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

Bản án số: 202/2024/DS-PT
Ngày: 23/4/2024
"V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự- chuyển nhượng quyền sử dụng đất."

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm;

Ông Lê Thành Tôn.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Võ Thị Tuyết Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Ngọc Qúi - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2024/TLPT- DS, ngày 31 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 185/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Dương Nhật Đ, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

(Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2024).

2. Bị đơn:

1. Ông Lê Thành P, sinh năm 1963;

2. Bà Trương Thị G, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1999;

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

(Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn L-Luật sư Văn phòng Luật sư Phạm Minh T1 – Chi nhánh T3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số A, L, Khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

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

3.1. Trung tâm K - Phòng bán hàng Cao Lãnh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh N1 - Giám đốc;

Địa chỉ: Quốc lộ C, thị trấn M, huyện C, Đồng Tháp.

3.2. Anh Lê Văn D, sinh năm 1982 (con ông P + bà G);

3.3. Chị Lê Thị Ngọc D1, sinh năm 1995 (con ông P + bà G);

3.4. Chị Phạm Thị Thanh N2, sinh năm 1984 (vợ anh D);

3.5. Cháu Lê Thành C, sinh năm 2005 (con anh D + chị N2);

3.6. Cháu Lê Bảo N3, sinh năm 2009 (con anh D + chị N2).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của cháu C và cháu N3: Anh Lê Văn D, sinh năm 1982; Chị Phạm Thị Thanh N2, sinh năm 1984 (cha mẹ ruột).

4. Người kháng cáo: Ông Lê Thành P và bà Trương Thị G, là bị đơn.

(Anh Đ, chị N có mặt, ông N1, anh D, chị D1 vắng mặt tại phiên tòa (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị T là anh Dương Nhật Đ trình bày:

Năm 2002, vợ chồng bà T có thỏa thuận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Thành P, bà Trương Thị G một phần đất có chiều ngang 12m, chiều dài khoảng 22m (từ mí sông đến mí ruộng đất ông Tư T2), diện tích khoảng 264m^2 thuộc một phần thửa 1037, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Hộ ông P đứng tên, giá thỏa thuận là 01 (một) cây vàng 24K (10 chỉ). Bà T đã giao đủ vàng và ông P và bà G đã giao đất cho bà T sử dụng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không làm văn bản, không có người làm chứng (không ai biết). Vợ chồng bà T đã xây nhà cấp 4

và chuồng trại trên diện tích đất nói trên từ 2002. Đến năm 2009, chồng bà T là ông Nguyễn Văn S chết, bà T xây mộ, chôn cất ông S cũng trên phần đất này.

Bà T nhiều lần yêu cầu Hộ ông P tách thửa, sang tên cho bà, nhưng ông P, bà G không thực hiện.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Hộ ông Lê Thành P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà T được đứng tên phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế 297,1m^2 nay là thửa 51, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã M, huyện T, Đồng Tháp (Giấy chứng nhận QSD đất do Hộ ông P đứng tên).

Bị đơn ông Lê Thành P, bà Trương Thị G cùng trình bày:

Do chỗ thân quen nên năm 2002 vợ chồng ông P, bà G có cho vợ chồng bà Đỗ Thị T mượn phần đất có chiều ngang 12m, chiều dài khoảng 22m (từ mí lộ dài vào mí đất ruộng ông Tư T2), diện tích khoảng 264m^2 thuộc một phần thửa 1037, tờ bản đồ số 02 (qua đo đạc thực tế là 249,1m^2 nay là thửa 51, tờ bản đồ số 35) tọa lạc ấp M, xã M, huyện T để xây nhà ở và cất trang trại nuôi heo. Hiện thửa đất nêu trên do ông P đang đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2005, bà G thỏa thuận với bà T về việc chuyển nhượng luôn phần đất trên với giá 03 (ba) cây vàng 24K (30 chỉ), ông P hoàn toàn không biết việc mua bán này. Tuy nhiên, sau khi nhận 01 (một) cây vàng 24K do bà T giao, bà G mang về nhà có cho ông P biết và nói bà T còn nợ 02 (hai) cây vàng 24K thì ông P không có ý kiến phản đối. Hiện nay, ông P đã thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất trên cho Trung tâm K – Phòng bán hàng Cao Lãnh để đảm bảo thực hiện nhiệm vụ.

Nay ông P, bà G không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Khi nào bà T trả đủ số vàng còn lại là 02 (hai) cây vàng 24K thì ông, bà sẽ chuyển nhượng sang tên diện tích đất trên cho cho bà T.

Ngày 12/01/2022, ông Lê Thành P có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu bà T trả số vàng mua đất còn thiếu là 02 (hai) cây vàng 24K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong Hộ ông P gồm: Lê Văn D, Lê Thị Ngọc D1, Phạm Thị Thanh N2, Lê Thành C và Lê Bảo N3 trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 249,1m^2, thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã M, huyện T, Đồng Tháp là của cha mẹ và ông bà là ông Lê Thành P và bà Trương Thị G tự tạo lập mà có, nên ông P và bà G có toàn quyền định đoạt đối với phần đất nêu trên. Anh D, chị D1, chị N2, cháu C và cháu N3 không có yêu cầu gì đối với phần đất nêu trên và cũng không có yêu cầu gì trong vụ kiện này. Do bận đi làm và đi học hành ở xa nên các anh, chị, cháu xin được vắng tại các lần hòa giải, các phiên họp, các buổi làm việc và các phiên tòa xét xử về sau (sơ thẩm và phúc thẩm).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm K – Phòng bán hàng Cao Lãnh (gọi tắt là Trung tâm), có ông Trần Minh N1 – Giám đốc, đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông P là nhân viên Trung tâm K – Phòng bán hàng Cao Lãnh. Ông P có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông P, đại diện Hộ đứng tên, cho

Trung tâm. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, Trung tâm không có ý kiến gì. Trường hợp Tòa án tuyên buộc Hộ ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên cho bà T thì Trung tâm đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để ông P và gia đình thực hiện nghĩa vụ theo quyết định của Tòa án. Sau khi thực hiện xong, thì ông P giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho Trung tâm để đảm bảo thực hiện nhiệm vụ.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Bạch Ú trình bày:

Bà là hàng xóm với bà T, ông P, bà G. Trước đây, bà T có nuôi heo nên bà T có mua cám heo của bà. Năm 2002, do bà G bảo lãnh nợ thay, nên bà Ú bán thiếu cám heo cho bà T. Kết thúc việc mua bán, tổng kết nợ, bà T còn nợ bà Ú số tiền 600.000 đồng (thời điểm này, giá vàng khoảng 470.000 đồng/ 01 chỉ vàng 24K). Bà Ú có gặp bà T đòi nợ nhưng bà T không trả. Sau đó, bà Ú có gặp bà G và nói với bà G: "Chị lãnh nợ cho bà T mà tới giờ này bà T bán heo xong mà chưa trả tiền cám cho tôi nữa.". Bà G có trả lời: "Tiền đất tôi bán cho bà T 03 (ba) cây vàng 24K mà bà T còn nợ tôi 02 (hai) cây vàng 24K chưa trả thì có tiền đâu trả cho bà. Thôi bà để đó đi khi nào bà T trả tiền đất cho tôi, tôi nhắc bà T trả cho bà". Bà Ú trình bày lý do đến Toà án làm chứng là vì bà G nhờ, mục đích để bà G lấy lại 02 (hai) cây vàng 24K. Bà G hứa với bà Ú khi bà T trả thêm cho bà G 02 (hai) cây vàng 24K thì bà G sẽ trả cho bà Ú số tiền cám heo mà bà T còn nợ. (Nếu tính theo giá vàng thị trường hiện nay thì bà G phải trả cho bà Ú hơn sáu triệu đồng.)

Người làm chứng ông Trương Văn Q trình bày:

Ông là anh ruột của bị đơn bà Trương Thị G. Ông không biết việc bà T và bà G thỏa thuận mua bán đất với giá là bao nhiêu. Trong năm 2002, bản thân ông có kêu bán phần đất của ông (gần phần đất bà G bán cho bà T) với giá 01 mét ngang, chiều dài như đất bà T mua (tính từ mí sông đến mí ruộng) là 01 (một) chỉ vàng 24K. Ông không chứng kiến việc giao vàng nhưng có nghe nói bà T có giao cho bà G 01 (một) lượng vàng 24K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 26/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tuyên xử:

"1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị The .

Buộc hộ ông Lê Thành P (gồm ông Lê Thành P, bà Trương Thị G, anh Lê Văn D, chị Lê Thị Ngọc D1, chị Phạm Thị Thanh N2, anh Lê Thành C và Lê Bảo N3) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà Đỗ Thị T được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 264m^2 (đo đạc thực tế 247,1m^2), thuộc một phần thửa 1037, tờ bản đồ số 02 (Nay theo sơ đồ Chính quy là thửa 51, tờ bản đồ số 35), địa chỉ tại xã M, huyện T, Đồng Tháp. (Kèm theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH D2 ngày 18/10/2021.)

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thành P về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T trả lại số vàng mua đất còn nợ là 02 (Hai) cây vàng 24 kara.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

3/ Về chi phí tố tụng khác: Các thành viên trong hộ ông Lê Thành P (gồm ông Lê Thành P, bà Trương Thị G, anh Lê Văn D, chị Lê Thị Ngọc D1, chị Phạm Thị Thanh N2, anh Lê Thành C và Lê Bảo N3) phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.570.000đ (Một triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng). Do bà T đã tạm ứng và chi xong nên các thành viên trong hộ ông Lê Thành P phải hoàn trả lại cho bà T số tiền này.

4/ Về án phí: Hộ ông Lê Thành P (gồm ông Lê Thành P, bà Trương Thị G, anh Lê Văn D, chị Lê Thị Ngọc D1, chị Phạm Thị Thanh N2, anh Lê Thành C và Lê Bảo N3) liên đới chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Thành P phải chịu 5.100.000đ (Năm triệu một trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 2.550.000đ (Hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001949 ngày 12/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, ông Lê Thành P còn phải nộp 2.550.000đ (Hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí.

Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 792.000đ (Bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006948 ngày 29/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười."

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2023, bị đơn ông Lê Thành P và bà Trương Thị G kháng cáo toàn bộ nội dung bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 26/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Lê Thị N4, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông P, bà G giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 không áp dụng trong trường hợp hợp đồng bằng lời nói mà hợp đồng phải được lập thành văn bản. Mặc dù, các bên không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng cũng không thể công nhận hiệu lực của hợp đồng do vi phạm điều cấm, vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông P, bà G với bà T vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Anh Dương Nhật Đ, đại diện nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Hai bên có việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất, phía bà T đã giao đủ vàng cho bà G, ông P, phía bị đơn đã giao đất cho bà T sử dụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn, bị đơn là có thật. Bà T đã trả đủ vàng, ông P, bà G đã giao đất cho bà T sử dụng từ 2002, bà T xây dựng nhà kiên cố, xây mộ chồng trên đất nhưng không có ai tranh chấp, ngăn cản. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Hộ bị đơn tiếp tục chuyển nhượng sang tên diện tích đất 249,1m^2, thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã M, huyện T, Đồng Tháp, hiện do H ông P đứng tên là có căn cứ. Lời khai của người làm chứng (bà Ú) không khách quan, lời khai của ông Q, anh ruột bà G về giá chuyển nhượng QSD đất tại thời điểm 2002 là khách quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Minh N1 (đại diện Trung tâm K – Phòng bán hàng C) anh D, chị D1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, việc vắng mặt của các đương sự trên, không ảnh hưởng quyền lợi của đương sự khác, không ảnh hưởng đến việc xét xử, nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Thành P, bà Trương Thị G yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án, sửa án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất có diện tích 249,1m^2, thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã M, huyện T, Đồng Tháp, hiện do Hộ ông P đứng tên. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông P, bà G trả thành quả cho chủ đất cũ và khai thác sử dụng từ năm 1980. Ngày 16/12/1995 ông Lê Thành P có đơn xin đăng ký QSD ruộng đất. Đến ngày 03/12/1996 ông Lê Thành P được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1037, tờ bản đồ 2, diện tích 1.300m^{2-}, mục đích sử dụng T (thổ) (bút lục 76, 78).

[2.2] Năm 2002, vợ chồng vợ chồng ông P, bà G có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà T phần đất ngang 12m, chiều dài khoảng 22m (từ mí lộ vào mí đất ruộng ôngTài), diện tích khoảng 264m^2 thuộc một phần thửa 1037, tờ bản đồ số 02. Việc chuyển nhượng không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng lời nói nhưng được bị đơn ông P, bà G thừa nhận, thực tế ông P, bà G có giao đất cho vợ chồng bà T sử dụng: xây nhà kiên cố, trang trại nuôi heo từ 2002. Năm 2009, chồng bà T là ông S chết, bà T xây mộ chồng trên đất, phía ông P, bà G không ai tranh chấp. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, tình tiết này không phải chứng minh. Hội đồng xét xử công nhận tình tiết này.

[2.3] Năm 2019, Hộ ông P có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 18/11/2019, Hộ ông Lê Thành P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất theo bản đồ địa chính chính quy thành thửa 51, tờ bản đồ 35, diện tích 1.090,2m^2, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn (bút lục 72, 77). Thời điểm Hộ ông P cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất, bà T đang quản lý, sử dụng một phần thửa 1037 (nay là một phần thửa 51) diện tích đo đạc thực tế là 249,1m^2, trên đó có nhà gạch của bà T, mộ của chồng bà T. Tuy nhiên, ông P, bà G chưa thực hiện thủ tục sang tên QSD đất cho bà T, nguyên nhân theo ông P, bà G trình bày do bà T chưa trả đủ vàng chuyển nhượng đất, còn nợ là 02 (hai) cây vàng 24K. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3.1] Ông P, bà G không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất với bà T với giá là 03 (ba) cây vàng 24K. Trong suốt quá trình bà T sử dụng đất từ năm 2002, ông P, bà G không tranh chấp, không có yêu cầu địa phương hòa giải việc bà T trả nợ vàng, không khởi kiện đòi bà T trả vàng chuyển nhượng đất còn nợ, không ai biết giữa hai bên có lời qua tiếng lại (kể cả ông Q) về việc ông P, bà G có đòi nợ hay tranh chấp gì đối với bà T.

[2.3.2] Lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Bạch Ú không khách quan, không thuyết phục, không đủ cơ sở chứng minh giá chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn, bị đơn là 03 cây vàng 24K. Qua lời khai của người làm chứng ông Q (bút lục 12) giá đất 1m ngang x dài khoảng 22m là 01 chỉ vàng 24K. Đối chiếu giá vàng theo Công văn cung cấp thông tin của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện T (bút lục 81) giá vàng 24K (98%) trong năm 2002 (từ tháng 01 đến tháng 12 dao động từ 500.000 đồng đến 600.000 đồng/01 chỉ. Như vậy, 01 cây (10 chỉ) vàng 24K giá khoảng 50.000.000 đồng – 60.000.000 đồng, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu khoảng 264m^2, giá chuyển nhượng như trên, tại thời điểm 2002 là phù hợp.

[2.3.3] Xét về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự (chuyển nhượng QSD đất) của ông P, bà G với vợ chồng bà T thời điểm 2002, được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự 1995. Thời điểm giao dịch, các đương sự có năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận chuyển nhượng là tự nguyện, không bị ép buộc lừa dối, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Mục đích vợ chồng bà T nhận chuyển QSD đất của ông P, bà G là để ở, chăn nuôi là có thật, được các bên thừa nhận. Đất của ông P, bà G đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 1996, đủ điều kiện chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng chỉ có vi phạm quy định hình thức giao dịch của hợp đồng, không làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không lập thành văn bản quy định tại các Điều 691, 692, 707 Bộ luật dân sự 1995, Điều 31 Luật đất đai 1993. Đến khi Bộ luật dân sự 2005 và hiện nay là Bộ luật dân sự 2015, Luật đất đai 2003 và nay là Luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành thì điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không có mâu thuẫn gì với nhau.

[2.3.4] Theo quy định Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 (hiện hành):

"1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:

a)....

b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định này thì áp dụng quy định của Bộ luật này;

..."

Điều 502 của Bộ L1 dân sự 2015 quy định:

"1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản...

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan."

Tuy nhiên, tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

"Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó".

[2.3.5] Căn cứ quy định pháp luật trên, xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông P, bà G tuy có vi phạm về hình thức của hợp đồng nhưng phía bà T đã thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ giao tiền (vàng), phía ông P, bà G đã thực hiện việc giao đất cho bà T sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Mặt khác, ông P, bà G không yêu cầu hủy, vô hiệu hợp đồng mà ông P chỉ có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà T trả thêm 02 (hai) cây vàng 24K, mới đồng ý sang tên đất, đồng nghĩa ông P, bà G thống nhất việc chuyển nhượng, không yêu cầu vô hiệu hợp đồng, không yêu cầu bà T di dời tài sản, trả đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà T: Buộc Hộ ông Lê Thành P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất sang tên cho bà T được đứng tên phần đất qua đo đạc thực tế 247,1m^2 nay là thửa 51, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã M, huyện T, Đồng Tháp (giấy chứng nhận QSD đất do Hộ ông P đứng tên) là có căn cứ. Đối với yêu cầu phản tố của ông P về yêu cầu bà T trả 02 cây vàng 24K (20 chỉ) là không có căn cứ.

[2.3.6] Tại phiên tòa, đại diện theo quyền của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng với lý do thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên không lập thành văn bản, không đủ điều kiện áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự

2015 để giải quyết. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định của pháp luật: Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Trường hợp pháp luật có quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải được công chứng nhà nước chứng nhận, được chứng thực, đăng ký hoặc phải xin phép, thì phải tuân theo các quy định đó. Tuy nhiên, như phân tích, nhận định trên, việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với ông P, bà G tuy không lập thành văn bản, nhưng được các bên thừa nhận, thỏa thuận không trái pháp luật, đạo đức xã hội, nên giao dịch tuy chỉ bằng lời nói vẫn được công nhận là hợp pháp.

[2.3.7] Từ những phân tích, nhận định trên, bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Ngoài ra, kháng cáo về vô hiệu hợp đồng được xác định vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án cho khoa học, ngắn gọn, dễ hiểu, dễ thi hành, lượt bỏ điều luật áp dụng chưa chính xác.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông P, bà G phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Xét đề nghị của Luật sư là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 148, Khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Thành P, bà Trương Thị G.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

Căn cứ:

- Khoản 2, 5, 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, 165 Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 229, và Điều 232 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 131, 690 của Bộ luật dân sự năm 1995;

- Các Điều 688, Điều 699, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Các Điều 129, 288, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

- Các Điều 3, 31, 36, 73, 79 Luật đất đai 1993;

- Các Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Các Điều 95, 100, Điều 106, Điều 166, 167, 170 Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu Hộ ông Lê Thành P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, sang tên cho bà T được đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Thành P về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T trả cho ông P số vàng chuyển nhượng đất còn nợ là 02 (hai) cây vàng 24K (20 chỉ).

3. Buộc Hộ ông Lê Thành P, gồm: Ông Lê Thành P, bà Trương Thị G, anh Lê Văn D, chị Lê Thị Ngọc D1, chị Phạm Thị Thanh N2, anh Lê Thành C và Lê Bảo N3 (người đại diện theo pháp luật cho cháu C và cháu N3 là anh D, chị N2) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T phần đất diện tích 249,1 m^2 thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã M, huyện T, Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Hộ ông Lê Thành P ngày 18/11/2019 (số bìa CT 640070, số vào sổ cấp GCN: CS 05070) cho bà Đỗ Thị The . (Trong đó phần đất được cấp giấy theo ranh cấp giấy chứng nhận theo bản đồ chính quy là 176,3m^2 thể hiện tại các mốc M1-M2-M3-M4-M1, phần còn lại là đường đi và lộ giới thể hiện tại các mốc M1-M6-MA-MB-M5-M4-M1 diện tích là 72,8m^2 không được cấp giấy chứng nhận, theo Sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2021 của Công ty TNHH D2).

(Có Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười và Sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2021 của Công ty TNHH D2 kèm theo.)

4. Hộ ông Lê Thành P và bà Đỗ Thị T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và chịu các khoản phí (nếu có).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Hộ ông Lê Thành P (gồm ông Lê Thành P, bà Trương Thị G, anh Lê Văn D, chị Lê Thị Ngọc D1, chị Phạm Thị Thanh N2, cháu Lê Thành C, cháu Lê Bảo N3 (do anh D, chị N2 đại diện) liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Ông Lê Thành P phải chịu 5.100.000 đồng (Năm triệu một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (do yêu cầu phản tố không được chấp nhận). Số tiền tạm ứng án phí 2.550.000 đồng (Hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) ông P đã nộp ngày 12/01/2022 theo biên lai thu số 0001949 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười được khấu trừ vào án phí phải nộp. Ông Lê Thành P chỉ còn phải nộp 2.550.000 đồng (Hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 792.000 đồng (Bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006948 ngày 29/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Thành P, bà Trương Thị G mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng ông P nộp ngày 10/10/2023 theo biên lai 0000855, số tiền 300.000 đồng bà G nộp ngày 10/10/2023 theo biên lai số 0000854 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười được khấu trừ vào án phí phải nộp. (Ông P, bà G đã nộp án phí phúc thẩm xong.)

7. Về chi phí tố tụng khác: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 1.570.000 đồng (Một triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng). Hộ ông Lê Thành P phải chịu chi phí trên. Do bà T đã tạm ứng và chi xong, nên buộc H ông Lê Thành P, gồm: ông Lê Thành P, bà Trương Thị G, anh Lê Văn D, chị Lê Thị Ngọc D1, chị Phạm Thị Thanh N2, cháu Lê Thành C, cháu Lê Bảo N3 (do anh D và chị N2 đại diện) phải liên đới hoàn trả trả lại cho bà T số tiền 1.570.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7a, 7b 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:
- Đương sự;
- Luật sư;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Tháp Mười;

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tháp Mười;
- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT.

Kiều Kim Xuân