

Bản án số: 143/2025/DS-PT
Ngày: 25/3/2025
Về việc tranh chấp về hợp đồng
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: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Được - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 494/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo; Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 20/8/2024, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 726/2024/QĐXXPT-DS ngày 16/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐPT-DS ngày 02/01/2025; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 32/TB-TA ngày 04/02/2025 và Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa số 69/TB-TA ngày 21/02/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Sĩ N, sinh năm 1951;

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Sĩ N: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B: Ông Mai T - Luật sư của Công ty L và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số B, Quốc lộ C, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số F, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh T1: Ông Trần Văn N1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số E, ấp T, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2023).

2. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số F, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Minh T2, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số F, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng Đ; Chức vụ: Chi cục Trưởng.

Địa chỉ: Quốc lộ H, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị B, Luật sư Mai T, ông Trần Văn N1 có mặt tại phiên tòa; bà Nguyễn Thị N2 vắng mặt tại phiên tòa ngày 18/3/2025. Bà Nguyễn Thị B, Luật sư Mai T, ông Trần Văn N1 có mặt tại phiên tòa; ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị N2 vắng mặt tại phiên tòa ngày 25/3/2025

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Sĩ N là ông Bùi Văn P trình bày:

Ngày 20/02/2010, ông N, bà B có nhận chuyển nhượng của ông T1, bà N2 diện tích đất 200m² gồm 100m² đất ở nông thôn và 100m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có 160,4m² thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 01b, do ông T1 và bà N2

đứng tên và diện tích 39,6m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ 01b do hộ bà N2 đứng tên, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Việc mua bán các bên có lập Tờ thỏa thuận mua bán đất đề ngày 20/02/2010, do bà N2 viết và ông T1, bà N2 ký tên và đã nhận đủ số tiền với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng ghi trong Tờ thỏa thuận mua bán đất là 120.000.000 đồng, nay ông N và bà B thống nhất 120.000.000 đồng theo giấy tờ mua bán. Sau khi nhận chuyển nhượng đã đưa đủ tiền cho ông T1, bà N2 thì ông N nhiều lần yêu cầu ông T1, bà N2 tách thửa sang tên và giao đất cho ông N, bà B nhưng ông T1, bà N2 không thực hiện. Đến ngày 02/4/2013, ông N yêu cầu bà N2 và ông T1 đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã B để chứng thực chữ ký cho đúng quy định của pháp luật. Ông T1, bà N2 có đưa cho ông N giữ bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thì ông T1, bà N2 có trách nhiệm sang tên và giao đất cho ông N, bà B khi nhận đủ tiền. Ông N, bà Ba K yêu cầu trung cầu giám định chữ ký của ông T1, bà N2 trong Tờ thỏa thuận mua bán đất. Hiện nay, ông N và bà B vẫn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ.

Nay ông N, bà B yêu cầu ông T1, bà N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/02/2010 (Tờ thỏa thuận bán đất ngày 20/02/2010) đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 152,91m² (đất ở tại nông thôn 100m² và đất trồng cây lâu năm 52,91m²), trong phạm vi các mốc M1, M13, M15, M14, M12, M11, M10, M9, M8, D, C, B, A, M7, M6 về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 01b (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 59), đất tọa lạc tại xã B, huyện L, được UBND huyện L cấp cho bà N2 và ông T1 vào ngày 18/7/2005; Và diện tích theo đo đạc thực tế là 39,6m² (đất trồng cây lâu năm), trong phạm vi các mốc M12, M13, M15, M14 về M12 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 01b (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 188, tờ bản đồ số 59), đất tọa lạc tại xã B, huyện L, được UBND huyện L cấp cho hộ bà N2 vào ngày 07/6/2004.

Ông N, bà B thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Đối với Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự huyện L, thì ông N, bà Ba K thống nhất và chỉ đồng ý lấy theo giá chứng

thư thẩm định giá do ông N, bà B cung cấp.

- Tại phiên toà, nguyên đơn Nguyễn Thị B trình bày: Bà B thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông N là ông P. Ngoài ra, bà B còn cho rằng số tiền bà B, ông N mua đất của ông T1, bà N2 tổng cộng là 150.000.000 đồng và đã giao cho ông T1, bà N2 lần thứ 1 số tiền 30.000.000 đồng (đặt cọc), lần thứ 2 giao tiếp số tiền 40.000.000 đồng và lần thứ 3 giao tiếp số tiền 80.000.000 đồng, việc giao nhận tiền này các bên không có làm biên nhận. Đến ngày 20/02/2010, các bên mới làm tờ giấy bán đất, do bà N2 là người viết nội dung tờ thoả thuận bán đất nên ghi số tiền bán đất chỉ 120.000.000 đồng và bà N2 có nói với bà B về việc này. Đồng thời, bà B còn cho rằng hàng rào bằng bê tông cốt thép, lưới B40 cặp bên hông nhà bà B, ông N và hàng rào bằng bê tông cốt thép, thanh sắt cặp lộ DH65 của ông T1, bà N2 được xây dựng trước ngày ký tờ thoả thuận bán đất. Sau khi ký tờ thoả thuận bán đất thì ông T1, bà N2 đã giao đất cho bà B, ông N quản lý, sử dụng và bà B có trồng một số cây ngắn ngày, 02 cây Nguyệt Quế, do lúc đó bà B, ông N có chừa một khoảng trống không có rào lại để đi qua đi lại. Sau này các bên phát sinh tranh chấp và bên gia đình bà B có cháu còn nhỏ tuổi nên mới rào khoảng trống đó lại.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn Phạm Sĩ N và Nguyễn Thị B là Luật sư Mai T trình bày: Luật sư T thống nhất theo lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông N là ông P và bà B, không trình bày bổ sung thêm.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Trần Minh T1 là ông Trần Văn N1 trình bày:

Ông T1 không có chuyển nhượng đất cho ông N và bà B, chữ ký trong Tờ thoả thuận bán đất ngày 20/02/2010 mà ông N, bà B cung cấp không phải là chữ ký của ông T1, còn có phải chữ ký của bà N2 hay không thì ông T1 không biết và người viết Tờ thoả thuận bán đất thì ông T1 cũng không biết. Tờ thoả thuận bán đất là không có thật, vì không có ghi tên người mua đất và chứng thực chữ ký vào năm 2013 là không hợp pháp. Ông T1 không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của họ tên ông T1, bà N2 trong Tờ thoả thuận mua bán đất.

Nay ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N và bà B, vì không có thoả thuận mua bán đất với ông N, bà B. Việc bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của ông T1 đang do ông Nông G là do ông T1 dùng để thế chấp vay khoản vay khác mà Tòa án huyện Lập Vò đã xét

xử chứ không phải do chuyển nhượng.

Trong trường hợp nếu yêu cầu khởi kiện của ông N, bà B được chấp nhận, thì ông T1 đồng ý tự nguyện di dời toàn bộ các cây trồng, hàng rào, nền sân đan, một phần nền sàn nước nằm trong phạm vi đất tranh chấp, trừ phần dính vào mái che của căn nhà; nếu yêu cầu khởi kiện của ông N, bà Ba K được chấp nhận thì ông T1 thống nhất xác định lỗi thuộc về bên nào, mỗi bên lỗi bao nhiêu phần trăm để ông T1, bà N2 sẽ tự nguyện bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Ông T1 thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự huyện L.

- Theo Bản trình bày ý kiến, đề ngày 20/4/2024 (do Bureau huyện L chuyển đến ngày 25/4/2024) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Minh T2 trình bày:

Chị T2 là con của ông T1 và bà N2. Chị T2 không có thỏa thuận bán cho ông N và bà B phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1b, đất tọa lạc tại xã B, huyện L và cũng không có giao đất cho ông N và bà B sử dụng. Vì phần đất này là của hộ gia đình chị T2, nên chị T2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N và bà B về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất này và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

- Đối với bị đơn Nguyễn Thị N2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp: Bà N2 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò đã được Tòa án triệu tập để mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử, nhưng vắng mặt không lý do và cũng không có người đại diện tham gia phiên họp, phiên tòa. Đồng thời, cũng không có văn bản ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/02/2010 (Tờ thỏa thuận bán đất ngày 20/02/2010) giữa ông Phạm Sĩ N, bà Nguyễn Thị B với ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị N2 vô hiệu.

3. Buộc ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị N2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B số tiền 120.000.000 đồng (Một Một trăm hai mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B số tiền 542.250.000 đồng (Năm trăm bốn mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

- Ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị N2 phải chịu 30.490.000 đồng (Ba mươi triệu, bốn trăm chín mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng và tạm ứng chi phí tố tụng:

- Buộc ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị N2 có nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng cho ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B là 1.797.000 đồng (Một triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B tự nguyện chịu chi phí tố tụng đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/8/2024, ông Phạm Sĩ N3, bà Nguyễn Thị B là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số: 76/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Sĩ N, bà Nguyễn Thị B.

Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 20/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Ông N, bà B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N và bà B là luật sư Mai T trình bày: Tại mục [3] nhận định ông T1 chưa giao đất cho ông N, bà B là không đúng vì trên cơ sở khởi kiện năm 2019 là ông T1 đã giao đất cho ông N, bà B từ năm 2013. Mặt khác hợp đồng đã chứng thực năm 2013, nguyên đơn cũng đã giữ giấy chứng nhận QSDĐ. Tại mục [5] bản án áp dụng pháp luật năm 2005 là không đúng bên thực hiện nghĩa vụ là ông N, bà B đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình, còn bên ông T1, bà N2 chưa thực hiện xong nghĩa vụ của họ. Do đó, căn cứ vào quy định chuyển tiếp tại Điều 688 BLDS năm 2015, thì trường hợp này phải áp dụng quy định của BLDS năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL để giải quyết. Tại mục [7] Tòa án sơ thẩm xác định lỗi 50/50 là không đúng mà lỗi là hoàn toàn bên phía bị đơn do bị đơn. Từ những căn cứ nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, bà B.

Ông Bùi Văn P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn hoặc trường hợp hợp đồng vô hiệu thì lỗi là của ông T1 căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 688 BLDS năm 2015.

Ông N1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của ông Phạm Sĩ N, bà Nguyễn Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 06/8/2024, của TAND huyện Lấp Vò theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B. Nhận thấy:

Ngày 20/02/2010, ông N, bà B có nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị N2 diện tích đất 200m² gồm 100m² đất ở nông thôn và 100m² đất cây lâu năm, trong đó có 160,4m² thuộc một phân thửa 40, tờ bản đồ 1b, do Trần Minh T1 và Nguyễn Thị N2 đứng tên và diện tích 39,6m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ 1b do hộ Nguyễn Thị N2 đứng tên, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện thì ông N, bà B cung cấp cho Tòa án “Tờ thỏa thuận bán đất” ngày 20/02/2010 có chữ ký tên của ông T1, bà N2 với nội dung *"Chồng Trần Minh T1, sinh năm 1969, Vợ Nguyễn Thị N4, sinh năm 1968 nay vợ chồng có bán cho cô chín đất ngang 4m, dài 50m, 100 vườn, 100 thổ, tổng cộng là 200m², số tiền là 120.000.000 đồng, nay vợ chồng tôi có nhận tiền đủ"*. Tờ thỏa thuận bán đất có chứng thực chữ ký của ông Lê Quốc T3 (thời điểm chứng thực là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B) vào ngày 02/4/2013. Tại phiên tòa ông N1 đại diện cho ông T1 thừa nhận chữ ký trong tờ thỏa thuận bán đất là của ông T1 nhưng ông T1 không có chuyển nhượng đất cho ông N, bà B mà ông T1 chỉ vay tiền của ông N, bà B nhưng ông T1 không có chứng cứ chứng minh.

Theo “Đơn yêu cầu giải quyết” đề ngày 10/10/2017 của ông Trần Minh T1 gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L với nội dung *"Vào năm 2011 tôi có làm giấy tay chuyển nhượng phần đất có diện tích 200m² (4m X 50m) cho bà Nguyễn Thị B với giá là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) ... Nay tôi yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai giải quyết: Hủy hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay giữa tôi và bà Nguyễn Thị B và tôi đồng ý trả lại số tiền 120.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị B và tôi nhận lại đất"*.

Tại Biên bản hòa giải ngày 30/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò anh Trần Minh T1 thừa nhận *"hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 40, tờ bản đồ 01b, diện tích 200m² tôi và N2 có xác lập với ông N và bà B và có ký tên vào giấy mua bán nhưng vào năm nào tôi không nhớ, với giá là 120.000.000đồng nhưng hiện tôi đang sử dụng, chưa giao đất cho ông N, bà B"*.

Như vậy, có căn cứ xác định ông T1 và bà N2 có chuyển nhượng đất cho ông N, bà B với diện tích đất như trên, ông T1 và ông N, bà B đã trả đủ tiền cho ông T1 và bà N2. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định ông T1, bà N2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m² (trong đó 100m² đất ở nông thôn và 100m² đất trồng cây lâu năm) theo Tờ thoả thuận bán đất ngày 20/02/2010 và ông T1, bà N2 đã ký tên vào tờ thoả thuận bán đất là phù với với chứng cứ hồ sơ vụ án.

Tuy nhiên, trên cơ sở nghiên cứu, xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu của các đương sự trong vụ án, phần nhận định và quyết định tuyên xử của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò. Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B là vô hiệu do vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 134 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 là chưa phù hợp.

Bởi, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"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 của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này"*.

Theo nội dung Án lệ số 55/2022 thì *"Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện"*.

Như vậy, ông N, bà B với ông T1, bà N2 ký hợp đồng viết tay năm 2010, ông N, bà B đã giao đủ cho ông T1, bà N2 số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, đến năm 2013 hai bên chứng thực hợp đồng tại UBND xã B, cũng trong năm 2013 bà N2 bỏ địa phương đi nên chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N, bà B đến năm 2014 ông N, bà B khởi kiện tại Toà án nhưng bà N2 không có mặt ở địa phương, hết thời hạn thông báo tìm bà N2 nhưng bà N2 vẫn không có mặt nên ông N đã rút đơn khởi kiện. Đến năm 2017 ông N, bà B gửi hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất

đại huyện L thì ông T1 có đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B và hai bên phát sinh tranh chấp đến nay nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B là đang được thực hiện.

Về hình thức của hợp đồng được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*.

Theo nội dung Án lệ số 55/2022: *“Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...”*.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Như vậy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B vào ngày 20/02/2010 không tuân thủ về hình thức nhưng ông N, bà B đã trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà N2, ông T1, bà N2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà Ba giữ là đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 152,9m² thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 1b do Trần Minh T1, Nguyễn Thị N2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 39,6m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ 1b do hộ Nguyễn Thị N2 đứng tên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có hiệu lực.

Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B đang được thực hiện và có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và nội dung Án lệ số 55/2022/AL nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B ngày 20/02/010 có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Xét kháng cáo của ông Phạm Sĩ N, bà Nguyễn Thị B và kháng nghị của Viện KSND huyện L là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của TAND huyện Lấp Vò theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Sĩ N, bà Nguyễn Thị B. Công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 152,9m² thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 1b do Trần Minh T1, Nguyễn Thị N2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 39,6m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ 1b do hộ Nguyễn Thị N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về án phí đề nghị tuyên đúng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, trình bày của Luật sư và phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ông Phạm Sĩ N3, bà Nguyễn Thị B là nguyên đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò kháng nghị trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Ông Phạm Sĩ N3, bà Nguyễn Thị B yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số: 76/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Sĩ N, bà Nguyễn Thị B.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông N1 là người đại diện của ông T1 ngày 20/02/2010 có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông N, bà B. Tờ thỏa thuận bán đất viết tay nội dung là ông T1, bà N2 chuyển nhượng phần đất: 4m x 50m = 200m², giá 120 triệu đồng và bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền. Ngày 02/4/2013, UBND xã B xác nhận giấy thỏa thuận và chữ ký của hai bên là đúng sự thật. Như vậy, có căn cứ để xác định ông T1, bà N2 chuyển nhượng QSDĐ cho ông N, bà B là có thật và lời thừa nhận nêu trên được coi là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B là vô hiệu do vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 134 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 là chưa phù hợp bởi lẽ tại điểm b của khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“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 của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*.

Điều 129 BLDS năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: *“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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Trong trường hợp này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B vào ngày 20/02/2010 không tuân thủ về hình thức nhưng ông N, bà B đã trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà N2, ông T1, bà N2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà B giữ là đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 152,9m² thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 1b do Trần Minh T1, Nguyễn Thị N2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 39,6m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ 1b do hộ Nguyễn Thị N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có hiệu lực.

Đồng thời Theo nội dung Án lệ số 55/2022: *“Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền*

sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...”.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B đang được thực hiện và có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và nội dung Án lệ số 55/2022/AL nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B ngày 20/02/010 có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Sỹ N3 và bà Nguyễn Thị B là có căn cứ nên chấp nhận.

[3]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm. Như nhận định tại mục [2] của bản án xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò là có căn cứ nên chấp nhận như đã nhận định trên.

[4]. Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N3, bà B là có căn cứ nên chấp nhận như đã nhận định trên.

[5]. Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N3, bà B và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò nên sửa bản án số 76/2024/DS-ST ngày 06/8/2024, của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

[6]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Sĩ N, bà Nguyễn Thị B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2024/DS-ST ngày 06/8/2024 của TAND huyện Lấp Vò theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Sĩ N, bà Nguyễn Thị B. Công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N2 với ông N, bà B đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 152,9m² thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 1b do Trần Minh T1, Nguyễn Thị N2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 39,6m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ 1b do hộ bà Nguyễn Thị N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ nên chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

[7]. Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên sửa án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà ông N, bà B được chấp nhận nên ông N, bà Ba K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9]. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 06/8/2024, của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Sỹ N3 và bà Nguyễn Thị B.

2. Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024, của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 06/8/2024, của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông T1, bà N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/02/2010 (Tờ thoả thuận bán đất ngày 20/02/2010) đối với diện tích 152,91m² (đất ở tại nông thôn 100m² và đất trồng cây lâu năm 52,91m²), trong phạm vi các mốc M1, M13, M15, M14, M12, M11, M10, M9, M8, D, C, B, A, M7, M6 về M1 thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 01b (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 59), đất tọa lạc tại xã B, huyện L, được UBND huyện L cấp cho bà N2 và ông T1 vào ngày 18/7/2005; theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Và diện tích 39,6m² (đất trồng cây lâu năm), trong phạm vi các mốc M12, M13, M15, M14 về M12 thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 01b (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 188, tờ bản đồ số 59), đất tọa lạc tại xã B, huyện L, được UBND huyện L cấp cho hộ bà N2 vào ngày 07/6/2004 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L,

- Ông Phạm Sỹ N3 và bà Nguyễn Thị B được quản lý sử dụng diện tích 152,91m² (đất ở tại nông thôn 100m² và đất trồng cây lâu năm 52,91m²), trong phạm vi các mốc M1, M13, M15, M14, M12, M11, M10, M9, M8, D, C, B, A, M7, M6 về M1 thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 01b (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 59), đất tọa lạc tại xã B, huyện L. Và diện tích là 39,6m² (đất trồng cây lâu năm), trong phạm vi các mốc M12, M13, M15, M14 về M12 thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 01b (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 188, tờ bản đồ số 59), đất tọa lạc tại xã B, huyện L.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L),

- Ông Phạm Sỹ N3 và bà Nguyễn Thị B được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và tạm ứng án phí:

- Ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị Ba K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị N2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng và tạm ứng chi phí tố tụng:

- Buộc ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị N2 có nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng cho ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B là 1.797.000 đồng (Một triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B tự nguyện chịu chi phí tố tụng đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị Ba K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014 thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

5. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST, ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT, KT và THA TAT;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi Cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước