

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **31/2020/DS-PT**
Ngày 18-3-2020
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 BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Hòa
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Nguyễn Thị Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Đỗ Văn Quyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 45/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của q, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2020/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1969; (*có mặt*)
Nơi đăng ký HKTT: Ấp 2, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;
Chỗ ở hiện nay: Số nhà 29, Tổ 18, ấp T, xã P, TP. B, tỉnh Đồng Nai.
- *Bị đơn:* Ông Đặng Văn T, sinh năm: 1966; (*có mặt*)
Địa chỉ: Ấp 8C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước;
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1961; (*có đơn xin giải quyết vắng mặt*)

Địa chỉ: ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Phan Thị Ngọc T1, sinh năm: 1951; (*có đơn xin giải quyết vắng mặt*)
Địa chỉ: Số nhà 33, Tổ 1, Ấp 8C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước;
2. Ông Châu Sơn T2, sinh năm: 1951; (*có đơn xin giải quyết vắng mặt*)
3. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm: 1964; (*có đơn xin giải quyết vắng mặt*)
4. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm: 1971; (*có đơn xin giải quyết vắng mặt*)
5. Ông Hà Mạnh H, sinh năm: 1957; (*có đơn xin giải quyết vắng mặt*)

6. Ông Lê Văn B, sinh năm: 1962; (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 8C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước;

7. Ông Dương Ngọc H1, sinh năm: 1976; (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ nơi làm việc: Trụ sở Ủy ban nhân dân xã L, xã L, tỉnh Bình Phước;

8. Ông Trần Văn L, sinh năm: 1966; (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 68, ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Khoảng đầu tháng 7/2007, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn T phần đất diện tích 600m² (chiều rộng 06m và chiều dài 100m), phần đất tọa lạc Ấp 8C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, giá đất nhận chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận bà đã giao đủ số tiền cho ông T (giao cho ông T ba lần bằng tiền và vàng), thì ngày 13/7/2007, ông T viết giấy tay sang nhượng đất, mặt sau giấy ông T có vẽ sơ đồ thửa đất, đồng thời bà và ông T có nhờ địa chính xã L là ông Dương Ngọc H1 vẽ sơ đồ khu đất mà bà đã mua của ông T. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông T thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T thì đến ngày 23/7/2007 bà sống chung với ông T như vợ chồng cho đến tháng 01/2015 thì không sống chung với ông T nữa do ông T có quen với người phụ nữ khác, sau đó bà về Đồng Nai ở và cho ông Trần Văn L ở nhờ trên phần đất mà bà đã nhận chuyển của ông T. Đến năm 2017 thì ông T không cho ông L ở nữa, ông L báo lại cho bà biết nên bà làm đơn ra UBND xã L giải quyết tranh chấp và sau đó bà khởi kiện ra Tòa án. Các tài sản trên phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông T là do bà tạo lập. Hiện đất và các tài sản trên đất do ông T đang quản lý và sử dụng.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà và ông T vào ngày 13/7/2007, buộc ông T trả lại cho bà phần đất diện tích 546m², phần đất có số liệu, vị trí và hình thể như mảnh trích đo địa chính số 40-2019 ngày 01/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, đồng thời yêu cầu ông T trả lại toàn bộ các tài sản gắn liền với phần đất trên (tài sản đã được Tòa án xem xét, thẩm định và định giá trong biên bản định giá ngày 06/9/2019).

Bị đơn ông Đặng Văn T trình bày:

Ông có phần đất và nhà ở tại Ấp 8C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, nguồn gốc đất là ông mua lại của người khác từ năm 2004, phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng tháng 11/2006, ông và bà Nguyễn Thị N có sống chung với nhau như vợ chồng tại căn nhà và phần đất trên. Do ông chưa ly hôn vợ, để tránh trường hợp vợ ông ghen tuông nên vào ngày 13/7/2007, ông có viết giấy tay sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị N, nội dung giấy tay sang nhượng đất cho bà N thể hiện ông bán cho bà N phần đất 600m² (ngang 06m và dài 100m) tọa lạc Ấp 8C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá 60.000.000

đồng, mặt sau giấy tay sang nhượng đất ông có vẽ sơ đồ khu đất. Đối với sơ đồ khu đất ông Đặng Văn T mà ông H1 vẽ thì ông không có biết, chữ ký và chữ viết tên ông không phải là của ông. Thực tế ông không chuyển nhượng phần đất cho bà N và ông không có nhận số tiền 60.000.000 đồng của bà N, ông cũng không giao đất cho bà N sử dụng. Các tài sản trên phần đất do ông tạo lập, bà N không có công sức đóng góp gì. Việc bà N mua đất với giá 60.000.000 đồng là không hợp lý vì thời điểm năm 2007 giá đất tại nơi ông ở thấp, tại thời điểm đó ông bán đất cho bà Phạm Thị M1 với giá 8.000.000 đồng và bán cho ông Nguyễn Văn Đ1 với giá 5.000.000 đồng, mặt khác bà N xác định nhà là do bà N xây dựng là không hợp lý vì không có lối đi nào vào nhà, nhà không có điện, đất không có giếng nước. Phần đất và tài sản trên đất vẫn do ông quản lý và sử dụng từ cho đến nay.

Ông T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà và ông Đặng Văn T có quan hệ vợ chồng, có đăng ký kết hôn vào năm 1994 tại UBND xã T, huyện M, tỉnh Long An. Hai vợ chồng ly thân từ năm 2014. Bà Nguyễn Thị N có mối quan hệ như vợ bé của ông T. Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 13/7/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn T, bà có ý kiến là ông Đặng Văn T nếu đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N thì phải làm giấy tờ cho bà N. Bà không có yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa bà N với ông T. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Hà Mạnh H trình bày:

Ông có biết bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn T sống chung với nhau như vợ chồng. Năm 2012, bà N có đưa cho ông tờ giấy “Giấy tay sang nhượng đất” đề ngày 13/7/2007 và tờ giấy có tiêu đề “SƠ ĐỒ KHU ĐẤT CỦA ÔNG ĐẶNG VĂN T” (bản photo) để vay số tiền 9.600.000 đồng. Đến năm 2013 thì ông (lúc đó ông là Phó trưởng ấp), bà Phan Thị Ngọc T1, bà Đoàn Thị Đ có đến nhà ông T để hòa giải về việc giữa ông T và bà N có mâu thuẫn về chuyện tình cảm do ông T đánh bà N. Khi hòa giải, các bên đã đồng thuận với nhau nên không có lập biên bản. Sau này ông biết nguyên nhân là do bà N muốn bán phần đất đã mua của ông T nhưng ông T không đồng ý. Theo ông thì thực tế ông T có bán đất cho bà N vì việc mua bán đất có làm giấy tờ và có thời gian bà N có cho ông Trần Văn L ở nhờ trên phần đất mà bà N đã mua của ông T (ông L ở nhờ khoảng 03 năm).

Người làm chứng bà Phan Thị Ngọc T1 trình bày:

Bà có biết ông Đặng Văn T vì ông T trước đây làm cùng với bà tại Trạm y tế xã L. Bà có biết bà Nguyễn Thị N vì bà thấy bà N có quan hệ tình cảm và sống chung nhà với ông T. Vào năm 2011, ông T có gọi bà, bà Đoàn Thị Đ (gần nhà ông T), ông Hà Mạnh H (hiện là Chi trưởng Hội cựu chiến binh ấp 8C) đến làm chứng vì có sự việc tranh chấp giữa bà N và ông T về việc sửa căn nhà, khi làm chứng thì không có lập biên bản. Đến năm 2012, thì bà làm Trưởng ấp 8C thì nhiều lần bà N đến nhờ can thiệp vì bị ông T đánh. Đến đầu năm 2017, khi xã L mời tham gia hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông T và bà N thì bà mới thấy giấy tay sang nhượng đất này. Theo bà thì căn nhà và toàn bộ tài sản trên phần đất mà

bà N cho rằng đã mua của ông T là do ông T và bà N tạo lập, còn thực tế ông T có bán đất cho bà N hay không thì bà không biết. Theo bà nghĩ việc mua bán đất giữa bà N và ông T chỉ là để che giấu người vợ của ông T vì sợ vợ ông T đến quấy phá, mặt khác khi giữa bà N và ông T mâu thuẫn thì đều tìm đến bà để nhờ can thiệp nhưng không hề nghe các bên nói đến việc mua bán đất này.

Người làm chứng ông Châu Sơn T2 trình bày:

Ông biết ông Đặng Văn T vào khoảng năm 2004. Ông không biết bà Nguyễn Thị N. Giữa bà Nguyễn Thị N và ông T có quan hệ tình cảm hay có sống chung với nhau không thì ông không biết. Sự việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn T thì ông mới được biết, do ông T có nói và bảo ông đứng ra làm chứng. Ông xác định vào khoảng năm 2006, ông T có thuê xe của ông (do ông lái xe) vào khu vực Nhà nước khai hoang đất rừng (thuộc xã L) để tận thu gỗ về làm nhà ở. Khoảng mấy tháng sau thì thấy ông T làm 02 căn nhà (một căn nhà lớn và một căn nhà nhỏ) bằng gỗ mà ông vận chuyển thuê cho ông T. Đối với sự việc viết giấy tay sang nhượng đất giữa bà N và ông T thì ông hoàn toàn không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Ông biết ông Đặng Văn T vì ông có xây hồ nước (ngang khoảng 2m dài khoảng 3m cao khoảng 1,6m (trên phần đất mà bà N cho rằng đã mua của ông T) và xây miệng giếng cho ông T vào khoảng năm 2006. Ông có biết bà Nguyễn Thị N vì vào khoảng năm 2011 ông có xây chuồng heo cho bà N (trên phần đất mà bà N cho rằng đã mua của ông T). Giữa bà Nguyễn Thị N và ông T có quan hệ tình cảm hay có sống chung với nhau không thì ông không biết. Sự việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn T thì ông mới được biết, do ông T có nói và bảo ông đứng ra làm chứng. Đối với sự việc viết giấy tay sang nhượng đất giữa bà N và ông T thì ông hoàn toàn không biết.

Người làm chứng ông Dương Ngọc H1 trình bày:

Ông biết ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị N. Vào năm 2007, bà N và ông T có nhờ ông đo vẽ, mục đích bà N và ông T nhờ ông đo vẽ là để ông T chuyển nhượng một phần đất cho bà N. Khi đo vẽ có ông T, ông Lê Văn B và bà N tham gia chỉ đất và ông dùng thước dây đo. Sau khi đo và vẽ sơ đồ xong thì bà N, ông T và ông B cùng ký vào sơ đồ. Việc thỏa thuận mua bán đất giữa bà N và ông T thì ông không biết. Khi ông được nhờ đo vẽ thì ông mới biết ông T chuyển nhượng cho bà N đất có chiều ngang là 06m và chiều dài hết đất như trong sơ đồ. Còn giá trị chuyển nhượng đất cũng như việc giao nhận tiền giữa ông T và bà N thì ông hoàn toàn không biết.

Người làm chứng bà Đoàn Thị Đ trình bày:

Bà chuyển đến ấp 8C, xã L ở vào tháng 4/2012 (gần nơi ông T và bà N sinh sống). Bà là Chi hội trưởng Hội phụ nữ ấp 8C từ tháng 8/2011 đến khoảng tháng 10/2014. Khi chuyển đến thì bà có biết ông T sống chung với bà N như vợ chồng. Quá trình sống chung, bà N nhiều lần đến gọi bà để nhờ bà can thiệp giải quyết tranh chấp do giữa bà N và ông T có mâu thuẫn tình cảm và đánh nhau (Trong khoảng thời gian từ năm 2013 đến năm 2014). Mỗi lần làm việc thì có bà, bà Phạm Thị Ngọc T1, ông Hà Mạnh H, khi làm việc chỉ phân tích cho các bên hiểu

chứ không lập biên bản gì. Những lần làm việc thì bà có nghe bà N nói có mua đất của ông T. Những lần hòa giải giữa bà N và ông T, bà không có nghe bà N nói “Hứa sửa nhà để bán quán, sau khi có công việc ổn định thì sẽ trả lại nhà”.

Người làm chứng ông Lê Văn B trình bày:

Ông có biết bà Nguyễn Thị N, ông Đặng Văn T vì ông có đất giáp ranh với đất ông T đang ở hiện nay. Ông có biết bà N và ông T sống chung như vợ chồng. Ông xác định tờ giấy có tiêu đề “SƠ ĐỒ KHU ĐẤT CỦA ÔNG ĐẶNG VĂN T” là do ông ký tên, ghi họ tên vào phần “CÁC CHỦ GIÁP RANH”, tờ giấy này là do bà N và một nam cán bộ địa chính xã L (ông không biết tên) đưa cho ông ký, trước khi ký vào thì ông có nghe nói ông T cho hay bán đất cho bà N nên bà N có nhờ ông ký giáp ranh, còn cụ thể cho hay bán thì ông không khẳng định được. Do ký vào phần giáp ranh đã lâu nên ông không nhớ vào thời gian nào.

Người làm chứng ông Trần Văn L trình bày:

Ông với ông T là cùng quê xã V, huyện V, tỉnh Long An và là bạn học cùng trường thời phổ thông. Bà N và ông là chỉ quen biết vì ông có mua đất gần chỗ của bà N và sau này bà N có cho ông mượn đất và nhà để ở. Ngoài ra, không có quan hệ họ hàng gì với ông T, bà N. Ông biết ông T và bà N có thỏa thuận mua bán đất với nhau, bà N có đưa cho ông xem giấy mua bán và nói cứ yên tâm ở nhà. Trong giấy mà bà N đưa cho ông xem thì có nội dung mua bán, cụ thể: ngang 06m, dài 100m, tọa lạc Ấp 8C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Toàn bộ tài sản trên đất mà bà N yêu cầu ông T trả lại là do bà N tạo lập vì trước khi bà N cho ông mượn đất và nhà ở thì ông ở gần nhà bà N (cách 100m), ông biết bà N cất nhà là để bán quán và có nấu rượu để nuôi heo, bồn nước thì cũng xây cùng thời điểm cất nhà để sử dụng nước trong nhà, phía giáp ranh với ông Điều T3 bà N có trồng 02 cây điều, 02 cây xanh và có làm hàng rào bằng gỗ (theo ông biết thì tất cả các công trình trên đều làm từ năm 2009). Sau này bà N cho ông mượn đất thì ông có trồng mấy bụi chuối (Khi ông T về tranh chấp đất thì đã đốn hết)

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy tay sang nhượng đất) được ký kết vào ngày 13/7/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn T là vô hiệu.

Buộc ông Đặng Văn T trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng)…”

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/11/2019, bị đơn ông Đặng Văn T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Đặng Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì ông cho rằng giữa ông và bà N không có việc mua bán chuyển nhượng đất, cũng không có việc giao nhận số tiền 60.000.000 đồng như bà N trình bày và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Đặng Văn T được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nội dung tranh chấp:

Ông T và bà N chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2005. Ông T thừa nhận vào ngày 13/7/2007, ông lập “Giấy tay sang nhượng đất” có nội dung ông chuyển nhượng cho bà N phần đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, có diện tích 600m² (ngang 06m x dài 100m), với giá tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Giấy do ông T viết, có vẽ sơ đồ thửa đất và hai bên ký xác nhận với nhau nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Qua các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, sau khi lập “Giấy tay sang nhượng đất” ông T đã giao đất cho bà N sử dụng một thời gian thì bà cho ông Châu Văn L mượn để ở. Sau đó các bên có tranh chấp. Ông T lấy lại đất nên bà N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng và buộc ông T giao đất và tài sản trên đất cho bà.

[3] Xét kháng cáo của ông T nhận thấy:

Việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trong khi diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 689, Điều 698, Điều 122, Điều 124, Điều 128 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu. Ngoài ra, theo văn bản trả lời số 457/UBND-NC ngày 04/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện L thì phần đất bà N nhận chuyển nhượng của ông T nằm trong quy

hoạch khu kinh tế cửa khẩu H theo Quyết định số 2730/QĐ-UBND ngày 26/11/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước. Tại Văn bản trả lời số 272/BQL-QHXD ngày 10/4/2019 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Phước, xác định: Thời điểm thu hồi đất của các tổ chức sử dụng, quản lý giao về Ban quản lý khu kinh tế quản lý để quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu H là ngày 26/11/2010 theo Quyết định số 2730/QĐ-UBND ngày 26/11/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

Từ các căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 13/7/2007 giữa ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu là đúng quy định.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu:

Ông T đã lấy lại diện tích đất và tài sản trên đất từ năm 2017 nên cấp sơ thẩm buộc ông Đặng Văn T hoàn trả cho bà N số tiền 60.000.000 đồng là đúng quy định.

Về phần bồi thường thiệt do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu, bà N không yêu cầu và không có kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Ông T kháng cáo cho rằng ông lập giấy tay sang nhượng 600m² đất cho bà N ngày 13/7/2007 để tránh trường hợp vợ ông ghen tuông và ông không có nhận số tiền 60.000.000 đồng của bà N nhưng không có căn cứ chứng minh. Căn cứ vào nội dung Giấy sang nhượng và việc bà N đã nhận đất sử dụng thời gian dài đủ căn cứ khẳng định ông T nhận số tiền 60.000.000đ của bà N nên kháng cáo của ông T không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ông T phải trả cho bà N số tiền 60.000.000 đồng nên bị đơn ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền này.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng mà bà N đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện L.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Đặng Văn T không được chấp nhận nên ông Đặng Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Điều 689, Điều 698, Điều 122, Điều 124, Điều 128 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 429, điểm d khoản 1 Điều 688 và Điều 157 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy tay sang nhượng đất) được ký kết vào ngày 13/7/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn T là vô hiệu.

Buộc ông Đặng Văn T trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà N, nếu ông T không nộp đủ số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014693 ngày 09/6/2017. Bà N đã nộp đủ.

Ông Đặng Văn T phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng mà bà N đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước. Bà N đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đặng Văn T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000662, ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án này 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 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 Bình Phước;
- TAND huyện L;
- Chi cục THA DS huyện L;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Lê Viết Hòa