

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 82/2023/DS-PT

Ngày 11/10/2023

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản trên đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Bà Đinh Thị Như Phượng;

2. Ông Lê Đình Nam;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 10 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 50/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: số A Hùng Vương, tổ 1, phường Hội Thương, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phan Đức T và bà Bùi Thị Mỹ D (tên gọi khác Bùi Thị T) Cùng địa chỉ: số B Hùng Vương, tổ 1, phường Hội Thương, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

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

3.1. Chị Phan Thị Thảo Th. Địa chỉ: số A Hùng Vương, tổ 1, phường Hội Thương, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn T. Địa chỉ: số A Hùng Vương, tổ 1, phường Hội Thương, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

3.3. Chị Nguyễn Phan Thùy Trang. Địa chỉ: số A Hùng Vương, tổ 1, phường Hội Thương, Pleiku, Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Chị Nguyễn Phan Phương Tr. Địa chỉ: số A Hùng Vương, tổ 1, phường Hội Thương, Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Huỳnh Xuân H. Địa chỉ: số C Phan Đăng Lưu, phường Thống Nhất, Pleiku, Gia Lai (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Bà Phan Thị Kim Tr là vợ của ông Nguyễn Văn T và là em của ông Phan Đức T (bị đơn). Vào năm 2000 ông Phan Đức T và bà Bùi Thị Mỹ D có nợ của vợ chồng ông Nguyễn Văn T 200.000.000 đồng, nên ngày 22/11/2005 hai bên thỏa thuận ông T, bà D chuyển nhượng cho ông T một thửa đất trồng cây lâu năm diện tích 640 m², chiều ngang theo mặt đường làng Plei Ốp 8m, chiều dài là 80 m, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 tại địa chỉ hẻm 113/177 Tô Vĩnh Diện, phường Hoa Lư, Pleiku, tỉnh Gia Lai và việc thỏa thuận được lập thành văn bản bằng giấy viết tay có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất”. Thửa đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn.

Phía Tây giáp đất bà Vân.

Phía Nam giáp đường đi làng Plei Ốp.

Phía Bắc giáp đất ông T, bà D.

Mục đích để cản trừ nợ. Vợ chồng ông T đã nhận đất, nhà và đã cho ông Huỳnh Xuân H ở nhờ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông T, bà D nói khi nào làm được giấy tờ thì sẽ tách sang tên cho vợ chồng ông T; vợ chồng ông T thỉnh thoảng có hỏi thì ông T nói chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014 vợ ông T là bà Truyền chết, đến năm 2017 ông T mới biết ông T, bà D đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đề nghị ông T, bà D sang tên cho ông T, nhưng ông T không thực hiện.

Tại buổi hòa giải ngày 24/7/2019 của UBND phường Hoa Lư, ông T công nhận có bán đất cho vợ chồng ông T, nhưng chỉ đồng ý trả lại 4m đất chiều ngang và 80 chiều dài và chỉ đồng ý sang tên cho cháu đứng tên (con ông T).

Ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu ông T, bà D phải trả lại cho vợ chồng ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 1.050.000.000 đồng. Do giá đất có biến động nên ngày 02/11/2022 nguyên đơn đã bổ sung yêu cầu bồi thường số tiền lên 1.520.000.000 đồng.

Bị đơn ông T, bà D trình bày:

Vào năm 2000 ông T, bà D có vay của vợ chồng ông T 200.000.000 đồng và cản trừ cho vợ chồng ông T một thửa đất trồng cây lâu năm có diện tích 640 m², chiều ngang theo mặt đường làng Plei Ốp 8m, chiều dài là 80 m; trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 tại địa chỉ hẻm 113/177 Tô Vĩnh Diện, phường Hoa Lư, Pleiku, tỉnh Gia Lai. Ông T đã nhiều lần đề nghị sang tên cho em gái là bà Truyền, nhưng vợ

chồng ông T nói cứ từ từ sau này để cho các cháu. Khi bà Truyền là vợ của ông T đau bệnh thì ông T nhiều lần đưa tiền cho bà Truyền vay để chữa bệnh, số tiền cho vay tổng cộng là 200.000.000 đồng và ông T nói là cần trừ số tiền nợ trước đây mà vợ chồng ông T vay.

Ông T, bà D công nhận đã ký vào “Giấy sang nhượng đất” và ông T là người trực tiếp viết giấy. Khi ông T đưa tiền cho bà Truyền vay không viết giấy tờ gì và cũng không lấy lại “Giấy sang nhượng đất” vì là anh em ruột. Ông T, bà D đồng ý trả lại tiền cho 02 con của ông T, bà Tr.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Phan Thị Thảo Th (con của ông T, bà D) trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho chị Thu theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng chị Thu không đến Tòa làm việc và cũng không đến tham gia phiên tòa nên không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

- Chị Nguyễn Phan Thùy Tr và chị Nguyễn Phan Phương Tr (con của ông T, bà Truyền) trình bày: Chị Tr, chị Tr1 có biết việc cha mẹ là ông T, bà Tr nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà D. Đây là tài sản của cha mẹ nên chị Tr, chị Tr1 không có yêu cầu gì và để cho cha là ông T tự quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 408, Điều 650, Điều 651 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều a khoản 3 Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95; Điều 147; Điều 157; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ D bằng “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 22/11/2005 vô hiệu.

Buộc ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ D phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại số tiền 900.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T và hàng thừa kế thứ nhất của bà Phan Thị Kim Tr gồm: Ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Phan Thùy Trang và chị Nguyễn Phan Phương Tr.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 28.000.000 đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.450.000 đồng theo biên lai số 0005599 ngày 16 tháng 10 năm 2020; theo biên lai số 0002743 ngày 07 tháng 11

năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 8.450.000 đồng.

Buộc ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ D phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch số tiền là 45.000.000 đồng.

Chi phí thẩm định và định giá tài sản là 8.400.000 đồng (số tiền này ông Nguyễn Văn T đã nộp đủ). Ông Nguyễn Văn T phải chịu 4.000.000 đồng, ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ D phải chịu 4.400.000 đồng. Vậy ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ D phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 4.400.000 đồng.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/7/2023, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T kháng cáo với nội D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết tăng mức bồi thường cụ thể là 1.720.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ D phải trả lại 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 1.144.443.300 đồng cho ông Nguyễn Văn T và hàng thừa kế thứ nhất của bà Phan Thị Kim Tr.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại Điều 369 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn T hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 22/11/2005 ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ D xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng bằng giấy viết tay có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất”, theo đó, ông T và bà D chuyển nhượng cho ông T thửa đất có kích thước 8m x 80m, tại địa chỉ làng Plei Ôp, phường Hoa Lư,

Pleiku với giá 200.000.000 đồng; ông T đã giao đủ tiền cho ông T, bà D. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 122, 127, 128, 129 và Điều 134 Bộ luật dân sự 2005, thì giao dịch đó vô hiệu.

[2.2] Về nguyên tắc, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật dân sự 2005. Trong vụ án, ông T và vợ chồng ông T, bà D đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nhưng bị đơn có lỗi nhiều hơn bởi sau khi các đương sự ký kết hợp đồng, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng mà đã tặng cho thửa đất cho con gái là chị Phan Thị Thảo Th. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bị đơn có lỗi nhiều hơn và xác định ông T chưa nhận đất nên không buộc ông T phải trả lại thửa đất cho bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn về tăng mức bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

- Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 408, Điều 650, Điều 651 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95; Điều 147; Điều 157; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ Dphải “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 22/11/2005 vô hiệu.

Buộc ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ Dphải trả lại số tiền 200.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại số tiền 900.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T và hàng thừa kế thứ nhất của bà Phan Thị Kim Trgôm: Ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Phan Thùy Trang và chị Nguyễn Phan Phương Tr.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 28.000.000 đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.450.000 đồng theo biên lai số 0005599 ngày 16 tháng 10 năm 2020; theo biên lai số 0002743 ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 8.450.000 đồng.

Buộc ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ Dphải chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch số tiền là 45.000.000 đồng.

Chi phí thẩm định và định giá tài sản là 8.400.000 đồng (số tiền này ông Nguyễn Văn T đã nộp đủ). Ông Nguyễn Văn T phải chịu 4.000.000 đồng, ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ Dphải chịu 4.400.000 đồng. Ông Phan Đức T, bà Bùi Thị Mỹ Dphải trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 4.400.000 đồng.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001091 ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp bản án 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn

