùn vốn mua bán xoài giữa ông và ông S đã quyết toán xong, không ai nợ ai và không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S với ông M.

- Bà M1 và bà L cùng ủy quyền cho ông M trình bày: Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông M và ông H.

- Bà R, anh Mã Phi H1, anh Mã Thanh N, chị Mã Thị P và chị Mã Thị Mỹ T (sau đây gọi tắt là anh H1, anh N, chị P, chị T) cùng ủy quyền cho ông S trình bày: Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông S.

- Người đại diện hợp pháp của UBND thị trấn Tịnh Biên trình bày: Năm 1998, UBND thị trấn Tịnh Biên có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S với diện tích ngang 6,7m x dài 8m = 53,6m² (vị trí đất: phía sau căn nhà của ông S). Năm 2005, UBND huyện Tịnh Biên cấp quyền sử dụng đất cho ông S. Nay UBND thị trấn Tịnh Biên không có ý kiến về tranh chấp giữa ông M và ông S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2015/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang, tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 giữa ông S, bà R, anh H1 và chị P với ông M và bà L là vô hiệu.

- Buộc ông S và bà R phải trả lại cho ông M và bà L tiền chuyển nhượng đất là 72.000.000đ và bồi thường chênh lệch giá là 163.196.500đ, tổng cộng là 253.196.500đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01 tháng 10 năm 2015, ông S kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm.

Ngày 13 tháng 10 năm 2015, ông M kháng cáo quá hạn.

Ngày 13 tháng 11 năm 2015 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang ban hành quyết định: Không chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông M.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 44/2016/DS-PT ngày 25 tháng 02 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của ông S.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2015/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

- Buộc ông S và bà R phải hoàn trả cho ông M và bà L tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000đ và bồi thường chênh lệch giá là 39.996.500đ, tổng cộng là 69.996.500đ.

Ngày 19 tháng 3 năm 2016, ông M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số: 44/2016/DS-PT ngày 25 tháng 02 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tại Quyết định kháng nghị số: 70/2018/KN-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị cấp giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số: 44/2016/DS-PT ngày 25 tháng 02 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 274/2018/DS-GĐT ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Chấp nhận kháng nghị số: 70/2018/KN-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số: 44/2016/DS-PT ngày 25 tháng 02 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Nguyên đơn ông M:* Có đơn đề nghị vắng mặt.

- *Bị đơn ông S trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000, ông đồng ý trả lại cho ông M 30.000.000đ đã nhận và 50% tiền chênh lệch giá đất theo giá 3.500.000đ/m².

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

- + Ông H: Có đơn đề nghị vắng mặt.

- + Bà M1, bà L, bà R, anh H1, anh N, chị P và chị T: Vắng mặt.

- *Ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

+ Ông S thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông M nhưng tại thời điểm chuyển nhượng đất, UBND các cấp giải quyết cho ông S được sử dụng ổn định trên diện tích đất 70m², chứ không phải 136m² như ông M trình bày, tuy hợp đồng chuyển nhượng có ghi tứ cận nhưng không đúng thực tế; về tiền chuyển nhượng đất: ông S chỉ nhận 30.000.000đ do ông M giao.

+ Đối với số tiền 42.000.000đ là liên quan đến việc hùn mua bán xoài giữa ông S và ông H, do ông S không có vốn nên ông S có mượn của bà M1 42.000.000đ (được thể hiện tại 04 biên nhận ứng tiền) để mua xoài là phần hùn của ông S, còn ông H thì hùn tiền mua thuốc xịt xoài, khi thu hoạch bán xoài thì phân chia lợi nhuận. Tuy nhiên, thu hoạch xoài và bán xong, ông H không chia lợi nhuận cho ông S nên ông S chưa trả cho bà M1 42.000.000đ đã mượn. Hiện nay, ông S vẫn đang tranh chấp với ông H tại Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên về hợp đồng hùn vốn mua bán xoài, vụ án này chưa giải quyết, có cung cấp cho cấp phúc thẩm bản photo Biên lai nộp tạm ứng án phí số 126 ngày 01/12/2008. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tách số tiền 42.000.000đ do ông S mượn của bà M1 để giải quyết thành vụ án hợp đồng vay.

+ Diện tích đất 211,8m² đang tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông Mã Phi H1 và bà Bùi Thị Kim Cương thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/6/2012 được ghi nhận tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S; Hiện nay, ông H1, bà Cương thế chấp diện tích 211,8m² cho Ngân hàng (ông S có cung cấp cho cấp phúc thẩm bản photo giấy tờ đất ghi nhận đã chuyển sang tên ông H1 và bà Cương). Đồng thời, hiện trạng đất không còn đúng diện tích đất 211,8m², vì UBND huyện Tịnh Biên đã thu hồi diện tích 6,5m² để thực hiện dự án nâng cấp đường 955A và bồi thường tiền cho ông H1 và bà Cương (có cung cấp cho cấp phúc thẩm bản photo Quyết định số 1724 ngày 12/4/2017 của UBND huyện Tịnh Biên). Ông M tranh chấp với ông S đối với diện tích đất do ông S đứng tên nhưng thực tế hiện nay đất đã chuyển quyền cho ông H1 và bà Cương và đang thế chấp cho ngân hàng, nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ về vấn đề này.

Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên. Tuy nhiên, có xem xét diện tích đất chuyển nhượng là 70m² và ông S đã nhận tiền chuyển nhượng là 30.000.000đ, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 là vô hiệu.

- *Ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

+ Ông M có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, ông M không kháng cáo, ông M yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S.

+ Ông S thống nhất có chuyển nhượng đất cho ông M, tại thời điểm chuyển nhượng do đất của ông S chưa được cấp quyền sử dụng đất nên không

ghi cụ thể diện tích nhưng có ghi nhận tứ cận giáp đất chuyển nhượng; đồng thời, ông S có cho ông M xem quyết định của UBND giải quyết cho ông S được sử dụng ổn định trên diện tích đất 136m², có sự chứng kiến của ông Du và ông Liêm, ông Du và ông Liêm đã có lời khai xác nhận cung cấp cho Tòa án.

+ Ông M đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông S nhận tổng cộng là 72.000.000đ, trong đó có số tiền 42.000.000đ là do bà M1 (mẹ vợ của ông M giao cho ông S nhận). Ông S có thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng đất là 72.000.000đ được ghi nhận tại biên bản hòa giải do UBND xã Xuân Tô lập ngày 18/12/2003.

+ Việc hùn mua bán xoài giữa ông H và ông S đã giải quyết xong, không liên quan đến số tiền chuyển nhượng đất giữa ông M và ông S.

+ Ông M thống nhất hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2000 vô hiệu như bản án sơ thẩm đã xét xử nên không cần thiết phải thu thập chứng cứ về việc ông S đã sang tên cho con là ông H1 và bà Cương, cũng không cần thu thập chứng cứ về việc thế chấp đất cho ngân hàng.

Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

+ Người đại diện của UBND thị trấn Tịnh Biên: Vắng mặt.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng: Ông M và ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do là không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm xác định diện tích đất chuyển nhượng là 136m² và tiền chuyển nhượng ông M đã trả cho ông S là 72.000.000đ là phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 vô hiệu là có cơ sở, buộc ông S và bà R phải hoàn trả tiền đã nhận 72.000.000đ và bồi thường thiệt hại 50% tiền chênh lệch giá đất là đúng, nhưng cách tính bồi thường thiệt hại là không đúng nên ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S, bà R. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử: Không nhận kháng cáo của ông S; căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên về bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá đất và điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Ông S nộp đơn kháng cáo trong thời hạn kháng cáo và có nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về thủ tục ủy quyền: Theo Giấy ủy quyền ngày 13/6/2014, bà M1 ủy quyền cho ông M tham gia tố tụng tại Tòa án, thời hạn là 04 năm kể từ ngày ký giấy ủy quyền là ngày 13/6/2014; theo Giấy ủy quyền ngày 16/10/2013, bà L ủy quyền cho ông M tham gia tố tụng tại Tòa án, thời hạn ủy quyền là 03 năm kể từ ngày ký giấy ủy quyền là ngày 16/10/2013; theo Giấy ủy quyền ngày 11/3/2009, bà R, anh H1, anh N, chị P, chị T cùng ủy quyền cho ông S tham gia tố tụng tại Tòa án, không ghi nhận thời hạn ủy quyền nên việc ủy quyền chỉ có hiệu lực 01 năm kể từ ngày ký giấy ủy quyền là ngày 11/3/2009. Đến nay các văn bản ủy quyền của các đương sự đã hết thời hạn nên việc ủy quyền không có hiệu lực.

[3]. Về tham gia phiên tòa: Tòa án đã triệu tập các đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông M và ông H có đơn xin xét xử vắng mặt; bà M1, bà L, bà R, anh H1, anh N, chị P, chị T, người đại diện của UBND thị trấn Tịnh Biên vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung kháng cáo:

[4.1]. Về hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông M, bà L và ông S, bà R thống nhất có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà ở ngày 20/5/2000, thống nhất số tiền chuyển nhượng là 105.000.000đ. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được xác lập trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện là phù hợp với quy định tại Điều 121 và Điều 388 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà ở ngày 20/5/2000 không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là không tuân thủ về hình thức của hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà ở ngày 20/5/2000 không thể hiện diện tích đất là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

Do đó, ông M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà ở ngày 20/5/2000 vô hiệu là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.2]. Về diện tích đất chuyển nhượng:

Theo Biên bản xác định ranh giới - mốc giới khu đất do UBND xã Xuân Tô lập ngày 07/4/2000 thể hiện: Ông S và bà R sử dụng đất diện tích 211,8m²; theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 04/5/2001, ông S kê khai xin cấp quyền sử dụng đất diện tích 211,8m² có nguồn gốc sử dụng từ năm 1979; theo ý kiến trình bày của người đại diện của UBND thị trấn Tịnh Biên: *“Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông S và ông M thì diện tích đất phía trước 136m² là của ông S ở ổn định trên đất, đến năm 1998, UBND xã Xuân Tô chuyển nhượng cho ông S 6,7m x 8m đất sang lấp ao hàm”*.

Như vậy, ông S, bà R có quản lý và sử dụng diện tích 211,8m² từ năm 1979 và được UBND xã Xuân Tô xác nhận tại Biên bản xác định ranh giới - mốc giới khu đất lập ngày 07/4/2000 (trước thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất); đồng thời, UBND huyện Tịnh Biên cấp quyền sử dụng đất cho ông S, bà R diện tích 211,8m² trên cơ sở Biên bản xác định ranh giới - mốc giới khu đất lập ngày 07/4/2000. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và lời khai của ông S tại phiên tòa phúc thẩm thì tứ cận thửa đất chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 phù hợp với Biên bản xác định ranh giới - mốc giới khu đất lập ngày 07/4/2000 và phù hợp với hiện trạng thực tế ông S sử dụng đất nên có căn cứ xác định ông S, bà R chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà L với diện tích đất và vị trí đất như ông S, bà R đã sử dụng từ trước đến nay theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21/12/2005.

Tuy nhiên, lời khai của ông M, ông H thể hiện tại các đơn yêu cầu và các văn bản trình bày ý kiến năm 2004, năm 2005 như sau: *“Ngày 20/5/2000, ông S có chuyển nhượng diện tích 136m² đất với giá 105.000.000đ”*; tại Đơn yêu cầu định giá tài sản tranh chấp đề ngày 26/3/2009, ông M trình bày: *“Yêu cầu Tòa án đo đạc phục hồi lại diện tích 136m² đất thổ cư của ông S được quyền sử dụng và bán cho tôi qua sơ đồ vị trí đất được thể hiện trong Giấy sang nhượng đất nhà ở có vị trí tứ cận....”*. Như vậy, theo lời khai của ông M và ông H, chỉ nhận chuyển nhượng đất của ông S là 136m².

Tại đơn kháng cáo quá hạn của ông M đề ngày 13/10/2015, ông M có trình bày: *“Vào thời điểm chuyển nhượng năm 2000, ông S, bà R ở trên diện tích 136m² ổn định và hợp pháp từ 1982 về sau và bán phần đất lại cho tôi ...”*, tức là ông M thống nhất với diện tích 136m² đất như cấp sơ thẩm đã xét xử.

Thực tế ông S sử dụng đất diện tích 211,8m² từ trước thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông M, ông S trình bày chỉ chuyển nhượng cho ông M

70m² đất nhưng không có chứng cứ về việc có thỏa thuận chuyển nhượng 70m² đất.

Lời khai của ông M có trong hồ sơ vụ án xác định diện tích đất chuyển nhượng là 136m² là phù hợp với tài liệu, chứng cứ như đã nhận định phần trên. Do đó, cấp sơ thẩm xác định ông S, bà R có chuyển nhượng cho ông M, bà L diện tích đất 136m² là có cơ sở và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.3]. Về tiền chuyển nhượng đất đã giao trả:

Ông M, bà L và ông S, bà R thống nhất có giao trả 30.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thống nhất có giao nhận 42.000.000đ nhưng không thống nhất mục đích giao nhận 42.000.000đ.

Quá trình cấp sơ thẩm thu thập lời khai của đương sự, ông S cung cấp nhiều lời khai khác nhau về mục đích nhận 42.000.000đ do bà M1 giao, có lời khai: *“số tiền 42.000.000đ là ông H hùn mua bán xoài”*, có lời khai: *“mượn (vay) 42.000.000đ của bà M1 để mua xoài”*.

Theo nội dung Biên bản hòa giải do Ban ấp Xuân Hòa lập ngày 11/11/2003 thể hiện: Ông H trình bày về việc ông S có chuyển nhượng đất và đã nhận tiền chuyển nhượng đất là 72.000.000đ; ông S không phản đối ý kiến của ông H trình bày về số tiền chuyển nhượng đã giao trả là 72.000.000đ, Ban ấp có ý kiến động viên ông S nên giao đất cho ông H, vì ông S đã nhận hơn 1/2 tiền chuyển nhượng đất nhưng ông S không đồng ý giao đất và xin trả lại tiền chuyển nhượng cho ông H.

Theo Biên bản hòa giải do UBND xã Xuân Tô lập ngày 18/12/2003, ông S trình bày: *“Thống nhất đã nhận 72.000.000đ tiền sang nhượng nền nhà nhưng không thống nhất việc thực hiện tiếp tục hợp đồng”*.

Theo Phiếu chuyển số 25/PC.HG ngày 25/12/2003 của Ban hòa giải UBND xã Xuân Tô gửi đến Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên với kết luận: *“....ông S không thực hiện hợp đồng, ngày 11/11/2003 Tổ hòa giải Xuân Hòa làm việc, ngày 18/12/2003 Ban hòa giải làm việc tại các buổi hòa giải, ông S thừa nhận có nhận trước sau 72.000.000đ, nhưng không đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng để giao nền”*.

Theo Văn bản số 146/CV-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thị trấn Tịnh Biên (trước đây là UBND xã Xuân Tô) xác nhận: *“qua xem xét nội dung biên bản hòa giải của Ban ấp Xuân Hòa, Biên bản hòa giải và phiếu chuyển đơn của UBND xã Xuân Tô trước đây có tổ chức hòa giải là đúng”*.

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 93, khoản 1 và 3 Điều 94, khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự, những chứng cứ nêu trên là bản chính có chữ ký của ông S, bà R và các đương sự khác, có sự xác nhận của UBND xã Xuân Tô nên đây là chứng cứ có thật.

Theo Biên bản hòa giải do Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên tiến hành hòa giải ngày 06/10/2004, ông S và bà R trình bày: *“Thừa nhận có ký hợp đồng”*.

bán nền nhà với giá 105.000.000đ, đã đưa cọc là 30.000.000đ, trong khi chờ đợi làm thủ tục sang tên, vợ chồng tôi có ứng thêm 42.000.000đ nữa trên cơ sở tiền bán nền nhà”.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S, bà R đã nhận của ông M 72.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở.

[4.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên cấp sơ thẩm buộc ông S và bà R phải hoàn trả cho ông M và bà L 72.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đã nhận là đúng với quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại cấp sơ thẩm, ông M và ông S thống nhất giá đất thực tế chuyển nhượng là 3.500.000đ/m² và tại phiên tòa phúc thẩm, ông S cũng thống nhất giá đất là 3.500.000đ/m². Ý kiến của ông M tại Đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 05/8/2019: “....*tôi không kháng cáo bản án sơ thẩm*”, tức là ông M đồng ý giá đất là 3.500.000đ/m² như bản án sơ thẩm. Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng: diện tích đất 136m² = 105.000.000đ, tương đương 772.000đ/m². Như vậy, tại thời điểm xét xử sơ thẩm giá đất tăng so với giá đất tại thời điểm chuyển nhượng nên có thiệt hại cho ông M và bà L.

Xét về lỗi: Tại thời điểm chuyển nhượng đất, ông S, bà R và ông M, bà L đều biết diện tích 136m² chưa được cơ quan nhà nước có thẩm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm buộc ông S và bà R phải bồi thường cho ông M và bà L 50% thiệt hại về chênh lệch giá đất là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.5]. Giai đoạn phúc thẩm, ông S có cung cấp tài liệu, chứng cứ gồm: xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai về việc ông S, bà R chuyển quyền sử dụng đất cho con ruột là anh H1 cùng con dâu là chị Cương và hiện đang đăng ký giao dịch đảm bảo thế chấp tại ngân hàng; quyết định của UBND huyện Tịnh Biên về việc thu hồi 6,5m² và bồi hoàn tiền cho anh H1, chị Cương; Biên lai nộp tạm ứng án phí số 126 ngày 01/12/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên (toàn bộ tài liệu, chứng cứ là bản photo).

Đối chiếu với yêu cầu kháng cáo của ông S (không đồng ý có chuyển nhượng diện tích 136m² và không đồng ý số tiền chuyển nhượng đã giao trả là 72.000.000đ như cấp sơ thẩm đã xét xử) cho thấy, tài liệu, chứng cứ vừa nêu không có cơ sở chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông S là có căn cứ và hợp pháp.

[4.6]. Về ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S:

Đối chiếu với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Biên lai nộp tạm ứng án phí số 126 ngày 01/12/2008 là việc nộp tạm ứng án phí sơ thẩm cho yêu cầu phản tố của ông S theo Biên bản ghi lời khai đề ngày 17/10/2008 về yêu cầu

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy ông S không thực hiện nộp đơn phản tố, nhưng ông S có yêu cầu phản tố đối với ông M và cấp sơ thẩm có Thông báo số 56/GB-TA ngày 18/11/2008 về việc thông báo cho ông S nộp tạm ứng án phí là đảm bảo được quyền khởi kiện của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, tiền chuyển nhượng đất đã giao trả tổng cộng 72.000.000đ giữa ông M và ông S không liên quan đến giao dịch dân sự khác giữa ông H và ông S nên ý kiến đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S là không có cơ sở.

Ông M không kháng cáo bản án sơ thẩm, tức đồng ý với bản án sơ thẩm; ông S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tức không đồng ý giao đất và có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vô hiệu do vi phạm về hình thức của hợp đồng. Vì vậy, việc xác minh, thu thập thêm chứng cứ về diện tích 211,8m² đã chuyển quyền sử dụng cho anh H1, chị Cương và đang thế chấp tại ngân hàng là không cần thiết. Do đó, ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4.7]. Ông S kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông M.

[3.8]. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tính giá trị đất thực tế tại thời điểm xét xử nhưng không trừ số tiền đã giao nhận để xác định thiệt hại là không phù hợp. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị sửa bản án sơ thẩm về bồi thường thiệt hại là có cơ sở.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại thiệt hại như sau: số tiền đã giao trả 72.000.000đ tương đương với diện tích đất là 93m² x 3.500.000đ/m² (giá tại thời điểm xét xử) = 325.500.000đ – 72.000.000đ (số tiền đã giao trả) = 253.500.000đ x 50% = 126.750.000đ là số tiền thiệt hại ông S và bà R phải bồi thường cho ông M và bà L.

Do đó, buộc ông S và bà R có trách nhiệm trả cho ông M và bà L số tiền 72.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền 126.750.000đ, tổng cộng là 198.750.000đ.

[5]. Về phần quyết định của bản án sơ thẩm: Ông M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tức là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S nhưng phần tuyên án không thể hiện đầy đủ: “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S”.

[6]. Về chi phí tố tụng: Do ông M không yêu cầu Tòa án xem xét chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng.

[7]. Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Ông M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án thì ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc ông M chịu án phí có giá ngạch là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S có đơn yêu cầu được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi là phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8]. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên về bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu, về cách tuyên án và về án phí dân sự sơ thẩm.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông S được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mã Văn S.
 2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2015/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.
- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn M về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 giữa ông Mã Văn S, bà Trần Thị R.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mã Văn S về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 giữa ông Mã Văn S, bà Trần Thị R vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 giữa ông Mã Văn S, bà Trần Thị R, anh Mã Phi H1, chị Mã Thị P với ông Lâm Văn M, bà Trần Ngọc L vô hiệu.

- Buộc ông Mã Văn S và bà Trần Thị R có trách nhiệm trả cho ông Lâm Văn M và bà Trần Ngọc L 72.000.000đ và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất là 126.750.000đ, tổng cộng là 198.750.000đ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Mã Văn S và bà Trần Thị R được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Mã Văn S được nhận lại 50.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 126 ngày 01/12/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên.

+ Ông Lâm Văn M phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 82 ngày 17/10/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên. Ông Lâm Văn M được nhận lại tạm ứng án phí 2.300.000 đồng theo Biên lai thu số 82 ngày 17/10/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mã Văn S được miễn án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0006056 ngày 01/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên.

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:

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND H. Tịnh Biên;
- Chi cục THADS H. Tịnh Biên;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND tỉnh;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh;
- Lưu: Tòa Dân sự; hồ sơ vụ án.

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

Ngô Ngọc Phỉ

