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

Bản án số: 135/2022/DS-PT
Ngày: 08/8/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH A

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Minh Hải;
2. Bà Nguyễn Thị Minh Phượng.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hoa Mỹ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh A tham gia phiên tòa: ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2020/DS-ST ngày 16/09/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 196/2020/QĐ-SCQĐ ngày 23/9/2020 ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tr, tỉnh A bị kháng cáo.

Ngày 08 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh A xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2020/TLPT-DS ngày 31/12/2020 về "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2021/QĐPT-DS, ngày 25/3/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số: 47/TB-TA ngày 19/5/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số: 63/TB-TA ngày 13/07/2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ông Nguyễn Hà T, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 1, khóm 1, thị trấn L, huyện T, tỉnh A. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành K, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số 30, đường Nguyễn Huệ A, khóm 1, phường Mỹ Long, thành phố L, tỉnh A (văn bản ủy quyền ngày 04/10/2019), có mặt.

***- Bị đơn*:** Bà Đoàn Thị X, sinh năm 1934; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn Th, sinh năm 1930; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (chết 02/3/2022 ở giai đoạn phúc thẩm), kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thương gồm:

1.1. Bà Đoàn Thị X, sinh năm 1934; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (vợ ông Thương), có đơn xin vắng mặt.

1.2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1960; nơi cư trú: ấp Bình Phú 2, xã B, huyện C, tỉnh A (con ông Thương), bà N ủy quyền choi bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022).

1.3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1965; nơi cư trú: Tổ 4, ấp Sóc Triết, xã Cô Tô, huyện Tr, tỉnh A (con ông Thương), có mặt.

1.4. Bà Lê Ngọc Đ, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (con ông Thương) bà Đ ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022).

1.5. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1978; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (con ông Thương), bà T1 ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022).

1.6. Bà Lê Thị C, sinh năm 1967; nơi cư trú: Tổ 36, ấp Bình Phú 1, xã B, huyện C, tỉnh A (con ông Thương), có mặt.

1.7. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (con ông Thương), có đơn xin vắng mặt.

1.8. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1980, cư trú: ấp Tân An, xã Tân Lập, huyện T, tỉnh A, (con ông Thương), ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022).

1.9. Bà Lê Thị H, sinh năm 1966, cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A, (con ông Thương), ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2022).

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1960; nơi cư trú: ấp Bình Phú 2, xã B, huyện C, tỉnh A (con ông Thương), bà N ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022)

3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1965; nơi cư trú: Tổ 4, ấp Sóc Triết, xã Cô Tô, huyện Tr, tỉnh A (con ông Thương), có mặt.

4. Bà Lê Ngọc Đ, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (con ông Thương), bà Đ ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022).

5. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1978; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (con ông Thương), bà T1 ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022).

6. Bà Lê Thị C, sinh năm 1967; nơi cư trú: Tổ 36, ấp Bình Phú 1, xã B, huyện C, tỉnh A (con ông Thương), có mặt.

7. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (con ông Thương), có đơn xin vắng mặt.

8. Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1980, cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (con ông Thương), ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022).

9. Bà Lê Thị H, sinh năm 1966, cư trú: Tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A, (con ông Thương), ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2022).

Người kháng cáo: Ngày 21/9/2020 nguyên đơn ông Nguyễn Hà T kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2002, nếu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu yêu cầu tính giá đất theo giá thị trường, yêu cầu bà X chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành K trình bày:

Vào ngày 30/6/2002, ông Nguyễn Hà T có mua của bà Đoàn Thị X diện tích đất 300m^2 (ngang 10m x dài 30m) đất tọa lạc tại tổ 3, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A giá 5.000.000 đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình mua bán hai bên có làm giấy tay, có hai con bà X là Lê Kim D và Lê Ngọc Đ cùng ký tên. Từ khi mua bán đến nay mẹ con bà X không giao đất và cũng không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Nay ông yêu cầu bà Đoàn Thị X cùng các con là bà Lê Kim D, Lê Ngọc Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng ngày 30/6/2002, trường hợp hợp đồng vô hiệu, việc xử lý hậu quả hợp đồng do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đoàn Thị X, Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ, nhưng bà X vắng mặt không rõ lý do: Nên Tòa án không thể ghi được nhận lời khai của bà Đoàn Thị X.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan:

- Ông Lê Văn Th (chồng bà X, đã chết 02/3/2022 giai đoạn xét xử phúc thẩm) trình bày: ông Thương là chồng bà X, nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông T và bà X mua bán giấy tay, đất này do ông quản lý sử dụng từ trước đến nay, hiện nay con ông là bà Lê Thị T đang cất nhà tạm để buôn bán. Việc vợ và các con ông bán đất cho ông T ông không hay biết, nay ông T yêu cầu giao đất và thực hiện hợp đồng ông Thương không đồng ý.

- Bà Lê Thị N (con bà X) trình bày: Không biết việc mua bán này, không có ý kiến đối với tranh chấp đất giữa ông T và bà X; bà Lê Thị T (con bà X)

trình bày: Diện tích đất tranh chấp của cha là Lê Văn Th, mẹ là Đoàn Thị X, hiện nay bà được cha cho cất nhà tạm trên đất để buôn bán. Nay ông T yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng ngày 30/6/2002 bà không đồng ý, vì không biết việc mua bán này; bà Lê Thị C (con bà X) trình bày: Diện tích đất tranh chấp của cha là Lê Văn Th, mẹ là Đoàn Thị X, hiện nay em bà là Lê Thị T đang cất nhà tạm để buôn bán. Nay ông T yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy sang nhượng ngày 30/6/2002, bà không đồng ý, vì bà không biết việc mua bán này.

Theo lời khai ngày 14/3/2017 bà Lê Kim D (con bà X) trình bày: Bà T1 cho rằng việc mua bán đất giữa ông T và mẹ bà là Đoàn Thị X bà không chứng kiến, nhưng mẹ bà có kêu bà ký tên làm chứng vào tờ sang nhượng ngày 30/6/2002, việc giao tiền và có giao đất hay không bà không biết. Bà Lê Ngọc Đ (con bà X): Tòa án đã triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không rõ lý do nên không thể tiếp nhận được lời khai của bà Đ, bà Lê Thị T2 (con bà X); Tòa án đã triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không rõ lý do nên không thể tiếp nhận được lời khai của bà T2.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 35, Điều 48; Điều 68, Điều 97; Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, những nười tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Điều 70, Điều 71 BLTTDS.

- Về ý kiến giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng 300m^2 (kết quả đo đạc thực tế 252m^2) theo giấy sang nhượng ngày 30/6/2002 vi phạm về hình thức, vi phạm tư cách chủ thể về quyền tài sản chung của vợ chồng (cùng khai phá mà có), đất nằm trong khu vực cấm chuyển nhượng vì thuộc khu quy hoạch của nhà nước. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 30/6/2002 giữa bà Đoàn Thị X và ông Nguyễn Hà T là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự là do lỗi của ông T bà X, nên cần xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định, buộc các đương sự cùng chịu án phí, chi phí tố tụng theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 196/2020/QĐ-SCQĐ ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tr, tỉnh A quyết định: Áp dụng Điều 167, 168, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 166 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng pháp lệnh số 10/2009/PL – UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hà T và bà Đoàn Thị X lập ngày 30/10/2002 là vô hiệu.

- Bà Đoàn Thị X phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hà T số tiền 15.100.000 đồng (mười lăm triệu một trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Hà T có trách nhiệm trả lại cho bà Đoàn Thị X diện tích đất 252m^2, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại Đường tỉnh 941 thuộc ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A (theo bản trích đo địa chính ngày 13/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Tr thì diện tích đất ông T phải trả cho bà X thuộc tờ bản đồ mới 02, số thửa tạm 01, số ký hiệu các điểm là 1, 2, 3, 12,13).

- Bà Đoàn Thị X phải trả lại cho ông Nguyễn Hà T số tiền 1.288.000 đồng chi phí tố tụng.

Về án phí: Ông Nguyễn Hà T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu số 0011583 ngày 18/10/2016 của Chi Cục Thi hành dân sự huyện Tr.

Bà Đoàn Thị X phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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.

Nội dung tranh luận tại Tòa phúc thẩm

Ông K đại diện ủy quyền cho nguyên đơn (ông T) xác định giữ nguyên nội dung kháng cáo, theo đó ông K xác định tại thời điểm mua đất của bà X thì đất này hầm hố là thực tế, nay nếu bà X giao 252m^2 cho ông T thì ông T đồng ý giao 787.500.000 đồng cho gia đình bà X, nếu Tòa phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất (giấy tay ngày 30/10/2002) giữa ông T với bà X vô hiệu thì yêu cầu Tòa án căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 18/3/2022 (giá đất tranh chấp 3.125.000 đ/m^2) để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà X trả cho ông T ½ số tiền 787.500.000 đồng và 5.000.000 đồng cho ông T, nếu bà X không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tranh luận lại ý kiến, yêu cầu của ông K: bà T, bà C không đồng ý giá đất ông K yêu cầu, bởi đất bà X bán cho ông T năm 2002 là hầm hố (bản ảnh đính kèm), gia đình bà đã đầu tư tài chính san lấp diện tích đất 252m^2 bằng phẳng tổng số tiền là 221.300.000 đồng nên làm tăng giá trị đất, đất này hiện cũng chưa được cấp quyền sử dụng đất, giá trị khoảng 600.000 đồng đến 800.000 đồng/m^2, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại giá trị thật của đất tranh chấp, yêu cầu áp

dụng giá đất do án sơ thẩm xác định (giá 50.000 đồng/m^2) để xét xử theo pháp luật, nếu ông K không đồng ý bà yêu giải quyết vụ án theo pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến:

- **Về thủ tục tố tụng**: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng theo quy định Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- **Về quan điểm giải quyết vụ án**: Diện tích đất 300m^2 (kết quả đo đạc thực tế 252m^2) là tài sản chung của ông Thương bà X khai hoang quản lý, sử dụng từ năm 1972 đến nay, ngày 30/6/2002 bà X làm giấy tay bán cho ông T 300m^2 (kết quả đo đạc thực tế 252m^2) vi phạm về hình thức, vi phạm tư cách chủ thể về quyền tài sản chung của vợ chồng (cùng khai phá mà có), hơn nữa đất nằm trong khu vực cấm chuyển nhượng vì thuộc khu quy hoạch của nhà nước, án sơ thẩm tuyên bố giao dịch này vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự là do lỗi chung của ông T bà X, xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định là có căn cứ, nhưng áp dụng mức giá đất (50.000 đ/m^2 x 252m^2 = 25.200.000 đồng, buộc bà X trả cho Tiệp số tiền tăng giá trị đất 10.100.000 đồng và 5.000.000 đồng, tổng cộng là 15.100.000 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông T, ông K đại diện ủy quyền cho nguyên đơn (ông T) yêu cầu tính giá đất tranh chấp 3.125.000 đ/m^2 để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chứng cứ hồ sơ thể hiện, đất tranh chấp thuộc quy hoạch, không được cấp quyền sử dụng đất, bị đơn quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, có đầu tư san lấp làm tăng giá trị đất (Tòa phúc thẩm xác minh, khảo sát giá thực tế tại khu vực đất tranh chấp chưa được cấp quyền sử dụng đất 300.000 đ/m^2 nên cần xét lại mức giá đất) để bảo đảm quyền lợi cho các bên đương sự, thực tế diện tích đất 252m^2 đang tranh chấp do gia đình bà X quản lý sử dụng, Tòa sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay ngày 30/6/2002) giữa ông T với bà X vô hiệu là có căn cứ, nhưng tuyên buộc ông T giao trả cho bà X diện tích đất 252m^2 là chưa phù hợp với pháp luật, nên cần phải sửa án về cách tuyên phần nội dung này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (về giá đất) bảo đảm quyền lợi chung cho các bên, xử lý phần án phí theo pháp luật, các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, kết quả tranh luận tại phiên tòa; đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông T do ông K đại diện theo ủy quyền kháng cáo trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định, nên được chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Bà Đoàn Thị X (có đơn xin vắng mặt), bà Lê Thị T2 (có đơn xin vắng mặt), những người tham gia tố tụng khác trong vụ án cùng lập văn bản ủy quyền cho bà T đại diện tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm (bà T, bà C có mặt tại phiên tòa phúc thẩm), nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là đúng pháp luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Theo giấy sang nhượng ngày 30/6/2002, bà Lê Kim D và bà Lê Ngọc Đ ký với tư cách nhân chứng, quá trình tố tụng tại Tòa án, xét thấy việc bà X mua bán đất của bà X với ông T có bà T1, bà Đ (là con bà X trực tiếp tham gia) nên có liên quan đến nội dung mua bán mua bán đất. Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhận định thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà Lê Kim D, Lê Ngọc Đ từ người làm chứng sang người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng tố tụng.

[1.4] Bản gốc giấy sang nhượng ngày 30/6/2022 có tại hồ (BL07) nhưng bản án sơ thẩm tuyên xử hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hà T và bà Đoàn Thị X lập ngày 30/10/2002 vô hiệu là chưa đúng tháng của giấy sang nhượng đất bản gốc có tại hồ sơ (ngày 30/6/2022 tại BL07) nay Tòa phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông T do ông K đại diện theo ủy quyền, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất 300m^2 (kết quả đo đạc thực tế ngày 13/11/2017 là 252m^2) do ông Thương (chồng bà X chết 02/3/2022 ở giai đoạn phúc thẩm) với bà X khai hoang quản lý sử dụng diện tích đất nêu trên từ năm 1972 cho đến nay (trên đất có nhà, cây trồng trên đất), đất này chưa được cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai (do đất nằm trong khu quy hoạch của huyện Tr, tỉnh A), chứng cứ tại hồ sơ đủ căn cứ xác định diện tích đất 252m^2 là tài sản chung của ông Thương bà X, điều này được chứng minh rõ tại biên bản xác minh ngày 22/3/2017 tại Ủy ban nhân dân xã T (nơi có đất đang tranh chấp) xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do bà X và ông Thương (chồng bà X) khai phá sử dụng từ trước 1972 sử dụng đến nay, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bởi đất này nằm trong khu vực cấm chuyển nhượng vì thuộc khu quy hoạch nhà nước nên không được chuyển nhượng, thực tế đất này từ trước đến nay do ông Thương, bà X cùng các con là bà C, Tuyết quản lý sử dụng (BL55). Như vậy theo quy định của luật Đất đai thì bà X, ông Thương (chồng bà X chết) bị hạn chế quyền về tài sản đối với diện tích 252m^2 (hạn chế quyền chuyển nhượng) do đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, nên ngày 30/6/2002 bà X ký giấy tay sang nhượng diện tích đất ngang 10m, dài 30m, tổng diện tích 300m^2 (kết quả đo đạc thực tế ngày 13/11/2017 là 252m^2) cho ông T với giá 5.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T bà C (con bà X) xác định bà X đã nhận 5.000.000 đồng của ông T, giao dịch chuyển nhượng đất này là trái pháp luật Đất đai.

[2.2] Xác định diện tích đất, vị trí, tài sản gắn liền trên đất: Căn cứ lời khai nhận thống nhất giữa các bên đương sự về diện tích, vị trí đất do bà X chuyển nhượng cho ông Tiếp 30/6/2002 là 252m^2 ứng với các điểm 2, 3, 12, 13 theo bản trích đo địa chính ngày 13/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Tr thuộc tờ bản đồ mới 02, số thửa tạm 01 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà tạm diện tích ngang 5,7m x dài 11,5m có kết cấu cây tạm, mái nhà lợp tol, nền đất, chưa có cửa chính, cùng các loại cây như: 22 cây tràm tuổi thọ khoảng 30 năm; 02 cây xoài; 02 cây dừa; hàng rào lưới B40 do ông Lê Văn Th, bà Lê Thị C, bà Lê Thị T, Lê Thị T2, Lê Thị N đổ đất nâng nền vào năm 2016 và cất ở từ tháng 2/2018 đến nay. Hiện tại do ông Lê Văn Th (đã chết) và các con bà X quản lý và sử dụng diện tích đất này.

[2.3] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 252m^2 lập ngày 30/6/2002 BL07 giữa ông T và bà X tuy hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, hơn nữa diện tích đất này chỉ do một mình bà Đoàn Thị X ký tên sang nhượng, ông Thương chồng bà X không ký tên, đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, theo đó đất này nằm trong khu vực cấm chuyển nhượng vì thuộc khu quy hoạch chung của nhà nước, diện tích đất 252m^2 này ông Thương là người quản lý sử dụng từ trước đến nay, nên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 1993 và Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ tại thời điểm giao dịch, do vi phạm về quyền chủ thể giao dịch, vi phạm về hình thức, vi phạm về điều kiện pháp lý được quy định tại Khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự. Do đó, căn cứ vào Điều 122, Điều 129, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 5 Luật đất đai 1987, Điều 50 Luật đất đai 1993, Điều 106 Luật đất đai 2003, Điều 188 luật Đất đai 2013 cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/6/2002 giữa bà X và ông T là vô hiệu, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng pháp luật.

[2.4] Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 252m^2 lập ngày 30/6/2002 (BL07) giữa ông T với bà Đoàn Thị X bị vô hiệu là lỗi chung của các đương sự, vì các bên biết rõ việc mua bán đất giấy tay là không hợp pháp, đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, vi phạm các điều kiện do pháp luật quy đinh như đã nhận định phần trên, do đó, ông T bà X mỗi người phải chịu ½ lỗi về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Đoàn Thị X có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 5.000.000 đồng đã nhận khi sang nhượng đất và tiền tăng trị giá đất. Ông T có trách nhiệm trả lại cho bà Đoàn Thị X diện tích đất 252m^2 là đúng pháp luật, nhưng thực tế ông T không trực tiếp quản lý, sử dụng đất này từ 30/6/2002 đến nay, đất do gia đình bà X (cụ thể là bà T) trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng án sơ

thẩm lại tuyên buộc ông T giao trả cho bà X diện tích đất 252m^2 tọa lạc tại xã T, huyện Tr, tỉnh A là chưa phù hợp, nên cần sửa án về cách tuyên nội dung này cho đúng quy định.

[2.5] Xét hậu quả pháp lý của Hợp đồng bị vô hiệu thì thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 252m^2 ngày 30/6/2002 BL07 giữa ông T với bà Đoàn Thị X lập bị vô hiệu là lỗi chung của các đương sự vì các bên cùng vi phạm các điều kiện do pháp luật quy định như nhận định phần trên, nên ngoài việc trả lại tài sản cho nhau những gì đã nhận thì ông T và bà X mỗi người còn phải chịu 50% thiệt hại đối với phần chênh lệch giá trị đất tại thời điểm xét xử so với giá trị đất tại thời điểm xác lập giao dịch sang nhượng đất theo biên bản định giá ngày 11/5/2020 của Hội đồng định giá huyện Tr xác định diện tích đất 252m^2 mà hai bên sang nhượng là loại đất cây lâu năm tọa lạc tại tổ 2, ấp Tân Trung, xã T, huyện Tr, tỉnh A, đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, có tổng giá trị là 50.000 đồng/m^2 x 252m^2 = 25.200.000 đồng, tiền chênh lệch giá tại thời điểm giao kết hợp đồng so với thời điểm hiện tại là 25.200.000 đồng – 5.000.000 đồng = 20.200.000 đồng, mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại tương ứng số tiền 10.100.000 đồng (20.200.000 đồng : 2 = 10.100.000 đồng). Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ quy định pháp luật xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 252m^2 lập ngày 30/6/2002 (BL07) giữa ông T với bà X vô hiệu là có căn cứ, xác định lỗi là đúng pháp luật, nhưng xử lý hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu tuyên buộc bà X phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông T số tiền 15.100.000 đồng (trong đó có 5.000.000 đồng bà X nhận khi chuyển nhượng đất cho ông T) là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông T.

Ông T kháng cáo do ông K (đại diện theo ủy quyền) yêu cầu Tòa án căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 18/3/2022 (giá đất tranh chấp 3.125.000 đồng/m^2) để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà T yêu cầu áp dụng giá đất do án sơ thẩm xác định (giá 50.000 đồng/m^2) để xét xử, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Yêu cầu này của ông K (đại diện theo ủy quyền của ông T) chưa phù hợp với thực tế và pháp luật bởi lẽ: Đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng là đất hầm (các bên đều thừa nhận), đất này là đất trồng cây lâu năm (không phải đất thổ cư), đất này cũng chưa đủ điều kiện cấp quyền sử dụng đất theo quy định, gia đình bà X quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ năm 1972 đến nay (ông T không quản lý, sử dụng đất này), bà T đầu tư tài chính san lấp diện tích đất 252m^2 bằng phẳng tổng số tiền là 221.300.000 đồng (kèm theo chứng cứ, chứng từ gốc gửi cho Tòa phúc thẩm) nên mới làm tăng giá trị đất, bà T khai giá trị chuyển nhượng đất tại đây chỉ khoảng 600.000 đồng đến 800.000 đồng/m^2 (đơn đề nghị của bà T ngày 28/04/2022), bà T yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại giá trị thật của đất tranh chấp, công sức đầu tư làm tăng giá trị đất, bà yêu cầu áp dụng giá đất do án sơ thẩm xác định (giá 50.000 đồng/m^2) để xét xử, yêu cầu này của bà T cũng không phù hợp với thực tế.

Do đó, để đảm bảo hài hòa lợi ích chung cho ông T bà X, do cả hai cùng có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 252m^2 lập ngày 30/6/2002 (BL07), giá chuyển nhượng 5.000.000 đồng (bà X đã nhận đủ của ông T 5.000.000 đồng) giữa ông T với bà X vô hiệu, cần áp dụng mức giá là lấy giá trung bình cộng của các giá đất do (án sơ thẩm định giá 50.000 đồng/m^2), giá đất tranh chấp theo chứng thư định giá do bị đơn cung cấp là 3.125.000 đồng/1m^2), giá do bà T cung cấp (600.000 đồng đến 800.000 đồng/m^2), giá thị trường thực tế do Tòa phúc thẩm thu thập ngày 17/6/2022 giá 300.000 đồng/m^2) để làm căn cứ xét xử là phù hợp nên giá trị để xác định giá đất để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu của các bên là (giá 50.000 đồng/m^2 + 3.125.000 đồng/m^2+ "600.000 đồng đến 800.000 đồng/m^2 : 2= 700.000 đồng/m^2"+ 300.000 đồng/m^2 = 4.175.000 đồng/m^2 : 4 = ***1.043.750 đồng/m^2 x 252 m^2= 263.025.000 đồng - 5.000.000 đồng (bà X nhận của ông T) = 258.025.000 đồng : 2 = 129.012.500 đồng),*** ngoài việc trả lại cho ông T số tiền 5.000.000 đồng đã nhận khi sang nhượng đất, bà X còn có trách nhiệm trả cho ông T số tiền tăng giá trị đất 129.012.500 đồng, tổng cộng là 134.012.500 đồng là đúng pháp luật. Do đó, cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T do ông K (đại diện theo ủy quyền), sửa bản án sơ thẩm, tuyên xử hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hà T và bà Đoàn Thị X lập ngày 30/6/2002 là vô hiệu, bà Đoàn Thị X phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hà T số tiền tổng cộng là 134.012.500 đồng, ông Nguyễn Hà T tự chịu thiệt hại đối với số tiền 129.012.500 đồng do phần lỗi của ông dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[3] Về chi phí tố tụng giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (ông T, ông K) đã đóng tạm ứng các khoản sau: Tiền hợp đồng đo đạc ở cấp sơ thẩm 876.000 đồng theo phiếu thu số 12 ngày 23/5/2017 và hóa đơn giá trị gia tăng số 0001848 ngày 13/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Tr; tiền xem xét thẩm định tại chổ 700.000 đồng theo bản quyết toán ngày 07/8/2018 của Tòa án; tiền chi phí định giá tài sản 1.000.000 đồng theo bản quyết toán ngày 11/5/2020 của Tòa án, tổng cộng là 2.576.000 đồng, chi phí định giá lại ở cấp phúc thẩm 5.238.000 đồng , tổng cộng chung là 7.814.000 đồng (do ông T và ông K đã tạm ứng trước). Do lỗi hỗn hợp của nguyên đơn, bị đơn dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, nên bà Đoàn Thị X có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hà T (ông K đại diện cho ông T) 50% tiền chi phí tố tụng là 3.907.000 đồng, ông Nguyễn Hà T do ông K đại diện tự chịu tiền chi phí tố tụng là 3.907.000 đồng (ông T, ông K đã nộp xong).

[4] Về án phí sơ thẩm:

Do phải xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, do ông T và bà X cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên phải xem xét phần án phí sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật đối với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ của ông T bà X đúng quy định, Tòa sơ thẩm buộc các bên chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch là không đúng quy định pháp luật, nên cần phải sửa án sơ thẩm về án

phí sơ thẩm đối với số tiền 134.012.500 đồng bà X hoàn trả cho ông Tiếp, lẽ ra bà X không phải chịu án phí sơ thẩm (là đối tượng người cao tuổi) nhưng bà X không có đơn xin miễn, giảm án phí sơ thẩm, nên cần buộc bà X phải chịu 6.700.625 đồng án phí sơ thẩm (Công văn 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020) là đúng quy định pháp luật, ông Tiếp do ông K đại diện phải tự chịu thiệt hại do lỗi của mình đối với số tiền 129.012.500 đồng tăng giá trị đất do lỗi dẫn hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, nhưng ông T do ông K đại diện không phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền 129.012.500 đồng theo quy định pháp luật về án phí.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên ông T do ông K (đại diện theo ủy quyền) không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[7] Từ những căn cứ pháp luật nhận định trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của của ông Nguyễn Hà T do ông K (đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng) tại tòa phúc thẩm, sửa nội dung Bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hà T do ông K (đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm).

- Sửa nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 196/2020/QĐ-SCQĐ ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tr, tỉnh A.

Căn cứ vào Điều 122, Điều 129, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 5 Luật đất đai 1987, Điều 50 Luật Đất đai 1993, Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 167, 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh số 10/2009/PL – UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hà T và bà Đoàn Thị X lập ngày 30/6/2002 vô hiệu.

- Bà Đoàn Thị X phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hà T số tiền tổng cộng là 134.012.500 đồng (do lỗi của bà X dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu).

- Ông Nguyễn Hà T không có trách nhiệm trả lại cho bà Đoàn Thị X diện tích đất 252m^2, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại Đường tỉnh 941 thuộc ấp Tân Trung, xã Tà Đãnh, huyện Tr, tỉnh A (theo bản trích đo địa chính ngày 13/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Tr, thuộc tờ bản đồ mới 02, số thửa tạm 01, số ký hiệu các điểm là 1, 2, 3, 12, 13), **do diện tích đất nêu trên hiện do gia đình bà X đang quản lý, sử dụng.**

- Ông Nguyễn Hà T phải tự chịu thiệt hại số tiền 129.012.500 đồng (do lỗi của ông T dẫn hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu).

- Về chi phí tố tụng:

+ Bà Đoàn Thị X có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hà T (do ông K đại diện ủy quyền cho ông T) tiền chi phí tố tụng là 3.907.000 đồng.

+ Ông Nguyễn Hà T (do ông K đại diện theo ủy quyền) phải tự chịu tiền chi phí tố tụng là 3.907.000 đồng (ông T do ông K đại diện theo ủy quyền đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Hà T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lại thu số 0011583 ngày 18/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tr.

+ Ông Nguyễn Hà T không phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền 129.012.500 đồng, do ông phải tự chịu thiệt hại vì lỗi của ông dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu đối với số tiền nêu trên.

+ Bà Đoàn Thị X phải chịu 6.700.625 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hà T do (ông K đại diện theo ủy quyền) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được nhân lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do Tiệp nộp theo biên lai thu số 0000403 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tr.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh A;
- TAND huyện Tr;
- Chi cục THADS huyện Tr;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: Tòa, Văn phòng, hồ sơ.

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

Nguyễn Ngọc Tuấn