

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 43/2022/DS-PT

Ngày 22 – 02 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 227/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1972

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn V: Bà Lý Hồng N1, sinh năm 1976 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị t, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Lê Văn D1, sinh năm 1974 (Vắng mặt ngày 22/02/2022)

Địa chỉ: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

2. Chị Bùi Mỹ H2, sinh năm 1992 (Vắng mặt)

3. Chị Bùi Thị B, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

4. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1944 (Vắng mặt)

5. Ông Lê Văn N2, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Huỳnh N3, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Bích D2, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

8. Ông Lê Trường G, sinh năm 1987 (Vắng mặt)
9. Bà Phạm Thị N4, sinh năm 1977 (Vắng mặt ngày 22/02/2022)
10. Chị Lê Thị Hoa X, sinh năm 1996 (Vắng mặt)
11. Anh Lê Văn T3 (Vắng mặt)
12. Chị Lê Thị Huỳnh N5 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 8, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

13. Bà Lý Hồng N1, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn S huyện T, tỉnh Cà Mau

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn V, là nguyên đơn; bà Lý Hồng N1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Lý Hồng N1 trình bày:*

Ngày 24/02/2008, ông Trần Văn V có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị C phần đất diện tích 60m² (ngang 5m x dài 12m), tọa lạc tại khóm 8, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (có làm giấy tay); giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, ông V đã giao tiền xong cho bà Chuỗi. Các bên thống nhất đến ngày 01/6/2008 bà Chuỗi giao nhà cho ông V. Vì ông V cho rằng việc mua bán là hợp lệ và tin tưởng vào sự thỏa thuận với bà C nên ông V không yêu cầu các thành viên còn lại trong gia đình bà C ký tên vào giấy chuyển nhượng. Thời điểm đó, các thành viên còn lại trong gia đình bà C ở đâu bà không biết. Đến ngày 16/7/2012, bà N1 và ông V cùng với bà C lập đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động trên đất thổ cư đối với phần nhà đất nêu trên, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc. Sau khi nhận chuyển nhượng năm 2008, vợ chồng bà có cho bà C tiếp tục mượn nhà đất để ở, việc cho mượn do các bên thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Bà N1 xác định vợ chồng bà có thỏa thuận với bà Chuỗi về việc cho bà Chuỗi ở tiếp 20 ngày kể từ ngày chuyển nhượng để bà Chuỗi có thời gian di dời đi nơi khác. Tuy nhiên, hết thời gian trên vợ chồng bà vẫn không yêu cầu bà Chuỗi di dời mà tiếp tục cho bà C ở đến năm 2015. Do vợ chồng bà nghĩ rằng gia đình chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nêu trên nên cứ để cho bà C ở đến khi có nhu cầu sử dụng thì sẽ lấy lại sử dụng. Đến năm 2015, gia đình bà có nhu cầu sử dụng nhà đất nên yêu cầu bà C trả lại nhưng bà C không đồng ý trả, lý do bà C cho rằng chưa nhận được tiền chuyển nhượng. Hiện nay, bà C đã chết, phần đất tranh chấp hiện do ông D1 đang quản lý sử dụng, nhưng ông D1 không đồng ý trả lại.

Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu ông D1 giao trả lại nhà và diện tích đất 60m² (ngang 5m, dài 12m), theo đo đạc thực tế 50,3m², tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N1 thay bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 24/02/2008 và đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động ngày 16/7/2012 giữa ông V với bà C, yêu cầu ông D1 giao lại nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng

cho ông V.

- Theo ông Lê Văn D1 trình bày:

Phần đất tranh chấp là của gia đình ông tự khai phá và quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1986 cho đến nay. Khi bà Lê Thị H1 nhận chuyển nhượng phần đất của Nông trường Sông Đốc, bà H1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008 trùm luôn phần đất của gia đình ông. Bà H1 cũng thống nhất nên đã làm thủ tục tách phần diện tích của ông ra vào ngày 02/12/2016, diện tích 33,5m², thửa số 246, tờ bản đồ số 35; phần diện tích tranh chấp hiện vẫn còn trong giấy chứng nhận của bà H1 đứng tên. Việc bà Chuối chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông V các thành viên còn lại trong gia đình không biết, không có ký tên trong giấy tờ chuyển nhượng và cũng không đồng ý việc chuyển nhượng. Ông V xác định nhà đất tranh chấp do ông đang trực tiếp quản lý sử dụng. Đối với số tiền 100.000.000 đồng phía gia đình ông không có nhận. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông V.

- Theo bà Lê Thị H1 trình bày:

Bà xác định phần đất đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà được cấp vào năm 2008. Nếu sau này Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp thuộc về ai thì bà đồng ý tách phần đất này ra cho người đó. Bà xác định không yêu cầu gì trong vụ án này. Bà có cho ông V, bà N1 và bà Chuối mượn địa điểm tại nhà của bà để giao dịch chuyển nhượng nhà đất, còn việc các bên giao nhận tiền với nhau thì bà không biết.

- Theo ông Lê Văn T2 trình bày:

Ông thống nhất như trình bày của ông D1, ông xác định nguồn gốc đất là do vợ chồng ông khai phá và quản lý, sử dụng từ năm 1986 đến nay. Bà Chuối có chuyển nhượng nhà đất cho ông V hay không thì ông không biết.

- Theo chị Lê Thị Huỳnh Nga trình bày:

Chị thống nhất như trình bày của ông D1 về nguồn gốc phần đất tranh chấp và mối quan hệ gia đình. Chị là người ở trực tiếp với bà Chuối lúc bà Chuối còn sống. Chị không biết việc bà Chuối bán nhà đất cho ông V cũng như không nhận được số tiền 100.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:127/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 24/02/2008 giữa ông Trần Văn V và bà Ngô Thị Chuối (hợp đồng không có công chứng, chứng thực) và đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động

lập ngày 16/7/2012 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc giữa vợ chồng ông Trần Văn V, bà Lý Hồng N1 với bà Ngô Thị C.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về việc yêu cầu bị đơn trả căn nhà và phần đất diện tích 50,3m² (ngang 5,8m; cạnh dài 9,78m và cạnh dài 10,3m) thuộc một phần thửa số 104, tờ bản đồ số 13 (tờ bản đồ số 35 chỉnh lý năm 2011) tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (nằm trong tổng diện tích 541,6m² đứng tên Lê Thị H1 được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 19/11/2008).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 24/02/2008 giữa ông Trần Văn V với bà Ngô Thị C (hợp đồng không có công chứng, chứng thực) và đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động lập ngày 16/7/2012 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc giữa vợ chồng ông Trần Văn V, bà Lý Hồng N1 với bà Ngô Thị Chuối là vô hiệu.

Từ khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay nguyên đơn không quản lý sử dụng nhà và đất; bà C không có nhận tiền của nguyên đơn nên không buộc bị đơn và những người thừa kế của bà C hoàn lại tiền cho nguyên đơn.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7/2021, ông Trần Văn V và bà Lý Hồng N1 có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lý Hồng N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa: Bà N1 không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn V và bà Lý Hồng N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Trần Văn V và bà Lý Hồng N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 50,3m² (ngang 5,8m, cạnh dài 9,78m và cạnh dài 10,3m) thuộc một phần thửa số 104, tờ bản đồ số 13 (nay tờ bản đồ số 35 chỉnh lý năm 2011) tại khóm 8 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 541,6m² do Lê Thị H1 đứng tên

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 19/11/2008. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà, nhà đất hiện nay do ông Lê Văn D1 đang quản lý sử dụng.

[1.2] Ông V và bà N1 cho rằng ngày 24/02/2008, ông V có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Chuối phần đất diện tích 60m² (ngang 5m x dài 12m), tọa lạc tại khóm 8, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (có làm giấy tay); giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, ông V đã giao tiền xong cho bà C. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên để cho bà C tiếp tục mượn ở, khi nào cần sẽ lấy lại. Đến ngày 16/7/2012, bà N1 và ông V có cùng với bà C có làm đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư đối với phần nhà đất nêu trên, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc. Đến năm 2015, gia đình bà có nhu cầu sử dụng nhà đất nên yêu cầu bà C trả lại, nhưng bà C không đồng ý trả với lý do là bà C cho rằng chưa nhận được tiền chuyển nhượng.

[1.3] Ông D1 cho rằng việc bà C chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông V các thành viên còn lại trong gia đình không biết, không có ký tên trong giấy tờ chuyển nhượng và cũng không đồng ý việc chuyển nhượng. Đối với việc chuyển nhượng giữa ông V với bà C, do ông V chưa giao tiền chuyển nhượng cho bà C nên bà C chưa giao nhà đất cho ông V.

[2] Xét giao dịch về hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự thấy rằng:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/2008: Ngày 24/02/2008, ông Trần Văn V có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị C, được thể hiện theo Giấy chuyển nhượng nhà đất do các bên ký tên. Theo giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 24/02/2008, có nội dung bà C đồng ý chuyển nhượng cho ông V phần đất thổ cư và nhà ở tại khóm 8, thị trấn Sông Đốc; nhà đất chiều ngang 5m, chiều dài 12m, không ghi giá chuyển nhượng (nhưng có ghi đã nhận đủ 100.000.000 đồng). Hợp đồng không có công chứng, chứng thực tại thời điểm chuyển nhượng, thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C cũng chưa có giấy tờ gì chứng minh nhà đất chuyển nhượng là tài sản riêng của bà Chuối. Trong khi đó, ông D1 và những người con khác của bà C, cũng như ông T2 (chồng bà C) đều xác định nhà đất là tài sản chung của hộ gia đình. Tuy nhiên, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, phía gia đình bà C chỉ có bà C và Chị D2, anh G (là con bà C) ký tên, còn lại những người con khác của bà Chuối và ông T2 (chồng bà C) không biết và không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà C theo Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 24/02/2008 đã có vi phạm về hình thức theo quy định pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng, vi phạm về nội dung và điều kiện chuyển nhượng; do đó, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu ngay từ khi được xác lập.

Đối với Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư lập ngày 16/7/2012 giữa ông V và bà N1 với bà C: Đơn xin chuyển nhượng có ghi kích thước, diện tích đất và giá chuyển nhượng; Có xác nhận của trưởng khóm ngày 13/8/2012, chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc vào tháng 7/2013 (không ghi ngày). Tại thời xác lập đơn chuyển nhượng, phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H1 đứng tên (cấp ngày 19/11/2008). Đơn chuyển nhượng chỉ có vợ chồng ông V, bà N1 và bà C ký tên; bà H1, ông T2 (chồng bà C) và các con của bà C không có ký tên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, bà N1 với bà C theo Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư ngày 16/7/2012 có vi phạm về điều kiện chuyển nhượng; do đó, cũng bị vô hiệu ngay từ khi được xác lập.

Mặt khác, ngày 16/7/2012 ông V và bà N1 cùng với bà C đến Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc lập Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư, nhưng vì sao không yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc chứng thực vào thời điểm lập Đơn xin chuyển nhượng (ngày 16/7/2012), mà đến gần 01 tháng sau (ngày 13/8/2012) Trưởng khóm xác nhận và khoảng 01 năm sau (tháng 7/2013) Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc mới chứng thực.

[2.2] Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng: Theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 24/02/2008 có chữ ký của bà Ngô Thị C, chị Nguyễn Bích D, anh Lê Trường G và bà Lê Thị H1. Nguyên đơn xác định đã giao số tiền 100.000.000 đồng cho bà C trực tiếp nhận tại thời điểm lập hợp đồng.

Tại biên bản xác minh thị trấn Sông Đốc đối với bà Lê Thị H1 ngày 05/5/2015, bà H1 trình bày: Ngày 26/7/2012, bà cho bà Chuối mượn nhà làm thủ tục chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư của bà C cho ông V, bà N1. Tại nhà bà, có mặt bà C cùng 02 con 01 trai, 01 gái không nhớ tên và ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động của bà C cho ông V, bà N1 với số tiền 100 triệu đồng, hai bên đã ký và bà thấy ông V có đưa tiền cho bà C trực tiếp nhận, bà không rõ tiền bằng loại giấy bao nhiêu. Thực tế, Đơn xin chuyển nhượng thành quả đất thổ cư ngày 26/7/2012 lập tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc chứ không phải tại nhà bà H1, chỉ có mặt ông V, bà N1 và bà Chuối chứ không có 02 con của bà C; ông V và bà N1 trình bày đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà C khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/2008, chứ không phải thanh toán khi các bên xác lập Đơn xin chuyển nhượng thành quả đất thổ cư ngày 26/7/2012. Mặt khác, tại biên bản hoà giải tại Tòa án bà H1 trình bày bà có cho ông V, bà N1 và bà C mượn địa điểm nhà của bà để giao dịch chuyển nhượng nhà đất, còn việc các bên giao nhận tiền với nhau bà không biết. Xét lời trình bày của bà H1 trước sau có mâu thuẫn với nhau, không phù hợp với trình bày của ông V, bà N1 và tài liệu có trong hồ sơ; do đó, không thể xem là chứng cứ để xác định việc ông V và bà N1 đã thanh toán hay chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà C.

Tại biên bản hòa giải ngày 02/6/2015 của Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc có nội dung trình bày của bà Chuỗi thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2008, nhưng ông V chưa giao tiền cho bà nên bà chưa giao nhà và đất cho ông V. Sau đó bà tiếp tục kêu ông V bán nhà nhưng ông V không giao tiền nên bà quản lý đến nay. Mặt khác, đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/2008 thì thấy chữ viết, chữ ký trong hợp đồng đều cùng màu mực, riêng chữ viết “*đã nhận đủ 100.000.000đ*” và diện tích ngang “*5m*”, dài “*12m*” là màu mực khác.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/6/2021, bà Lý Hồng N1 xác định giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 24/02/2008 là do ông Trần Văn V ghi, chữ viết “*đã nhận đủ 100.000.000đ*”, “*5m*”, “*12m*” cũng do ông V ghi cùng ngày 24/02/2008. Khi tiến hành giao tiền xong mới ghi thêm số tiền 100.000.000 đồng và diện tích ngang, dài vào giấy chuyển nhượng, do thời điểm đó viết hết mực. Số tiền này là bà C mua vật liệu còn thiếu 16.000.000 đồng, ông V đưa thêm 84.000.000 đồng là đủ 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc ngày 02/6/2015, ông V trình bày đã trả đủ 100.000.000 đồng cho bà C, khi bà C nhận tiền có trả lại ông 20.000.000 đồng tiền mua vật tư sửa nhà còn thiếu. Như vậy, lời trình bày của ông V và bà N1 về việc trả số tiền cho bà C cũng chưa thống nhất nhau.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài nội dung ông V tự ghi đã nhận đủ 100.000.000 đồng trong Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 24/02/2008, ông V và bà N1 cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông V đã thanh toán số tiền 100.000.000 đồng cho bà Chuỗi nhận.

Đối với bà C cũng như ông D1 cho rằng do ông V chưa giao tiền nên bà C chưa giao nhà đất cho ông V. Thực tế, từ khi các bên ký Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 24/02/2008 đến khi xảy ra tranh chấp năm 2015, nhà đất vẫn do bà Chuỗi quản lý sử dụng. Ông V và bà N1 cho rằng do chưa có nhu cầu sử dụng nên để cho bà C mượn ở, nhưng bà C không thừa nhận có việc mượn ở như ông V và bà N1 trình bày, ông V và bà N1 cũng không có chứng cứ chứng minh việc cho mượn.

Theo Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 24/02/2008 có giao kết ngày giao nhà ngày 01/6/2008. Nếu như ông V đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng cho bà C, nhưng vì sao đến ngày 01/6/2008 không yêu cầu bà C giao nhà đất, mà đến năm 2015 mới yêu cầu bà C giao nhà đất. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/6/2021 bà N1 trình bày khi sang nhượng không có nói khi nào giao nhà, khi nào cần sử dụng thì báo trước cho bà Chuỗi; tại phiên hòa giải của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời ngày 11/02/2020 bà N1 trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng năm 2008, bà và ông V cho bà Chuỗi tiếp tục ở trên đất thời gian 20 ngày kể từ ngày chuyển nhượng để có thời gian di dời đi nơi khác. Hết thời gian

trên bà và ông V không yêu cầu bà C di dời mà tiếp tục cho bà C ở đến năm 2015, do vợ chồng bà nghĩ chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên cứ để cho bà Chuỗi ở, khi nào có nhu cầu sẽ lấy lại sử dụng. Xét trình bày của bà N1 không thống nhất với nhau và không có tính thuyết phục. Hơn nữa, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/2008, phần đất chuyển nhượng cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 đứng tên, nhưng vì sao ông V và bà N1 không tự thực hiện thủ tục để xin cấp quyền sử dụng đất; từ năm 2008 đến khi xảy ra tranh chấp, ông V và bà N1 cũng không thực hiện thủ tục xin tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Với những căn cứ nêu trên, không có cơ sở cho rằng ông V đã thanh toán số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng cho bà Chuỗi nhận.

Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, hợp đồng cũng chưa được các bên thực hiện, ông V chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà C, bà C cũng chưa giao nhà đất cho ông V, các bên chưa xảy ra thiệt hại, nên không đặt ra xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại. Do đó không cần thiết phải tuyên trong Quyết định của bản án như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[3] Về chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn đã nộp lệ phí đo đạc 8.246.000 đồng, chi phí định giá 5.500.000 đồng; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ, là có căn cứ. Tuy nhiên, tại biên bản nghị án của cấp sơ thẩm không thể hiện có thảo luận, biểu quyết về vấn đề này; đồng thời, quyết định của Bản án sơ thẩm cũng không tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng của đương là chưa đầy đủ. Do đó, cấp phúc thẩm cần phải sửa bản án sơ thẩm về phần này, tuyên thêm về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng đối với ông V.

Từ [1] [2] [3], cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn V và bà Lý Hồng N1, sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn V và bà Lý Hồng N1 phải chịu theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn V và bà Lý Hồng N1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 227/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 24/02/2008 giữa ông Trần Văn V và bà Ngô Thị C và Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư lập ngày 16/7/2012 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc giữa ông Trần Văn V và bà Lý Hồng N1 với bà Ngô Thị Chuối; yêu cầu ông Lê Văn D1 trả căn nhà và phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 50,3m² (ngang 5,8m; cạnh dài 9,78m và cạnh dài 10,3m) thuộc một phần thửa số 104, tờ bản đồ số 13 (được 35 chỉnh lý năm 2011 thuộc tờ bản đồ số 35) tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, nằm trong tổng diện tích 541,6m² do bà Lê Thị H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 19/11/2008.

(Kèm theo Bản Trích đo hiện trạng ngày 17/02/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 24/02/2008 giữa ông Trần Văn V với bà Ngô Thị Chuối và Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư lập ngày 16/7/2012 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc giữa ông Trần Văn V và bà Lý Hồng N1 với bà Ngô Thị Chuối là vô hiệu.

- Chi phí tố tụng: Ông V phải chịu chi phí đo đạc số tiền 8.246.000 đồng và chi phí định giá số tiền 5.500.000 đồng (Ông V đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông V phải chịu 300.000 đồng; Ông V đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003082 ngày 31/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông V và bà N1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 06/7/2021, ông V dự nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0005135, bà N1 dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005134 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập