

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 353/2022/DS-PT
Ngày: 09/8/2022
V/v tranh chấp dân sự 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: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Ông Đinh Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Xuyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Văn Tón - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/12/2020, ngày 24/12/2021, ngày 14/01/2022, ngày 04/7/2022 và ngày 09/8/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 400/2020/QĐ-PT ngày 14/10/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 484/2020/QĐ-PT ngày 10/12/2020, Thông báo mở lại phiên tòa số 480/TB-TA ngày 22/11/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 429/2021/QDDPT-DS ngày 24/12/2021, Quyết định ngừng phiên tòa số 03/2022/QĐPT-DS ngày 14/01/2022, Thông báo số 117/TB-TA ngày 16/5/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 265/2022/QĐ-PT ngày 26/5/2022, Thông báo số 299/TB-TA ngày 21/6/2022, Quyết định ngừng phiên tòa số 302/2022/QĐPT-DS ngày 04/7/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 295/TB-TA ngày 03/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1969;

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

2. Bị đơn:

2.1 Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1943;

2.2 Ông Trần Văn H, sinh năm 1968;

2.3 Anh Trần Trung T, sinh năm 1994;

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M là ông Lê Văn T, sinh năm 1961; Địa chỉ: khóm II, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 NLQ1, sinh năm 1965;

3.2 NLQ2, sinh năm 1969;

3.3 NLQ3, sinh năm 1971;

3.4 NLQ4, sinh năm 1972;

3.5 NLQ5, sinh năm 1975;

3.6 NLQ6, sinh năm 1981;

3.7 NLQ7, sinh năm 1983;

3.8 NLQ8, sinh năm 1974;

3.9 NLQ9, sinh ngày 06/11/2003. Người đại diện theo pháp luật cho cháu NLQ9 là ông Trần Văn H, sinh năm 1968 (cha ruột);

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

(Người đại diện ủy quyền của Trần Trung T và NLQ8 là ông Trần Văn H - theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2020).

3.10 NLQ10, sinh năm 1966;

3.11 NLQ11, sinh năm 1986;

3.12 NLQ12, sinh năm 1988;

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

Người đại diện ủy quyền của người liên quan NLQ10, NLQ11, NLQ12 là ông Trần Văn Đ, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp I, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn Đ là nguyên đơn.

Có mặt: Ông Trần Văn Đ, các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trần Văn Đ, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ10, NLQ11, NLQ12 trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích $8m \times 15m = 120m^2$, thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 44 tọa lạc xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp là do UBND huyện H xét cấp cho ông Đ năm 1997, theo diện hộ nghèo cần có chỗ để ở ổn định cuộc sống (chưa được cấp QSD). Sau khi được cấp đất ông Đ nhận phần đất cất nhà ở.

Ngày 25/11/1997, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch H (gọi tắt là Ngân hàng) có chương trình cho hộ gia đình vay tiền để tôn nền hoặc làm sàn nhà trên cọc, ông Đ được Ngân hàng cho vay số tiền 5.000.000 đồng; khi nhận tiền ông Đ nộp 3.500.000 đồng tiền nền nhà cho Nhà nước theo yêu cầu của UBND xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Năm 2000, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông Đ đi tỉnh T làm ăn nên ông Đ thỏa thuận miệng với vợ chồng bà Nguyễn Thị M và ông Phan Văn L (đã chết năm 2014), theo đó ông Đ bán lại nền nhà ông Đ đang ở cho bà M giá 03 chỉ vàng 24K 9T8. Bà M có giao cho ông Đ 05 phân vàng 24K, số còn lại ông Đ yêu cầu bà M trả cho bà Đặng Thị T 02 chỉ vàng 24K, trả cho bà Đặng Thị K 05 phân vàng 24K.

Năm 2019, ông Đ về quê sinh sống thì biết được bà M không giữ lời hứa, bà M không trả vàng cho bà T, bà K. Bên cạnh đó, bà M đem nền nhà của ông Đ bán cho ông Trần Văn H vào năm 2001, giá 2.500.000đồng, ông H cho con tên Trần Trung T cất nhà (khung cây, nền đúc, vách tol và mái lợp tol diện tích $3,6m \times 7,3m = 26,3m^2$ trên phần đất diện tích $120m^2$ nêu trên.

Đối với phần tiền nợ Ngân hàng thì ông Đ đã trả xong tiền vốn và lãi là 6.987.333đồng vào ngày 01/4/2019. Phần nợ của bà K, bà T thì ông Đ cũng đã trả xong hết.

Nay ông Đ yêu cầu:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với vợ chồng bà M, ông L (đã chết); Hợp đồng giữa ông Phan Văn L với ông Trần Văn H là vô hiệu. Ông Đ đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị M 05 phân vàng 24K;

+ Buộc ông Trần Văn H và anh Trần Trung T di dời cây trồng, căn nhà diện tích $3,6m \times 7,3m = 26,3m^2$ và vật kiến trúc khác trả lại cho ông Đ phần đất diện tích $08m \times 15m = 120m^2$ thuộc thửa 2, tờ bản đồ số 44 tọa lạc xã T, huyện H.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị M ủy quyền ông Lê Văn T trình bày: Bà chung sống với ông Phan Văn L và có 06 người con. Quá trình chung sống vợ chồng xảy ra bất hòa. Năm 1999, bà bỏ nhà đến sống chung với con gái là Phan Thị P ở tỉnh L đến năm 2003 mới về. Lúc này, bà mới biết vào năm 1999 ông Đ thỏa

thuận miệng chuyển nhượng nền đất của ông Đ cho chồng bà là ông L với giá 2.000.000 đồng. Sau khi nhận đất chồng bà có kê xe đổ đất nền nhà cho bằng phẳng. Năm 2001, ông L chuyển nhượng đất trên lại cho ông Trần Văn H và ông H đã cất nhà ở ổn định. Việc chuyển nhượng đất giữa ông L và ông H giá cả và giao kết ra sao bà không biết. Ngày 30/4/2014, ông L chết. Từ năm 2000 đến năm 2019, kể từ ngày ông Đ sang nhượng nền nhà cho chồng bà, chồng bà sang nhượng lại cho ông H và ông H cất nhà cho con ở thì không có ai đến tranh chấp.

Nay ông Đ về đòi lại nền nhà bà không đồng ý vì việc sang nhượng đất giữa chồng bà với ông Đ, ông H bà hoàn toàn không biết đất thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 44, diện tích 120m² (ONT) do ông Trần Văn H đứng tên trong sổ mục kê, chưa được cấp QSD.

- Bị đơn ông Trần Văn H trình bày:

Ngày 01/10/2001, ông H nhận chuyển nhượng của ông L 01 nền nhà (đất này có nguồn gốc do ông L nhận chuyển nhượng của ông Đ). Năm 2003, ông tiếp tục mua một nền nhà cập nền đất ông L chuyển nhượng cho ông, lúc này ông qua nền đất mới mua ở, còn nền đất nhận chuyển nhượng của ông L thì ông cho con là Trần Trung T cất nhà ở cho đến nay.

Lúc làm giấy sang nhượng đất thì ông đưa cho ông L số tiền 2.500.000 đồng và thỏa thuận ông phải trả luôn phần tiền 5.000.000 đồng của ông Đ vay Nhà nước. Lúc làm giấy sang nhượng đất giữa ông và ông L có hai người chứng kiến là Lê Văn K và Lương Văn T. Ông chấp nhận trả lại cho ông Trần Văn Đ số tiền mà ông Đ đã trả cho Ngân hàng 5.000.000 đồng và lãi. Ông chấp nhận cho con ông là Trần Trung T tiếp tục sử dụng căn nhà cất trên phần đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 là con của ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị M có cùng ý kiến với bà M.

- Bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Tòa án huyện H đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

1. Công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với ông Phan Văn L vào năm 1999 và giữa ông Phan Văn L với ông Trần Văn H theo hợp đồng có tiêu đề “Giấy sang nhượng nền nhà” vào ngày 01/10/2001.

2. Buộc ông Trần Văn H trả cho ông Trần Văn Đ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 16.000.000 đồng

3. Công nhận cho ông Trần Văn H được quyền sử dụng diện tích đất

120m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 trở về mốc M1, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2019; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 10-2019 ngày 30/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.)

Ông Trần Văn H được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn H chịu 800.000đồng.

Ông Trần Văn Đ chịu 300.000đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000đ theo Biên lai số BH/2018/0000854 ngày 14/6/2019 của Chi cục Thads huyện H, trả lại cho ông Đ 200.000đồng.

6. Chi phí chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Văn Đ chịu 690.000 đồng đã tự chi xong. Buộc ông Trần Văn H trả lại cho ông Trần Văn Đ 1.771.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

- Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 04/6/2020 nguyên đơn ông Trần Văn Đ kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông L, giữa ông L với ông H; yêu cầu ông H, anh T di dời nhà trả đất.

+ Bị đơn bà M, ông H, anh T vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông Đ.

+ Đại diện Viện Kiểm sát NLQ9 dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ và ông Phan Văn L, giữa ông Phan Văn L và ông Trần Văn H là chưa đảm bảo, giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, bên nhận chuyển nhượng chưa

thực hiện được ½ giá trị Hợp đồng nên không chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp đồng mà phải hủy án do các hợp đồng này vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét trách nhiệm của ông H, anh T nếu chấp nhận yêu cầu. Do đó, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Tòa án huyện H do vi phạm tố tụng và nội dung, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Trần Văn Đ kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 02, tờ bản đồ số 44, tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp giữa ông Trần Văn Đ với ông Phan Văn L, giữa ông Phan Văn L với ông Trần Văn H, yêu cầu ông Trần Văn H, anh Trần Trung T di dời tài sản trả lại đất cho ông Đ. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ) năm 1999 – 2000 giữa ông Trần Văn Đ với ông Phan Văn L (người kế thừa của ông L là bà Nguyễn Thị M là vợ, NLQ1, NLQ2 NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 là con) và giao dịch CNQSDĐ giữa ông Phan Văn L với ông Trần Văn H năm 2003 là có thật, được các bên thừa nhận.

Đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Trần Văn Đ được Nhà nước cấp năm 1997, theo diện hộ nghèo, có trả tiền. Xét thấy, Quyết định số 105/2002/QĐ-TTG ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư tỉnh Đồng bằng Sông Cửu Long, tại khoản 3, Điều 1 quy định: “*Các hộ được mua nền nhà và nhà ở nói trên, trong 10 năm kể từ khi được mua không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng ...*”. Như vậy, căn cứ Quyết định 105 nêu trên thì giao dịch dân sự giữa ông Trần Văn Đ và ông Phan Văn L là không đúng quy định.

Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a, b tiểu mục 2.3, mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định điều kiện để công nhận hợp đồng CNQSDĐ và xác định hợp đồng CNQSDĐ không đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3. Xét hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Đ và ông L vào năm 2000 như sau:

+ Điều kiện đã được đảm bảo: Tại thời điểm năm 2000, những người tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; Bên

chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

+ Điều kiện chưa được đảm bảo: Tại điểm a.4 là đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và điểm a.6 hợp đồng chuyển nhượng chưa lập thành văn bản có công chứng.

+ Nhưng tại mục b.3, điểm b, tiểu mục 2.3 ghi rõ “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vi phạm điều kiện tại điểm a.4 và a.6, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán trả cho nhau phần chênh lệch*”.

Căn cứ hồ sơ vụ án, năm 1999 ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đã thỏa thuận (miệng) CNQSDĐ với ông Phan Văn L (chết năm 2014). Năm 2001, ông L đã chuyển nhượng nền nhà này cho ông Trần Văn H, có viết giấy tay. Ông Trần Văn H cho con tên Trần Trung T cất nhà trên một phần thửa đất số 02, trong phạm vi các mốc A, B, M3, M2 về mốc A, diện tích 60,7m² (theo Sơ đồ đo đạc ngày 05/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký huyện H). Theo lời thừa nhận của ông Đ, năm 2000 sau khi chuyển nhượng nền nhà cho ông L, ông Đ đã bỏ địa phương đi nơi khác đến năm 2019 mới trở về. Ông Đ đã giao đất cho ông L sử dụng từ năm 2000, khi ông L chuyển nhượng lại nền nhà cho ông H, cũng như khi ông H cho con là Trần Trung T xây nhà ông Đ đều không tranh chấp. Mặt khác, từ khi chuyển nhượng đến nay cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai.

Như vậy, từ những phân tích trên và căn cứ điểm mục b.3, điểm b, tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Công nhận một phần hợp đồng CNQSDĐ năm 2000, giữa ông Trần Văn Đ và ông Phan Văn L đối với phần đất có căn nhà của anh Trần Trung T (con ông H) trong phạm vi các mốc A, B, M3, M2 về mốc A, diện tích 60,7m², thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44. Vô hiệu một phần hợp đồng CNQSDĐ đối với phần đất ông H chỉ sử dụng trồng một số cây trong phạm vi các mốc A, B, M4, M1 về mốc A, diện tích 59,3m² thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44.

Ông Trần Văn H, anh Trần Trung T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 60,7m² và căn nhà gắn liền với đất, các cây trồng khác thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44, trong phạm vi các mốc A, B, M3, M2 về mốc A, buộc ông Trần Văn H di dời các cây trồng, hàng rào để trả lại cho ông Trần Văn Đ diện tích 59,3m² thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Mặt khác, xét điều kiện, hoàn cảnh hiện nay của ông Trần Văn Đ không có chỗ ở nào khác cho nên buộc ông H trả lại ½ diện tích đất đang tranh chấp cho Đơ sử dụng là phù hợp.

[2] Đối với việc cấp QSDĐ:

Theo Công văn số 483/UBND-HC ngày 16/4/2021 của Ủy ban NLQ9 dân huyện H cung cấp thông tin: *Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44, tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp được bố trí cho hộ ông Trần Văn Đ được xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được bố trí theo Công văn số 3451/STNMT-CCQLĐĐ ngày 30/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Sau khi được cấp Giấy CN, người sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định pháp luật về đất đai.* Như vậy, ông Trần Văn Đ đã nộp đủ tiền mua nền nhà trả chậm, hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên được ký cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, năm 2000 ông Đ đã chuyển nhượng QSDĐ và rời địa phương đi đến năm 2019 mới về thì phát sinh tranh chấp vụ án này, nên đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn H được đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất trong phạm vi các mốc nêu tại mục [1] theo quy định.

[3] Về việc buộc các bên thanh toán trả cho nhau phần chênh lệch do công nhận một phần và vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

- Xét giá trị hợp đồng CNQSDĐ:

+ Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Đ và ông L (người kế thừa của ông L là bà Nguyễn Thị M, NLQ1, NLQ2 NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7), hai bên không thống nhất được giá trị chuyển nhượng. Ông Đ cho rằng giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng (tương đương là 1.380.000 đồng vào năm 2000) và trả tiền Ngân hàng 5.000.000 đồng. Bà M cho rằng ông L chuyển nhượng với giá 2.000.000 đồng (tương đương 4,35 chỉ vàng vào năm 2000, theo giá vàng được định giá tại biên bản định giá ngày 06/3/2020 của Tòa án huyện H là 460.000 đồng/01 chỉ vàng). Tuy nhiên, căn cứ vào Giấy sang nhượng nền nhà ngày 01/10/2001, ông L chuyển nhượng nền nhà đang tranh chấp cho ông H với giá 2.500.000 đồng và tiền vay Ngân hàng 5.000.000 đồng (tại Điều I Giấy sang nhượng nền nhà ngày 01/10/2001 ghi “*nền nhà này trước đây của Trần Văn Đ sang nhượng lại cho tôi vào năm 1999 tên Đơ có vay tiền nền của nhà nước*

bằng 5.000.000 đồng tên Đor chuyển số tiền này qua cho tôi nhận lãnh tôi trả cho nhà nước. Nay tôi sang lại cho cháu Huệ cái nền này và cả số tiền năm triệu tiền nhà nước...”). Như vậy, theo thừa nhận của bà M và giấy sang nhượng ngày 01/10/2001 cho thấy giá chuyển nhượng nền nhà giữa ông Đ và ông L là 2.000.000 đồng (4,35 chỉ vàng) và phần tiền vay Ngân hàng là 5.000.000 đồng. Nhưng ông Đ chỉ yêu cầu giá chuyển nhượng với giá 03 chỉ vàng và tiền vay ngân hàng là có lợi cho những người kế thừa của ông Phan Văn L. Ông Đ thừa nhận bà M, ông L đã trả cho ông 0,5 chỉ vàng, còn lại chưa trả 2,5 chỉ vàng và tiền vay ngân hàng là 5.000.000 đồng.

+ Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông Trần Văn H: Bà M và ông H thống nhất giá chuyển nhượng là 2.500.000 đồng, tiền vay Ngân hàng là 5.000.000 đồng và tiền lãi. Đồng thời thừa nhận, ông H đã trả cho bà M đủ 2.500.000 đồng, chưa trả tiền vay Ngân hàng và tiền lãi.

- Hội đồng xét xử công nhận một phần diện tích đất 60,7m² và hủy một phần diện tích 59,3m² trong hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Đ và ông L, giữa ông L và ông H. Do đó, các bên phải thanh toán trả cho nhau phần chênh lệch theo quy định tại mục b.3, điểm b, tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cụ thể:

+ Ông Phan Văn L (người kế thừa của ông L là bà Nguyễn Thị M, NLQ1, NLQ2 NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7) phải trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 60,7m² cho ông Trần Văn Đ. Năm 2000, ông Đ chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 120m² với giá 3 chỉ vàng là 1.380.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền Ngân hàng, tổng giá trị 6.380.000 đồng. Bà M cho rằng đã trả 2.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, ông Đ chỉ thừa nhận bà M đã 0,5 chỉ vàng tương đương 230.000 đồng. Như vậy, bà M đã trả được giá trị diện tích đất 4,33m² ($230.000 \text{ đồng} \times 120\text{m}^2 : 6.380.000 \text{ đồng}$). Cho nên, Ông Phan Văn L (người kế thừa là bà Nguyễn Thị M, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7) phải tiếp tục trả giá trị diện tích đất 56,37m² cho ông Đ với số tiền 11.274.000 đồng ($56,37\text{m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2$).

+ Ông Trần Văn H phải trả cho ông L (người kế thừa bà Nguyễn Thị M, NLQ1, NLQ2 NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7) giá trị quyền sử dụng đất diện tích 60,7m². Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và ông L, bà M là 2.500.000 đồng, 5.000.000 đồng tiền Ngân hàng và tiền lãi, tổng cộng 7.500.00 đồng và tiền lãi. Ông H đã trả cho ông L số tiền 2.500.000 đồng, tương đương diện tích đất 40m² ($2.500.000 \text{ đồng} \times 120\text{m}^2 : 7.500.000 \text{ đồng}$). Như vậy, ông H phải tiếp tục trả cho ông L (người kế thừa là bà Nguyễn Thị M, NLQ1, NLQ2 NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7) giá trị diện tích đất còn lại 20,7m² với số tiền 4.140.000 đồng ($20,7\text{m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2$).

+ Đối với tiền lãi Ngân hàng mà ông Trần Văn Đ đã nộp với số tiền 6.987.333 đồng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Trần Văn Đ đã cung cấp bản chính chứng từ giao dịch ngày 01/4/2019 mã số 01GTGT2/6508 để chứng minh cho việc đã nộp tiền lãi với số tiền 6.897.333 đồng. Ông Trần Văn H cũng đồng ý với số tiền lãi này. Do công nhận cho ông Trần Văn H và ông Trần Văn Đ được tiếp tục sử dụng $\frac{1}{2}$ đất tranh chấp, nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ tiền lãi ngân hàng là 3.493.666 đồng (làm tròn 3.494.000 đồng).

[4] Đối với ý kiến của các đương sự tại tòa án cấp phúc thẩm: Ông Trần Văn H đồng ý trả cho ông Trần Văn Đ số tiền 31.000.000 đồng để được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất. Ông Trần Văn Đ không đồng ý nhận số tiền 31.000.000 đồng, yêu cầu được sử dụng toàn bộ đất tranh chấp, đồng ý trả giá trị căn nhà cho ông H và trả cho bà Nguyễn Thị M 05 chỉ vàng. Như vậy, tại Tòa án cấp phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận để giải quyết vụ án được cho nên Hội đồng xét xử căn cứ hồ sơ vụ án và quy định pháp luật để xem xét yêu cầu của các đương sự như phân tích tại mục [1], [2] và [3].

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Đ, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Tòa án huyện H.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với diện tích đất $60,7m^2$ theo quy định, cụ thể $5\% \times (60,7m^2 \times 200.000 \text{ đồng}) = 607.000 \text{ đồng}$.

Bà Nguyễn Thị M, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 11.134.000 đồng phải trả cho Trần Văn H là $5\% \times 11.274.000 \text{ đồng} = 563.700 \text{ đồng}$ (làm tròn 563.000 đồng).

Ông Trần Văn H phải chịu án phí đối giá trị với diện tích đất $59,3m^2$, số tiền 4.000.000 đồng phải trả cho những người kế thừa của ông Phan Văn L, số tiền lãi Ngân hàng 3.493.666 đồng phải trả cho ông Đ. Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn H phải chịu là $((59,3m^2 \times 200.000 \text{ đồng}) + 4.140.000 \text{ đồng} + 3.494.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 974.700 \text{ đồng}$ (làm tròn 974.000 đồng).

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông Đ không phải chịu án dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Văn Đ đã tạm ứng chi phí đo đạc sơ thẩm là 1.771.000 đồng, chi phí định giá là 300.000 đồng và 200.000 đồng chi phí thẩm định bổ sung, tổng cộng 2.271.000 đồng. Ông Trần Văn Đ phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 1.135.500 đồng. Ông Trần Văn H phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, buộc ông Trần Văn H phải trả lại cho ông Trần Văn Đ số tiền 1.135.500 đồng.

[8] Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật và đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

Sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

1.1 Vô hiệu một phần 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với ông Phan Văn L vào năm 2000 và giữa ông Phan Văn L với ông Trần Văn H theo hợp đồng có tiêu đề “Giấy sang nhượng nền nhà” ngày 01/10/2001, đối với diện tích đất 59,3m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Trần Văn Đ được quyền sử dụng diện tích đất 59,3m², trong phạm vi các mốc A – B – M4 – M1 về mốc A thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Trần Văn H di dời tài sản trong phạm vi các mốc A – B – M4 – M1 về mốc A diện tích 59,3m² để trả lại đất cho ông Trần Văn Đ.

1.2 Công nhận một phần 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với ông Phan Văn L vào năm 2000 và giữa ông Phan Văn L với ông Trần Văn H theo hợp đồng có tiêu đề “Giấy sang nhượng nền nhà” ngày 01/10/2001, đối với diện tích đất 60,7m², thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận cho ông Trần Văn H, anh Trần Trung T được quyền sử dụng diện tích đất 60,7m² và tài sản, cây trồng gắn liền với đất, trong phạm vi các mốc A – B – M3 – M2 về mốc A, thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 44, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự được đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2019 của Tòa án huyện H, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2022 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 05/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.)

2. Buộc những người kế thừa của ông Phan Văn L là bà Nguyễn Thị M, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 trả cho ông Trần Văn Đ số tiền 11.274.000 đồng là giá trị quyền sử dụng diện tích 56,37m².

3. Buộc ông Trần Văn H trả cho những người kế thừa của ông Phan Văn L là bà Nguyễn Thị M, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 số tiền 4.140.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất diện tích 20,7m².

4. Buộc ông Trần Văn H trả cho ông Trần Văn Đ số tiền lãi Ngân hàng là 3.494.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu trả tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành hán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Trần Văn Đ chịu 607.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000 đồng theo biên lai số 0000854 ngày 14/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, ông Đ phải nộp tiếp 107.000 đồng.

5.2 Buộc những người kế thừa của ông Phan Văn L là bà Nguyễn Thị M, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 phải chịu 563.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.3 Buộc ông Trần Văn H chịu 974.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Đ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0003044 ngày 08/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

7. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

7.1 Ông Trần Văn Đ phải chịu là 1.135.500 đồng. Ông Trần Văn Đ đã chi xong.

7.2 Ông Trần Văn H phải chịu số tiền 1.135.500 đồng, buộc ông Trần Văn H phải trả lại cho ông Trần Văn Đ số tiền này do ông Đ đã tạm ứng chi xong.

8. 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:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS h.H;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDSx.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Vĩnh