TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2023/DS-PT
Ngày: 30-3-2023
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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Bá Kha**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Quang Tấn**

Bà **Nguyễn Thị Nhiên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông **Trịnh Văn Đương** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*:** Bà **Thị O1**, sinh năm: 1983.Có mặt

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Mai Văn Khoa** – Thuộc văn phòng luật sư Phạm Văn Cần đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt

****Bị đơn:*** Ông **Danh K**, sinh năm 1966. Có mặt

Địa chỉ: Tổ 17, khu phố M, thị trấn M, huyện Ch, tỉnh Kiên Giang.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

Bà **Thị L**, sinh năm 1958; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Ấp Thới Khương, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang

Bà **Thị O2**, sinh năm: 1960; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

Bà **Thị N**, sinh năm: 1966; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

Ông **Danh U**, sinh năm: 1956. Có mặt

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn M, huyện Ch, tỉnh Kiên Giang.

Phòng tài nguyên & Môi trường huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

***Người phiên dịch:** Ông **Danh Giồng** – chuyên viên sở Ngoại vụ tỉnh Kiên Giang. Có mặt

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Thị O1.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn bà Thị Oanh trình bày:* Vào năm 2009 ông Danh K có kêu bà cố diện tích 1,5 công phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N259318, tờ bản đồ số: 26, thửa đất số: 2017, diện tích: 4. 960m^2 do UBND huyện C cấp cho hộ ông (bà)Thị N ngày 26/8/1999, vị trí đất tại khu phố Minh Long, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang, cố với giá 15 chỉ vàng 24k.

Đến năm 2012 ông K kêu bà mua luôn phần đất trên với giá 14 chỉ vàng 24k/01 công tầm lớn, 1,5 công = 21 chỉ vàng 24k, bà đưa thêm cho ông K 06 chỉ vàng nữa đủ 21 chỉ vàng 24k. Bà O1 xác nhận khi mua đất của ông K thì bà biết đất này vẫn đứng tên bà Thị N là mẹ của ông K nhưng do ông K nói với bà là mẹ ông K đã cho ông K rồi (nhưng bà không có gì chứng minh về vấn đề ông K nói với bà câu này), hơn nữa bà thấy ông K là người canh tác trên đất này và trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng bà N nên bà đồng ý mua phần đất trên. Khi mua đất của ông K thì hai bên có làm giấy tay ngày 16/5/2012 và có xác nhận của Ban lãnh đạo khu phố Minh Long. Sau đó bà có yêu cầu ông Danh K đưa giấy tờ cho bà làm thủ tục tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất mà bà đã mua nhưng ông K cố tình né tránh không thực hiện và kéo dài cho đến xảy ra tranh chấp.

Đến năm 2017 Nhà Nước thu hồi diện tích 212,645m^2 để làm Hệ thống dự án Hệ thống Cái Lớn – Cái Bé nên diện tích đất tranh chấp hiện tại chỉ còn 1.625,5m^2. Đối với số tiền bồi thường diện tích đất đã thu hồi số tiền là 60.750.000đ hiện tại Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Kiên Giang đang giữ số tiền này. Về diện tích đất thu hồi thì bà không có ý kiến và thống nhất. Đối với số tiền bồi thường 60.750.000đ thì bà cũng thống nhất và không có ý kiến mặc dù số tiền 60.750.000đ chỉ tương ứng với diện tích đất 138,7m^2 theo như văn bản trả lời của Phòng tài nguyên và môi trường huyện C còn thực tế đất thu hồi tới 212,645m^2 nhưng bà hoàn toàn thống nhất với số tiền này. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay giữa bà với ông K ngày 16/5/2012 là vô hiệu thì bà không yêu cầu ông K có trách nhiệm bồi thường cho bà theo giá trị đất hiện nay. Bà xác định bà đã được Tòa án giải thích quyền khởi kiện bổ sung nhưng bà không làm đơn khởi kiện bổ sung.

Bà Thị O1 yêu cầu: Buộc ông Danh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 16/5/2012 giữa bà O1 và ông

Danh K theo diện tích còn lại thực tế là 1.625,5m^2 (do Nhà nước đã thu hồi 212,645m^2 để làm dự án Cái Lớn – Cái Bé) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N259318, tờ bản đồ số: 26, thửa đất số: 2017, diện tích: 4.733,5m^2 do UBND huyện Châu Thành cấp cho hộ ông(bà)Thị N ngày 26/8/1999 , vị trí đất tại khu phố Minh Long, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang và bà sẽ thêm cho ông K 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Đối với số tiền hơn 60.750.000đồng là tiền Nhà nước bồi thường thì bà O1 yêu cầu được nhận do nằm trong diện tích bà đã mua của ông K.

* *Bị đơn ông Danh K trình bày:* Nguồn gốc đất này là do mẹ ông là bà Thị N tạo lập, đến năm 1999 UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N259318, tờ bản đồ số: 26, thửa đất số: 2017, diện tích: 4.960m^2 cho hộ ông (bà) Thị N đứng tên, vị trí đất tại khu phố Minh Long, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Mẹ ông chết năm 2000, sau khi mẹ ông mất thì phần đất này chưa chia cho ai, do các chị em của ông thấy ông thường xuyên bệnh nên để lại cho ông canh tác đất này. Đến năm 2009 do không có tiền chữa bệnh nên ông có kêu bà O1cố 1,5 công đất này với giá 15 chỉ vàng 24k. Đến năm 2012 do thiếu tiền chữa bệnh nữa nên ông kêu bà O1 bán luôn phần đất đã cố trên với giá 1 công tầm cắt là 14 chỉ vàng 24k, tổng cộng 1,5 công là 21 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay ngày 16/5/2012, việc ông kêu bà O1 bán đất thì các chị em của ông không hay biết. Sau khi ông cố đất thì ông giao đất cho bà O1 canh tác đến nay. Mẹ ông là bà Thị N và cha là ông Danh C có tổng cộng 04 người con chung gồm: Thị L, sinh năm 1958; Thị O2, sinh năm 1960; Danh K, sinh năm 1966; Thị Ni, sinh năm 1966. Nay bà Thị O1 khởi kiện ông ra tòa án để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý vì đất này là của mẹ ông bà Thị N đứng tên, hơn nữa các chị của ông không cho bán. Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà O1 theo giấy tay ngày 16/5/2012 là vô hiệu và ông đồng ý trả lại cho bà Oanh 21 chỉ vàng 24k và bồi thường theo giá trị lệch giá.

Đến năm 2017 Nhà Nước thu hồi làm dự án Hệ thống thủy lợi Cái Lớn – Cài Bé tổng cộng là 226,5 m^2, trong đó thu hồi trên diện tích đất mà ông bán cho bà O1 với diện tích là 212,645m^2. Sau khi bồi thường thì ông Danh Út là cha của bà O1 nhận số tiền bồi thường là 60.750.000đồng tương đương với diện tích thu hồi là 138,7m^2, còn chị ông tên Thị N nhận số tiền 43.000.000đồng, tương đương với diện tích đất thu hồi còn lại. Sau khi Nhà nước thu 212,645m^2 nên diện tích đất tranh chấp hiện tại giữa bà Thị O1 với ông chỉ còn 1.625,5m^2. Đối với số tiền bồi thường diện tích đất đã thu hồi số tiền là 60.750.000đ do ông Danh U nhận không đúng đối tượng nên Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Kiên Giang đã thu lại và hiện tại Phòng tài nguyên và Mồi trường huyện C đang giữ số tiền này. Về diện tích đất thu hồi thì ông không có ý kiến và thống nhất. Đối với số tiền bồi thường 60.750.000đ thì ông cũng thống nhất và không có ý kiến mặc dù số tiền 60.750.000đ chỉ tương ứng với diện tích đất 138,7m^2 theo như văn bản trả lời của Phòng tài nguyên và môi trường huyện C còn thực tế đất thu hồi tới 212,645m^2 nhưng ông hoàn toàn thống nhất với số tiền này.

Ông Danh K yêu cầu: Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 16/5/2012 giữa ông K với bà Thị O1 là vô hiệu, ông K đồng ý trả lại cho bà O1 số vàng 21 chỉ vàng 24k, và thống nhất bồi thường cho bà O1 phần lệch giá theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền 60.750.000đ thì ông K yêu cầu được nhận số tiền này.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thị L, bà Thị N, bà Thị O2 trình bày:* Nguồn gốc đất này là do mẹ các bà là bà Thị N tạo lập, đến năm 1999 UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N259318, tờ bản đồ số: 26, thửa đất số: 2017, diện tích: 4.960m^2 cho hộ ông/bà Thị N đứng tên, vị trí đất tại khu phố Minh Long, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Đến năm 2000 sau bà N chết thì các bà để lại cho Danh K canh tác vì Danh K có hoàn cảnh gia đình khó khăn. Còn việc ông K cố đất và bán đất trên cho bà Thị O1 như thế nào thì các bà không biết. Các bà xác nhận mẹ các bà là bà Thị N và cha các bà là ông Danh C khi còn sống có tổng cộng 04 người con chung gồm: 1.Thị L, sinh năm 1958; 2.Thị O2, sinh năm 1960; 3.Danh K, sinh năm 1966; 4.Thị N, sinh năm 1966.

Đến năm 2017 Nhà Nước thu hồi làm dự án Hệ thống thủy lợi Cái Lớn – Cài Bé tổng cộng là 226,5 m^2, trong đó thu hồi trên diện tích đất phần của bà O1 canh tác với diện tích là 212,645m^2. Sau khi bồi thường thì ông Danh U là cha của bà O1 nhận số tiền bồi thường là 60.750.000đồng tương đương với diện tích thu hồi là 138,7m^2, còn bà Thị N nhận số tiền 43.000.000đồng, tương đương với diện tích đất thu hồi còn lại. Sau khi Nhà nước thu 212,645m^2 nên diện tích đất tranh chấp hiện tại giữa bà Thị O1 với ông K chỉ còn 1.625,5m^2. Đối với số tiền bồi thường diện tích đất đã thu hồi số tiền là 60.750.000đ do ông Danh U nhận do không đúng đối tượng nên Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Kiên Giang đã thu lại và hiện tại Phòng tài nguyên và Mồi trường huyện C đang giữ số tiền này. Về diện tích đất thu hồi thì các bà không có ý kiến và thống nhất. Đối với số tiền bồi thường 60.750.000đ thì các bà cũng thống nhất và không có ý kiến mặc dù số tiền 60.750.000đ chỉ tương ứng với diện tích đất 138,7m^2 theo như văn bản trả lời của Phòng tài nguyên và môi trường huyện C còn thực tế đất thu hồi tới 212,645m^2 nhưng các bà hoàn toàn thống nhất với số tiền này.

Nay bà Thị O1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với ông Danh K và yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng và sang tên cho bà O1 thì các bà không đồng ý vì phần đất này là di sản chung của bà N để lại chưa chia.

Bà Thị O2, bà Thị L, bà Thị N có ý kiến: Không đồng ý theo yêu cầu của bà Thị O1 vì đất này là của bà Thị N để lại chưa chia cho người con nào chứ không phải đất của cá nhân ông K và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng theo giấy tay ngày 16/5/2012 giữa ông K với bà Thị O1 là vô hiệu. Đối với số tiền bồi thường 60.750.000đ thì các bà không yêu cầu các bà đồng ý để lại cho ông Danh K được nhận.

** Ông Danh U trình bày*: Vào năm 2018 ông có nhận tiền bồi thường của

Nhà nước số tiền là 60.750.000đ là tiền bồi thường diện tích đất tranh chấp giữa con ông tên Thị O1 và Danh K, nhưng do đất đang tranh chấp nên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C xuống thu hồi lại và ông đã trả lại. Nay Thị O1 và Danh K đang tranh chấp với nhau, ông không có ý kiến và cũng không liên quan số tiền này.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang quyết định*:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 164, 227, 228, 266 và Điều 271, 273 Bộ Luật Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 125, Điều 127, Điều 134, 137, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 106, 113, 127 Luật đất đai năm 2003;

- Áp dụng Nghị quyết số: 02/2004/NQ –HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sự dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị O1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thị O1 với ông Danh K.

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay đề ngày 16/5/2012 giữa bà Thị O1 với ông Danh K là vô hiệu.

Buộc ông Danh Ke phải có nghĩa vụ trả cho bà Thị O1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 21(hai mươi một) chỉ vàng 24k (loại vàng 9999).

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

Buộc bà Thị O1 giao trả lại cho ông Danh K diện tích đất đã chuyển nhượng có diện tích 1.625,5m^2, có vị trí các cạnh như sau:

- Cạnh 1– 2 = 9,30m giáp kênh Thủy Lợi;

- Cạnh 2 – 3 = 180,44m giáp đất còn lại;

- Cạnh 3 – 4 = 13,82m giáp dự án Cái Lớn – Cái Bé;

- Cạnh 4 – 5 = 0,80m giáp dự án Cái Lớn – Cái Bé;

- Cạnh 5 – 1 = 169, 26m giáp đất Danh C.

Phần đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N259318, tờ bản đồ số: 26, thửa đất số: 2017, diện tích: 4.960m^2 (diện tích còn

lại: 4.733,5m^2) do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 26 tháng 8 năm 1999 cho hộ ông (bà) Thị N đứng tên, vị trí đất tại khu phố Minh Long, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

2. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N259318 hiện nay gia đình ông Danh K vẫn giữ nên các đương sự không yêu cầu xem xét nên HĐXX không xem xét.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Danh K về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2012 giữa bà Thị O1 với ông Danh K là vô hiệu và yêu cầu được nhận số tiền bồi thường 60.750.000đ.

4. Giao số tiền 60.750.000đ (Sáu mươi triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) là tiền thu hồi đất của hộ ông (bà Thị N) để làm dự án Cái Lớn – Cái Bé hiện tại Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C đang giữ cho ông Danh K được nhận theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2022 nguyên đơn bà Thị O1 có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Công nhận giao dịch dân sự giữa bà và ông K, buộc ông K có trách nhiệm thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho bà nhận lại số tiền 60.750.000 đồng do Nhà nước bồi hoàn dự án cống ngăn mặn Cái Bé, Cái Lớn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Thị O1 thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang; công nhận giao dịch dân sự giữa bà và ông K, buộc ông K có trách nhiệm thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho bà nhận lại số tiền 60.750.000 đồng do Nhà nước bồi hoàn dự án cống ngăn mặn Cái Bé, Cái Lớn.

Bị đơn ông Danh K không có kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Thị O1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Thị O1 về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết đơn kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi & nghĩa vụ liên quan Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Thị O1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Công nhận giao dịch dân sự giữa bà và ông K, buộc ông K có trách nhiệm thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho bà nhận lại số tiền 60.750.000 đồng do Nhà nước bồi hoàn dự án cống ngăn mặn Cái Bé, Cái Lớn. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận vào ngày 16/5/2012, bị đơn có chuyển nhượng diện tích đất 1,5 công (1.838,145m^2) cho nguyên đơn với giá 21 (hai mươi một) chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay đề ngày 16/5/2012. Phần đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N259318, tờ bản đồ số: 26, thửa đất số: 2017, diện tích: 4.960m^2, do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 26 tháng 8 năm 1999 cho hộ ông (bà) Thị Nhiêu đứng tên, vị trí đất tại khu phố Minh Long, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Đến năm 2017 Nhà Nước thu hồi làm dự án Hệ thống thủy lợi Cái Lớn – Cài Bé tổng cộng là 226,5 m^2, nên tổng diện tích còn lại là 4.733,5m^2. Trong diện tích thu hồi 226,5m^2, trong đó thu hồi trên diện tích đất phần của ông Ke thỏa thuận chuyển nhượng cho bà O1 là 212,645m^2 nên diện tích đất tranh chấp hiện tại giữa bà Thị O1 với ông K chỉ còn 1.625,5m^2.

Nay nguyên đơn bà Thị O1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Danh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 16/5/2012 giữa bà Thị O1 với ông Danh K.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Về mặt hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/5/2012 là hợp đồng do hai bên tự lập và ký xác nhận với nhau, chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên nên không phù hợp với quy định của pháp luật. Mặc khác, bà Thị O1 với ông Danh K đều thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, phần đất này là do hộ bà Thị N đứng tên và đến hiện nay phần đất này vẫn chưa sang tên cho ông K đứng tên. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng ông K chưa

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông K chưa phải là chủ thể sử dụng hợp pháp của diện tích đất chuyển nhượng cho bà Thị O1. Như vậy, cả ông K, bà O1 đang thỏa thuận một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết, nên giao dịch này đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật. Giao dịch giữa ông Danh K với bà Thị O1 bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét cả về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 122, Điều 124, Điều 125, Điều 127, Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia, các bên khôi phục lại tình trang ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, buộc ông Danh K có trách nhiệm trả cho bà O1 toàn bộ số vàng đã nhận là 21 chỉ vàng 24k, buộc bà Thị O1 giao trả lại cho ông Danh K diện tích đất mà hiện nay bà O1 đanh canh tác.

Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiêu: Tại thời điểm chuyển nhượng, cả bà O1 và ông Danh K đều biết diện tích đất chuyển nhượng đang đứng tên bà Thị N chưa sang tên cho ông Danh K nhưng các bên vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho nhau. Do vậy, các bên dều có lỗi làm cho hợp đồng này vô hiệu, nên xác định lỗi của ông Ke là 50% và lỗi của bà O1 là 50% là phù hợp.

Về xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Theo quy định của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu được căn cứ trên số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Thị O1 xác định bà không yêu cầu ông Danh K phải bồi thường cho bà số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác định hợp đồng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Đối với yêu cầu của bà O1 yêu cầu được nhận số tiền 60.750.000đ do Nhà nước thu hồi diện tích đất để làm dự án Thủy lợi Cái Lớn – Cái Bé. Do bà Oanh không có yêu cầu khởi kiện bổ sung nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Xét đơn phản tố của ông Danh K yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 16/5/2012 giữa ông với bà Thị O1 là vô hiệu và ông đồng ý trả lại cho bà O1 số vàng đã nhận bằng 21 chỉ 24k là có căn cứ chấp nhận như phân tích ở trên.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Danh K yêu cầu nhận lại số tiền 60.750.000đ do Nhà nước thu hồi diện tích đất để làm dự án Thủy lợi Cái Lớn – Cái Bé hiện tại Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Kiên Giang đang giữ, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Số tiền này là số tiền do Nhà nước thu hồi diện tích đất do bà Thị N đứng tên, hiện tại bà Thị N đã chết nên số tiền này là di sản thừa kế của bà N để lại nên hàng thừa kế của bà N được nhận là phù hợp với quy định của pháp luật. Trong quá trình chung sống bà Thị N và ông Danh C có tổng 04 người con: Thị L, Thị N, Thị O2 và Danh K, ngoài ra bà Thị N không có người con nào khác và chồng bà cũng chết nên số tiền này các con bà N là người được hưởng. Nhưng tại phiên tòa bà Thị L, bà O2, bà N xác định từ chối nhận số tiền này và đồng ý giao toàn bộ cho ông Danh K được nhận. Bản án sơ thẩm giao toàn bộ số tiền này cho ông Ke là phù hợp với quy định của pháp luật.

Các quyết định Bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp quy định của pháp luật, vì vậy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Thị O1 là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Thị O1, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

[3] Xét về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Thị O1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Danh K không phải chịu án phí.

[4] - Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và chi phí tố tụng khác: Căn cứ vào Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, chi phí đo vẽ số tiền là 904.545đồng và chi phí định giá là 7.400.000đ bà Thị O1 đã tự nguyện nộp và không yêu cầu Tòa án xem xét nên HĐXX không xem xét.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Thị O1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 164, 227, 228, 266 và Điều 271, 273 Bộ Luật Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 125, Điều 127, Điều 134, 137, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 106, 113, 127 Luật đất đai năm 2003;

- Áp dụng Nghị quyết số: 02/2004/NQ –HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sự dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Thị O1.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị O1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thị O1 với ông Danh K.

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay đề ngày 16/5/2012 giữa bà Thị O1 với ông Danh K là vô hiệu.

2. Buộc ông Danh K phải có nghĩa vụ trả cho bà Thị O1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 21(hai mươi một) chỉ vàng 24k (loại vàng 9999).

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). 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.

Buộc bà Thị O1 giao trả lại cho ông Danh K diện tích đất đã chuyển nhượng có diện tích 1.625,5m^2, có vị trí các cạnh như sau:

- Cạnh 1– 2 = 9,30m giáp kênh Thủy Lợi;

- Cạnh 2 – 3 = 180,44m giáp đất còn lại;

- Cạnh 3 – 4 = 13,82m giáp dự án Cái Lớn – Cái Bé;

- Cạnh 4 – 5 = 0,80m giáp dự án Cái Lớn – Cái Bé;

- Cạnh 5 – 1 = 169, 26m giáp đất Danh C.

Phần đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N259318, tờ bản đồ số: 26, thửa đất số: 2017, diện tích: 4.960m^2 (diện tích còn lại: 4.733,5m^2) do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 26 tháng 8 năm 1999

cho hộ ông (bà) Thị N đứng tên, vị trí đất tại khu phố Minh Long, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N259318 hiện nay gia đình ông Danh K vẫn giữ nên các đương sự không yêu cầu xem xét nên HĐXX không xem xét.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Danh K về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2012 giữa bà Thị O1 với ông Danh K là vô hiệu và yêu cầu được nhận số tiền bồi thường 60.750.000đ.

Giao số tiền 60.750.000đ (sáu mươi triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) là tiền thu hồi đất của hộ ông (bà Thị N) để làm dự án Cái Lớn – Cái Bé hiện tại Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C đang giữ cho ông Danh K được nhận theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn bà Thị O1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự không có giá nghạch nhưng bà O1 được khấu trừ số tiền án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lại thu tạm ứng, án phí lệ phí toà án số: 0004963, ngày 24/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả lại cho ông Danh K số tiền đã nộp là 1.500.000đ theo biên lại thu tạm ứng, án phí lệ phí toà án số: 0005150, ngày 23/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thị O1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai số 0009661 ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;

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

- TAND huyện Châu Thành;
- THA dân sự huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Trần Bá Kha

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán **Thẩm phán** **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Trần Bá Kha