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

Bản án số: **479**/2023/DS-PT
Ngày: 22-9-2023
"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD 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 Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/8/2023, ngày 12/9/2023 và ngày 22/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 214/2023/TLPT-DS, ngày 30 tháng 6 năm 2023, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 367/2023/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Huỳnh Thanh T, sinh năm 1983;

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

Người đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh Thanh T: Ông Huỳnh Thanh B, sinh năm 1960 (có mặt); Đia chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2023).

2. Bị đơn: Ngô Văn Đ, sinh năm 1968 (có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Văn Đ: Luật sư Nguyễn Văn V - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt).

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

3.1. Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Huỳnh Thanh B, sinh năm 1960 (có mặt);

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

3.3. Phan Văn L, sinh năm 1975 (vắng mặt);

3.4. Trịnh Thị Kim D, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh P - Chức vụ: Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Thanh P: Ông Nguyễn Hoàng H - Chức vụ: Phó trưởng Phòng Thẩm tra và Xác minh đơn, Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở T theo Giấy ủy quyền ngày 13/7/2023 (vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.6. Bùi Thị A, sinh năm 1965 (vắng mặt);

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

3.7. Ngô Thị Phương T2, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ngô Thị Diệu L1, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ngô Cao C, sinh năm 1996 (vắng mặt);

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

3.10. Hồ Thị Kim P1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

3.11. Nguyễn Văn T3, sinh năm 1995 (vắng mặt);

3.12. Nguyễn Thị Cát T4, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người làm chứng:

4.1. Trần Thanh T5, sinh năm 1967 (có mặt);

4.2. Phạm Văn T6, sinh năm 1968 (có mặt);

4.3. Nguyễn Văn N, sinh năm 1986 (có mặt);

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

4.4. Ngô Văn H1, sinh năm 1962 (có mặt);

Đia chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Người kháng cáo: Anh Huỳnh Thanh T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh B trình bày: Vào ngày 26/7/2007 ông Ngô Văn Đ đồng ý bán cho con ông B là anh Huỳnh Thanh T một nền nhà tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, có chiều ngang 35m, chiều dài 60m từ mí lộ đến mé sông, với giá 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng), anh T đã trả tiền cho ông Đ xong, trả bằng cách: vào năm 2007 ông B có vay của Ngân hàng A1, về ông B có chia cho ông Đ 20.000.000đ và ông Đ có cày đất cho ông B, sau khi trừ qua lại ông Đ còn nợ ông B số tiền 17.000.000đ nên ông Đ đồng ý bán đất nền nhà cho ông B. Do ông B dự tính mua đất này cho anh T nên trong giấy để tên anh Huỳnh Thanh T nhưng người bàn bạc thực hiện việc giao dịch mua bán ông B là người đứng giao dịch với ông Đ. Do gia đình anh T làm nghề nuôi vịt nên phải đi nhiều nơi và ông B bị sự cố phải thụ hình án phạt tù 13 năm nên anh T chưa sử dụng diện tích đất nền nhà trên. Anh T7 cũng chưa đi đăng ký quyền sử dụng (QSD) đất, đến cuối năm 2021 khi ông B về và đi đăng ký QSD đất thì được biết ông Đ đã bán diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn T1 và ông T1 đã chuyển nhượng lại cho ông Phan Văn L, hiện tại anh L đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Anh Huỳnh Thanh T yêu cầu ông Ngô Văn Đ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển QSD đất nền nhà tại thửa số 7, tờ bản đồ số 12, diện tích 865,4m^2 tọa lạc tại xã T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS08439 ngày 13/7/2022 do anh Phan Văn L đứng tên, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Ông B thống nhất giá trị QSD diện tích đất tranh chấp mà Hội đồng đã định là 317.000đ/m^2 .

- Bị đơn ông Ngô Văn Đ trình bày: Vào năm 1989 ông Đ được Nhà nước cấp cho một nền nhà cặp bờ kênh A, xã T. Sau khi được cấp ông Đ trồng tràm xung quanh để chắn gió. Năm 2007 hoàn cảnh gia đình quá khó khăn nên ông Đ có vay của ông Huỳnh Thanh B (Cha ruột anh Huỳnh Thanh T) tiền gốc là 5.000.000đ, không làm giấy tờ gì hết, hai bên thỏa thuận (thỏa thuận miệng) với nhau tiền lãi là 250.000đ/tháng. Sau khi vay ông Đ có đóng lãi cho ông B được 02 tháng lãi là 500.000đ, sau đó không đóng nữa. Do không có tiền trả nên ông B buộc ông Đ phải làm giấy hợp đồng trả thành quả lao động diện tích đất chiều ngang 35m, chiều dài 60m, với số tiền là 17.000.000đ ông Đ đồng ý. Hiện tại trên đất ông Đ trồng tràm và có nhà tiền chế, ông Đ đồng ý cho anh Huỳnh Thanh T mượn nhà để ở, có làm hợp đồng ngày 26/7/2007 kèm theo, nếu anh T ở sau này

có ai tranh chấp ông Đ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, trong giấy ông Đ và ông B ký, vợ con ông Đ không hay biết, lúc này đất chưa được cấp QSD đất. Sau khi làm hợp đồng xong, ông B và anh T không trả tiền cho ông Đ, ông B và anh T không sử dụng đất và bỏ luôn. Sau đó ông Đ nhiều lần nhắc ông B trả tiền nhưng ông B hẹn nhiều lần mà không trả và cũng không ai nhắc đến. Năm 2017 ông Đ đã chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho ông Nguyễn Văn T1 với giá 80.000.000đ, ông T1 đã san lấp ngang mặt đường và hiện tại hộ ông Nguyễn Văn T1 đã được cấp QSD đất. Năm 2022 ông T1 đã chuyển nhượng lại cho anh Phan Văn L, hiện anh L đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất.

Ông Ngô Văn Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh T buộc ông Đ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển QSD đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 12, diện tích 865,4m^2 tọa lạc tại xã T cho anh T, vì giữa ông Đ và anh T chưa thực hiện hết quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, nên hợp đồng trên chưa được thực hiện. Ông Đ yêu cầu Toà án căn cứ theo pháp luật giải quyết. Ông Đ thống nhất giá trị QSD diện tích đất tranh chấp mà Hội đồng đã định là 317.000đ/m^2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn L trình bày: Vào khoảng tháng 3/2022 anh L có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích 865,4m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 12, với ông Nguyễn Văn T1 giá 150.000.000 đồng. Đến ngày 21/6/2022 anh L và ông T1 cùng đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã T làm thủ tục và hiện tại anh L đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp. Hôm nay anh Huỳnh Thanh T yêu cầu hủy giấy chứng nhận do anh L đứng tên, anh L không đồng ý. Nếu như anh T muốn lấy diện tích đất trên, anh L đồng ý nhưng phải theo giá thị trường tại thời điểm giao đất và yêu cầu trả lại anh L tiền đắp đê bao và tiền đổ đất là 106.000.000đ. Anh L yêu cầu Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết. Đối với số tiền anh L đã đổ đất là 106.000.000đ anh L không yêu cầu Toà án giải quyết, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Anh L thống nhất giá trị QSD diện tích đất tranh chấp mà Hội đồng đã định là 317.000đ/m^2 .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị Kim D trình bày: Chị D là vợ của anh Phan Văn L. Đối với việc tranh chấp trên chị D không có ý kiến, mọi quyết định của chồng chị D là anh Phan Văn L thì chị D thống nhất, không có ý kiến khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh Phan Văn L là đúng theo trình tự thủ tục quy định. Việc anh Huỳnh Thanh T yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CS08439 ngày 13/7/2022 do anh Phan Văn L đứng tên là không đúng, yêu cầu Toà án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị A, chị Ngô Thị Phương T2, chị Ngô Thị Diệu L1 và anh Ngô Cao C trình bày: Bà A, chị T2,

chị L1 và anh C là vợ và là các con của ông Ngô Văn Đ. Bà A, chị T2, chị L1 và anh C thống nhất theo quyết định của ông Đ, không có ý kiến khác. Bà A, chị T2, chị L1 và anh C yêu cầu Toà án căn cứ theo pháp luật giải quyết, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Toà án nhân dân huyện Tam Nông đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Hồ Thị Kim P1, anh Nguyễn Văn T3 và chị Nguyễn Thị Cát T4 nhưng không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không đến Toà án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Thanh T đối với ông Ngô Văn Đ.

2. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Huỳnh Thanh T và ông Ngô Văn Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu về việc huỷ giấy chứng nhận QSD đất, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08439 ngày 13/7/2022 do anh Phan Văn L đứng tên của anh Huỳnh Thanh T.

4. Anh Phan Văn L được tiếp tục sử dụng diện tích đất 844,5m^2 toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Theo đo đạc thực tế ngày 28/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2022 của Toà án nhân dân huyện Tam Nông, có số đo tứ cận như sau:

- H: Giáp đất ông Cao Anh T8, đo từ mốc 5 đến mốc 6, có cạnh là 13,17m, đo từ mốc 6 đến mốc 7 có cạnh 13,63m;

- Hướng Tây: Giáp đất bà Nguyễn Ngọc Đ1, đo từ mốc 1 đến mốc 2 có cạnh là 24,01m;

- H: Giáp Kênh thuỷ lợi đo từ mốc 1 đến mốc 7, có cạnh là 32,5m;

- Hướng Bắc: Giáp thửa đất số 18 đo từ mốc 2 đến mốc 5, có cạnh là 33,54m.

5. Anh Huỳnh Thanh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.294.000 đồng và chi phí định giá là 1.200.000 đồng, tổng cộng 3.494.000đ (Ba triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn đồng), (đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Huỳnh Thanh T phải nộp số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông theo biên lai số 0003699, quyển số 0074 ngày 19/5/2022 và biên lai số 0013250, quyển số 0265 ngày 26/8/2022.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 01/6/2023 nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết buộc ông Ngô Văn Đ phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp theo giấy tờ ông Đ đã mua bán với anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T ủy quyền cho ông Huỳnh Thanh B trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Thanh T, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Ngô Văn Đ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên đất tranh chấp diện tích 865,4m^2 thuộc thửa số 7 cho anh T; hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Phan Văn L. Bởi các căn cứ như: Vào năm 2007 ông B có vay của Ngân hàng được số tiền 200.000.000 đồng, sau đó về chia lại cho ông Đ 20.000.000 đồng, do ông Đ làm ăn thất bại và không có tiền trả lại cho ông B, sau khi trừ tiền cày đất ruộng cho ông B thì ông Đ còn nợ lại ông B 17.000.000 đồng, nên ông Đ có thỏa thuận bán đất tranh chấp cho ông B với số tiền 17.000.000 đồng. Hợp đồng thành quả lao động ngày 26/7/2007 là do ông Đ viết được thực hiện giữa ông Đ và ông B nhưng ông B để cho con là anh T đứng tên người mua đất, do ông Đ đã nhận tiền rồi nên ông Đ mới làm Hợp đồng thành quả lao động ngày 26/7/2007 nhưng do ông B phải chấp hành án phạt tù, còn anh T do đi nuôi vịt chạy đồng nên chưa nhận đất sử dụng. Sau khi hòa giải tại UBND xã T thì ông Đ đã thừa nhận có bán đất tranh chấp, thống nhất bồi thường lại cho anh T 20.000.000 đồng cho 01 mét ngang, ông B không đồng ý thì ông Đ tăng lên 25.000.000 đồng cho 01 mét ngang và phải bàn bạc lại với gia đình. Nhưng sau khi về thỏa thuận với gia đình thì ông Đ không liên lạc với ông B nữa và phủ nhận việc thỏa thuận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Ngô Văn Đ là Luật sư Nguyễn Văn V trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bởi lẽ, anh T và ông B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông B đã giao cho ông Đ số tiền mua đất tranh chấp là 17.000.000 đồng; Hợp đồng thành quả lao động ngày 26/7/2007 vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật, về nội dung các bên chưa thực hiện 2/3 nghĩa vụ theo hợp đồng, do bên ông Đ chưa giao đất cho anh T và bên anh T chưa trả tiền cho ông Đ, nên không có cơ sở chứng minh hợp đồng thực hiện hoàn thành, nên hợp đồng vô hiệu và không phải xử lý hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T1 và anh Phan Văn L của UBND huyện T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, nên không có căn cứ hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho họ. Đối với những người làm chứng cho ông B và anh T là ông Trần Thanh T5, ông Phạm Văn T6

và ông Ngô Văn H1 cũng chỉ nghe nói lại thỏa thuận giao dịch giữa các bên, không trực tiếp chứng kiến việc giao nhận vàng và đất, còn anh Nguyễn Văn N chỉ nghe nói việc ông Đ thừa nhận bồi hoàn lại cho ông B, anh T, nên lời khai người làm chứng là gián tiếp không đủ cơ sở chứng minh.

- Bị đơn ông Ngô Văn Đ trình bày: Thống nhất với lời bảo vệ của Luật sư V cho ông Đ như nêu trên, không bổ sung gì thêm.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Huỳnh Thanh T; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tam Nông thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD đất"* là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm anh Huỳnh Thanh T không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc anh T nộp đơn kháng cáo đề ngày 31/5/2023 vào ngày 01/6/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự: Nguyễn Văn T1, Phan Văn L, Trịnh Thị Kim D, Bùi Thị A, Ngô Thị Phương T2, Ngô Thị Diệu L1, Ngô Cao C, Hồ Thị Kim P1, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị Cát T4 và đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 26/7/2007 ông Ngô Văn Đ thoả thuận chuyển nhượng cho anh Huỳnh Thanh T diện tích đất có chiều ngang 35m, chiều dài 60m tính từ mí lộ đến mé sông, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, với giá 17.000.000 đồng. Hai bên không làm hợp đồng chỉ làm giấy trả thành quả lao động ngày 26/7/2007. Quá trình thực hiện hợp đồng do phía anh T không thanh toán tiền theo thỏa thuận. Năm 2017 ông Đ đã chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho ông Nguyễn Văn T1 với giá 80.000.000đ, ông T1 đã san lấp ngang mặt đường và ông T1 đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tháng 3 năm 2022 ông T1 đã chuyển nhượng QSD đất lại cho anh Phan Văn L, hiện anh L đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/7/2022 tại thửa số 7, tờ bản đồ số 12, diện tích 865,4m^2 mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là đất tranh chấp). Nguyên đơn anh T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển QSD đất tranh chấp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho anh Phan Văn L đứng tên. Bị đơn ông Đ không đồng ý theo yêu cầu của anh T, vì giữa ông Đ và anh T chưa thực hiện hết quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, nên hợp đồng trên chưa được thực hiện. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T; Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và ông Ngô Văn Đ và không chấp nhận yêu cầu về việc huỷ giấy chứng nhận QSD đất do anh Phan Văn L đứng tên ngày 13/7/2022 của anh T là có cơ sở. Bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ và anh T lập ngày 26/7/2007 không tuân thủ về hình thức và về nội dung theo quy định của Điều 117, 119, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự và Điều 167 của Luật Đất đai. Mặt khác, hai bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình như hai bên đã thoả thuận trong giao dịch. Ông B cho rằng anh T đã giao đủ số tiền 17.000.000đ cho ông Đ, thể hiện bằng việc năm 2007 ông B vay tiền của Ngân hàng về chia lại cho ông Đ tiền gốc 20.000.000đ, sau đó ông Đ có cày đất cho ông B, hai bên trừ cấn qua lại, thì ông Đ còn nợ ông B số tiền 17.000.000đ, do ông Đ không khả năng trả nợ nên ông Đ đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh T là con ông B. Việc trình bày của ông B đã không được ông Đ thừa nhận và ông B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh là ông Đ có nợ ông số tiền trên. Đất tranh chấp ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T1, sau đó ông T1 đã chuyển nhượng lại cho anh L và anh L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 13/7/2022, việc chuyển nhượng này là đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính

phủ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T như nêu trên là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người làm chứng như ông Trần Thanh T5, ông Phạm Văn T6 và ông Ngô Văn H1 cho rằng có ký vào Hợp đồng thành quả lao động ngày 26/7/2007 theo yêu cầu của ông B, ông Đ nhưng không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất và thanh toán tiền giữa ông Đ và ông B mà chỉ nghe họ nói lại; Còn anh Nguyễn Văn N cho rằng sau khi hòa giải tại UBND xã T không thành, khoảng 30 phút sau thì anh N có nghe ông Đ thừa nhận có bán đất cho ông B và hứa sẽ trả lại tiền mua đất cho ông B, nhưng không lập thành văn bản và UBND Xã cũng không mời các bên hòa giải lại. Xét thấy, trình bày của những người làm chứng cũng chỉ nghe nói lại thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên, không trực tiếp chứng kiến việc giao nhận vàng và đất, việc thừa nhận trả lại tiền mua đất cho ông B của ông Đ cũng không được lập thành văn bản hay được sự thống nhất của ông Đ, nên lời khai của những người làm chứng là không đủ cơ sở chứng minh.

[4] Tại phiên tòa ông Huỳnh Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của anh T là không có đủ căn cứ, đồng thời anh T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của anh Huỳnh Thanh T không được chấp nhận, nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 93, 147, 148, 186, 227, 273 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 120, 122, 131, 132, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh T về việc yêu cầu ông Ngô Văn Đ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất diện tích 865,4m^2 (đo đạc thực tế diện tích 844,5m^2) thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Huỳnh Thanh T và ông Ngô Văn Đ theo Hợp đồng thành quả lao động ngày 26/7/2007.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh T về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD đất, số vào sổ cấp GCN: CS08439 ngày 13/7/2022 do anh Phan Văn L đứng tên.

Anh Phan Văn L được tiếp tục sử dụng diện tích đất 865,4m^2 (đo đạc thực tế diện tích 844,5m^2) thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 12, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc 1-2-5-6-7-1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2022 của Toà án nhân dân huyện Tam Nông).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Huỳnh Thanh T phải chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông, theo biên lai thu số 0003699, quyển số 0074 ngày 19/5/2022 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và biên lai thu số 0013250, quyển số 0265 ngày 26/8/2022 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

2.4. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Huỳnh Thanh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.294.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 1.200.000 đồng, tổng cộng 3.494.000đ (Ba triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn đồng), anh T đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Huỳnh Thanh T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0001879, ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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*:**
- VKSND Tỉnh;
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi