

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 239/2022/DS-PT
Ngày: 05-9-2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1929;

Địa chỉ: Số 229, đường L, Phường Y, thành phố V, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Hùng M, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, thị xã K, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 08-10-2019).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1946;

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Số 389, Ấp 2, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn L – Bị đơn.

(Ông L có mặt; ông M và bà K vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B do ông Lê Hùng M đại diện trình bày:

Năm 2002, ông B có nhận chuyển nhượng của ông L, bà K một phần đất có diện tích 2.800m², thuộc thửa 331, 383 và thửa 384, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Thạnh Trị, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An để làm đường vận chuyển đất với giá chuyển nhượng là 4.500 đồng/m², tổng số tiền là 12.600.000 đồng việc nhận chuyển nhượng các bên chỉ làm giấy tay (biên nhận ngày 09-6-2002). Ông B đã thanh toán tiền cho ông L bà K xong. Nhưng cho đến nay, ông L bà K không thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định. Do đó, ông B yêu cầu ông L, bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận thể hiện tại biên nhận ngày 09-6-2002 theo đúng quy định.

Trường hợp không thực hiện hợp đồng thì phải trả lại số tiền gốc đã nhận đã nhận là 12.600.000 đồng và đồng thời bồi thường số tiền chênh lệch theo giá trị hiện nay đối với phần đất đã chuyển nhượng theo như chứng thư thẩm định giá ngày 03-12-2021 của Công ty thẩm định giá Hội Nhập đối với phần diện tích là 2.800m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B vì trước đây ông chuyển nhượng cho ông B các thửa 539, 540, 544, tờ bản đồ số 07, với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.613m², tọa lạc xã Thạnh Trị, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An; đối với phần đất tranh chấp tại một phần các thửa số 331, 383, 384, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Thạnh Trị thì ông B thuê làm đường xe đê chở đất san lấp trường học, lúc đó có đưa tiền thuê nhưng lâu quá không nhớ là bao nhiêu; đối với giấy “Biên nhận” ngày 09-6-2002, ông thừa nhận chữ ký là của ông (ông không yêu cầu giám định chữ ký); phần đất tranh chấp tại một phần các thửa số 331, 383, 384, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Thạnh Trị sau khi làm xong công trình trường học thì ông B trả lại và ông tiếp tục sử dụng cho đến nay. Nay ông yêu cầu hủy “Biên nhận” 09-6-2002 có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 2.800m², cụ thể là một phần các thửa 331, 383, 384, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Thạnh Trị, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An, vì giữa ông với ông B lúc đó thỏa thuận cho thuê đất chứ không phải thỏa thuận bán đất, còn nội dung là giấy bán đất do thời gian lâu quá nên ông không nhớ; ông không đồng ý trả tiền gốc cũng không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông B.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Bà không biết ông B là ai, bà cũng không chuyển nhượng gì cho ông B và xác định không liên quan đến vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường quyết định:

Căn cứ vào Điều 26 và, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 320, Điều 500; Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 167, Điều 168, Điều 170, 1 Điều 88 Luật Đất đai 2013 và Điều 105, Điều 106, Điều 107, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng điểm a.6, điểm b.1 và b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-08-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn B đối với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Biên nhận” ghi ngày 09-6-2002 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Văn L.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền đã nhận là 12.600.000 đồng.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn B số tiền là 54.194.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30-5-2022, bị đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo vì ông chỉ cho ông B thuê đất làm đường đi, không có chuyển nhượng, không đồng ý trả 12.600.000 đồng, bồi thường 54.194.000 đồng và chi phí tố tụng 4.219.300 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Ông L cho rằng chỉ cho ông B thuê đất làm đường đi nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại “Giấy biên nhận” ngày 09-6-2002, ông Nguyễn Văn L có bán cho ông Nguyễn Văn B hai sào tám đất nông nghiệp. Đất cấp cho hộ ông L nhưng không có ý kiến của bà K nên vô hiệu, ông L phải trả lại ông B 12.600.000 đồng và bồi thường cho ông B 54.164.320 đồng nhưng bản án sơ thẩm buộc ông L bồi thường cho ông B 54.194.000 đồng là chưa chính xác nên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông L, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B do ông Lê Hùng M đại diện và bị đơn bà Nguyễn Thị K được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Đơn kháng cáo của ông L phù hợp với quy định của pháp luật, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại “Giấy biên nhận” ngày 09-6-2002, ông Nguyễn Văn L có bán cho ông Nguyễn Văn B hai sào tám đất nông nghiệp. Giấy biên nhận này không có công chứng, chứng thực. Theo Mảnh trích đo địa chính số 60-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường ngày 04-11-2021 thuộc các thửa đất số 331, 383 và 384, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Thanh Trị, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ Ông (Bà) Nguyễn Văn L ngày 07-6-2001.

[4] Đất cấp cho hộ ông L, vợ ông L là bà K nhưng “Giấy biên nhận” ngày 09-6-2002 chỉ có ông L ký tên, bà K trình bày bà không chuyển nhượng cho ông B. Ngoài ra, “Giấy biên nhận” không thể hiện vị trí phần đất chuyển nhượng thuộc số tờ bản đồ nào, số thửa đất, tọa lạc tại đâu.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm cả về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 131, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận” ngày 09-6-2002 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Văn L là có căn cứ.

[6] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ Ông (Bà) Nguyễn Văn L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ Hộ Ông (Bà) Nguyễn Văn L gồm những ai để đưa những thành viên trong hộ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ (nếu có) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[7] Ông L cho rằng không chuyển nhượng cho ông B một phần các thửa đất số 331, 383 và 384 mà ông cho ông B thuê để làm đường chở đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, “Giấy biên nhận” ngày 09-6-2002 thể hiện, ông Nguyễn Văn L có bán cho ông Nguyễn Văn B hai sào tám đất nông nghiệp.

[8] Xác định lỗi: trong hợp đồng chỉ có ông L ký tên trong khi quyền sử dụng đất là cấp cho hộ, bà K là vợ của ông L không đồng ý chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L có lỗi 40% và ông B có lỗi 60% là đã có lợi cho ông L. Bởi vì, ông L có lỗi nhiều hơn ông B (ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thông qua bà K) nhưng ông B không kháng cáo nên không xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[9] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: ông B trình bày đã giao đủ tiền cho ông L là 12.600.000 đồng nhưng ông L khai đó là tiền cho thuê đất và nhận bao nhiêu tiền ông không nhớ. Thấy rằng, tại “Giấy biên nhận” ngày 09-6-2002 do ông B cung cấp, có nội dung: “Đã thanh toán xong 12.400.000 đồng” nên có cơ sở xác định giá của hợp đồng là 12.400.000 đồng, ông L có trách nhiệm hoàn trả cho ông B số tiền là 12.400.000 đồng. Nhưng bản án sơ thẩm buộc ông L, bà K hoàn trả cho ông B số tiền đã nhận 12.600.000 đồng là không đúng. Kháng cáo của ông L có căn cứ chấp nhận một phần, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông L, bà K hoàn trả cho ông B số tiền 12.400.000 đồng. Ông L và bà K hiện đang sử dụng đất nên ông B không phải giao lại.

[10] Về thiệt hại của Hợp đồng: Tòa án cấp sơ thẩm tính thiệt hại là chưa chính xác, theo Chứng thư thẩm định giá số 2021093.IVC-CT ngày 03-12-2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Hội nhập thì quyền sử dụng đất các thửa 331, 383, 384 có giá 52.861 đồng/m² nhưng lại tính giá 52.864 đồng/m² dẫn đến tính thiệt hại không đúng và do tính toán sai, nên cần tính lại như sau: giá trị quyền sử dụng đất 148.010.800 đồng, giá tại thời điểm chuyển nhượng là 12.400.000 đồng. Nên xác định thiệt hại là 135.610.800 đồng, lỗi của ông L là 40% nên buộc phía ông L bồi thường cho ông B số tiền là 54.244.320 đồng, cần sửa bản án sơ thẩm do nhầm lẫn về số liệu và tính toán sai. Kháng cáo của ông L là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Đối với chi phí tố tụng: theo quy định của pháp luật, trách nhiệm chịu chi phí cho việc định giá do các đương sự phải chịu chi phí tương ứng với phần nghĩa vụ của họ. Như đã nhận định ở trên, ông L có lỗi nhiều hơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc mỗi bên phải chịu một nửa với số tiền 4.219.300 đồng là đã có lợi cho ông L, nên kháng cáo của ông L không có căn cứ chấp nhận.

[12] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông L là có căn cứ.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông L kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn L;

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 131, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 khởi kiện của Ông Nguyễn Văn B đối với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận” ngày 09-6-2002 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Văn L.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền đã nhận là 12.400.000 đồng.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn B số tiền là 54.244.320 đồng.

Về chi phí phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 4.219.300 đồng cho ông Nguyễn Văn B.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị K. Hoàn trả cho ông B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.050.000đ theo biên lai thu số 0007363 ngày 19-12-2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Kiến Tường.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu