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

Bản án số: 424/2024/DS-PT
Ngày 19-8-2024
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 269/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 335/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1943 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1949 (có mặt),

Cùng địa chỉ: tổ C, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ G, thôn N, xã Q, huyện H, tỉnh Quảng Nam, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền được chứng thực ngày 01/8/2022). Ông Thái Thanh H có mặt, ông Nguyễn Hữu K vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1962; có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1970; có mặt,

Cùng địa chỉ: 2 tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1939 (đã chết ngày 13/7/2022).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L2:

1.1. Ông Ngô Văn H2, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ B, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

1.2. Bà Ngô Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ B, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

1.3. Ông Ngô Ngọc T1, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ C, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

1.4. Ông Ngô Tùng C, sinh năm 1979 (đã chết ngày 28/01/2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Tùng C:

1.4.1. Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ C, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

1.4.2. Ông Ngô Tuấn V, sinh năm 2002; địa chỉ: tổ C, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

1.4.3. Ông Ngô Châu T3, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ C, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1942; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1948; địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân (UBND) phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị H3 – Chức vụ: Chủ tịch, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Bá T4 – Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2024); có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L, bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 và bà Nguyễn Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/3/2022, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Thanh H1 và bà Nguyễn Thị L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo nội dung hợp đồng, ông H1 và bà L1 chuyển nhượng cho ông N và bà L quyền sử dụng đất có diện tích 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 (đã cũ). Giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Ông N và bà L đã giao đủ số tiền trên cho ông H1 và bà L1. Ông H1 và bà L1 đã giao đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 440 cho vợ chồng ông N và bà L quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông H1 và bà L1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đúng quy định của pháp luật để vợ chồng ông N và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L có quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích 126,2m^2 trên phần đất chuyển nhượng và có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 218,4m^2 thuộc thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương để ông N và bà L đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 440, tờ bản đồ số 2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là do cha mẹ ruột của ông Nguyễn Thanh H1 là cụ Nguyễn Văn S2 (chết năm 1986) và bà Nguyễn Thị T5 (chết năm 1984) để lại cho ông H1 quản lý, sử dụng ổn định lâu dài, công khai liên tục từ năm 1986 đến nay. Mặc dù là tài sản của cha, mẹ chết để lại nhưng đã hết thời hiệu chia di sản thừa kế, do đó ông H1 được toàn quyền đối với tài sản này. Do đó, việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp.

2. Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Bị đơn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc của phần đất này là của cụ Nguyễn Văn S2 (chết năm 1986) và cụ Nguyễn Thị T5 (chết năm 1984) để lại cho ông H1.

Cụ S2 và bà T5 có 05 người con là bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H1.

Phần đất tranh chấp được tách một phần từ thửa đất số 440, tờ bản đồ số 2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Riêng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì vào năm 2015 ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 909,1m^2. Đối với phần đất hiện đang tranh chấp thì vợ chồng ông H1 đã quản lý, sử dụng công khai, liên tục

trên 36 năm, không ai khiếu kiện hay tranh chấp gì. Đến ngày 09/3/2022, ông H1 chuyển nhượng cho bà L, ông N (bà L là chị ruột của ông H1), lý do chuyển nhượng là vì phần đất này bị bao bọc bởi phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà L. Việc chuyển nhượng là để tiện cho nguyên đơn trong việc sử dụng. Do phần đất chuyển nhượng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chậm trễ trong việc làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Bị đơn xác định khi ký chuyển nhượng đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, bị đơn hoàn toàn đống ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị S1 trình bày: Phần đất tranh chấp được tách một phần từ thửa đất số 440, tờ bản đồ số 2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, phần đất này do cha, mẹ của bà S là cụ S2, cụ T5 chết để lại. Trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 do cha mẹ xây dựng, cha mẹ quản lý, sử dụng cho đến khi chết đi. Phần đất và căn nhà này bà S không yêu cầu phân chia tài sản cho ai vì để lại làm thờ cúng. Bà S, bà S1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

4. Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L2 thống nhất trình bày: Phần đất tranh chấp được tách một phần từ thửa đất số 440, tờ bản đồ số 2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, phần đất này do ông bà ngoại là cụ S2, cụ T5 chết để lại. Trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông bà ngoại xây dựng và quản lý, sử dụng cho đến khi chết đi. Sau đó thì ông H1 quản lý, sử dụng đến khi ông H1 lấy vợ thì chuyển lên thành phố T sinh sống, từ đó bỏ trống, căn nhà xuống cấp trầm trọng. Phần đất và căn nhà này không yêu cầu phân chia tài sản cho ai vì để lại làm thờ cúng. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

5. Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Tùng C thống nhất trình bày: Phần đất tranh chấp được tách một phần từ thửa đất số 440, tờ bản đồ số 2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, phần đất này do cụ S2, cụ T5 chết để lại. Trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông bà xây dựng và quản lý, sử dụng cho đến khi chết đi. Sau đó thì ông H1 quản lý, sử dụng đến khi ông H1 lấy vợ thì chuyển lên thành phố T sinh sống, từ đó bỏ trống, căn nhà xuống cấp trầm trọng. Phần đất và căn nhà này không yêu cầu phân chia tài sản cho ai vì để lại làm thờ cúng. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày: Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày: Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất":

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

- Ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L số tiền 350.100.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu một trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

- Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L phải chịu 3.145.614 đồng (ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm mười bốn đồng) và đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 phải nộp 3.145.614 đồng (ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm mười bốn đồng) để trả lại cho Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/5/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L và ngày 25/5/2024, bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 và bà Nguyễn Thị L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H1 là người quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất từ năm 1986, đến nay đã hơn 30 năm, thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ S2 đã hết. Căn cứ quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông H1 là người chiếm hữu hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét áp dụng Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 là chưa phù hợp. Nguyên đơn thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn về nguồn gốc việc ghi nhận số tiền chuyển nhượng 45.000.000 đồng, giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc giao nhận số tiền 45.000.000 đồng này. Nhà, đất có tranh chấp hiện nay không còn sử dụng vào việc thờ cúng, do ông N và bà L quản lý từ năm 1997 cho đến nay.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 và bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn xác định số tiền 45.000.000 đồng được ghi nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 là không có thật, giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc giao nhận số tiền 45.000.000 đồng này, mà xuất phát từ việc cụ S2 khi còn sống có vay mượn tiền của bà L, ông N để xây nhà, đến khi cụ S2 chết chưa trả được

và những người con cụ S2 không ai đứng ra trả nợ cho cụ S2 nên ông N đã khởi kiện ông H1 (do ông H1 đang quản lý nhà, đất của cụ S2) để đòi số tiền cho mượn và tại Quyết định công nhận việc hòa giải thành số 23 ngày 26/6/1989 của Tòa án nhân dân tỉnh Sông Bé, ông H1 đã thống nhất trả nợ thay cụ S2 số tiền quy đổi là 2.023.375 đồng. Đến ngày 09/3/2022, nguyên đơn và bị đơn cũng quy đổi 2.023.375 đồng ra số tiền 45.000.000 đồng. Nhà, đất có tranh chấp hiện nay do ông N, bà L quản lý từ năm 1997 cho đến nay, trước đây là dùng vào việc thờ cúng ông, bà nhưng hiện nay các chị em đã dời đi không còn thờ cúng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, việc nguyên đơn và bị đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 và các bên không có việc giao nhận số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng nên không có thiệt hại về tài sản, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 11/5/2024 và ngày 25/5/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L và bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là kháng cáo trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L2, ông Ngô Tùng C (gồm các ông, bà: Ngô Văn H2, Ngô Thị T, Huỳnh Thị T2, Ngô Tuấn V, Ngô Châu T3); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị S1, Ủy ban nhân dân phường T vắng mặt; Ủy ban nhân dân thành phố T có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L có đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 218,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số

1047, tờ bản đồ số 2), tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Các đương sự đều thừa nhận phần đất này trước đây là của cụ Nguyễn Văn S2 (cha của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thanh H1) để lại không có di chúc, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa chia di sản thừa kế. Các đương sự cũng thừa nhận tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có diện tích 126,2m^2 là do cụ S2 để lại. Ông H1 và bà L1 chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Đây là tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Nguyên đơn và bị đơn cho rằng bị đơn đã quản lý nhà, đất trên 30 năm, thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ S2 đã hết nên bị đơn là người sử dụng đất hợp pháp. Tuy nhiên, đối chiếu quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai và lời thừa nhận của bị đơn về việc bị đơn chưa đăng ký, kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L là trái với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai, các Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 vô hiệu là phù hợp.

[5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới là việc nguyên đơn và bị đơn đều khai nhận không có việc giao nhận số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng và nhà, đất hiện do bà L và ông N quản lý, trước đây là dùng vào việc thờ cúng ông, bà nhưng hiện nay các chị em đã dời đi không còn thờ cúng. Các đương sự đều thừa nhận ông N và bà L quản lý, sử dụng từ năm 1997 đến nay (do ông H1 giao cho bà L, ông N quản lý hộ). Việc ông N, bà L quản lý tài sản, các bên đương sự khác không phản đối vì đây là tài sản của cụ S2 và chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp cho cá nhân nào, cho nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch và việc nguyên đơn, bị đơn khai nhận thực tế không bàn giao số tiền 45.000.000 đồng nên thiệt hại không phát sinh. Do trong vụ án này không phát sinh hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết. Vì vậy, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng phân tích nêu trên.

[6] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 122, 123, 129, 131, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều: 100, 166, 167, 168 và 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L và bị đơn: ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2022 giữa ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

2.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

- Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L phải chịu 3.145.614 đồng (ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm mười bốn đồng) và đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 phải nộp 3.145.614 đồng (ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm mười bốn đồng) để trả lại cho Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L và bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 được miễn nộp.

Trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị L1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001556

ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc