

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 19/2024/DS-PT
Ngày 11-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi
tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 411/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 439/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 564/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Xuân H, sinh năm 1976 và bà Trần Thị Xuân T, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: tổ A, ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc T1 – Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Xuân S, sinh năm 1973 và bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: tổ A, ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Bảo K, sinh năm 1978; địa chỉ: số H, đường Đ, khu phố I, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Xuân P**, sinh năm 1997, vắng mặt;
 2. Ông **Trần Xuân L**, sinh năm 1999, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
- Cùng địa chỉ: **tổ A, ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**.
- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông **Đoàn Xuân H** và bà **Trần Thị Xuân T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông **Đoàn Xuân H** và bà **Trần Thị Xuân T** thống nhất trình bày:*

Ngày 21/11/2015, ông **Đoàn Xuân H** và bà **Trần Thị Xuân T** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Trần Xuân S** và bà **Ngô Thị Đ** phần đất có diện tích 48.527m², thuộc thửa đất số 06, số 475, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại **ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00205/QSDĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông **Trần Xuân S** vào ngày 31/12/2003, giá trị nhận chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng, cùng ngày ông **H**, bà **T** giao cho ông **S**, bà **Đ** với số tiền 1.250.000.000 đồng, có lập giấy tay mua đất và hẹn 01 tháng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại nếu không thanh toán được ông **H**, bà **T** sẽ đóng lãi cho ngân hàng với số tiền 850.000.000 đồng, đến thời hạn cam kết ông **H** và bà **T** đã giao đủ số tiền còn lại cho ông **S**, bà **Đ**, khi giao số tiền còn lại ông **H**, bà **T**, ông **S**, bà **Đ** không làm giấy giao nhận tiền với nhau vì nghĩ anh chị em ruột trong gia đình. Lý do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do ông **S**, bà **Đ** đã thế chấp tài sản trên cho ngân hàng nên không thể sang tên được. Ông **H**, bà **T** nhiều lần yêu cầu ông **S**, bà **Đ** thực hiện sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông **S**, bà **Đ** vẫn không thực hiện. Ông **H**, bà **T** có giao cho bà **Đ**, ông **Sĩ** số tiền 850.000.000 đồng nên đến ngày 13/3/2021 ông **H**, bà **T** cùng với ông **S**, bà **Đ** làm biên bản ghi nhớ để nhắc lại Giấy mua đất vào ngày 21/11/2015 để thể hiện cho việc giao nhận đủ tiền cho ông **S**, bà **Đ**.

Vào ngày 21/11/2015, ông **H**, bà **T** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **S**, bà **Đ** thì ông **H**, bà **T** không biết phần đất nhận chuyển nhượng đang thế chấp cho **Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D - Phòng G**. Khi nhận chuyển nhượng ông **S**, bà **Đ** chỉ cho ông **H**, bà **T** xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo nên ông **H**, bà **T** không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho ngân hàng; tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất và giao hết số tiền còn lại ông **H**, bà **T** đã nhiều lần yêu cầu ông **S**, bà **Đ** thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **S**, bà **Đ** đã thế chấp cho ngân hàng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông **Trần Xuân S** nhưng bà **T**, ông **H** nhận chuyển nhượng không thông qua 02 người con là thành viên trong hộ ông **S** là do bà **T**, ông **H** không am hiểu pháp luật, mặt khác do bà **T**, ông **H** nghĩ đất của ông **S** nên ông **S** được quyền chuyển nhượng cho người khác nên không cho 02 người con ký tên vào Giấy mua đất vào ngày 21/11/2015. Sau khi ông **H**, bà **T** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **S**, bà **Đ** thì được ông **S**, bà **Đ** giao toàn bộ diện tích đất và cây trồng trên đất cho ông **H**, bà **T** quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay không ai ngăn cản. Từ những cơ sở nêu trên ông **H**, bà **T** yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất có tổng diện tích 51.854m², thuộc thửa đất số 06, số 475, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại **ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** cho ông **Đoàn Xuân H** và bà **Trần Thị Xuân T**.

Đối với yêu cầu của ông S, bà D về việc trả lại số tiền đặt cọc là 1.250.000.000 đồng thì bà T, ông H không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T, ông S, bà D đã thực hiện hoàn thành và bà T, ông H đã giao đủ tiền; ông S, bà D đã giao đất.

Đối với yêu cầu phản tố của ông S, bà D về việc ông H, bà T trả lại số tiền khai thác thác mủ đối với 2.500 cây cao su và tầm vông trên đất từ ngày 21/11/2015 đến ngày 13/3/2021 với số tiền thiệt hại là 400.000.000 đồng thì ông H, bà T không đồng ý, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 bên đã hoàn thành nên ông S, bà D đã giao đất và tài sản trên đất cho bà T, ông H quản lý, sử dụng là phù hợp.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 281-2023 ngày 24/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương phần đất tranh chấp của thửa đất 06, số 475, tờ bản đồ số 37 có diện tích 51.854m² và thống nhất kết quả định giá theo Biên bản định giá đất và tài sản tranh chấp ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả trên để giải quyết vụ án.

Chứng cứ bên nguyên đơn cung cấp: đơn khởi kiện ngày 08/8/2022 và biên bản lấy lời khai của ông H, bà T, sổ hộ khẩu, căn cước công dân của ông H, bà T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Xuân S, Giấy mua đất ngày 21/11/2015, biên bản ghi nhớ ngày 13/3/2021, đơn khởi kiện bổ sung của ông H, bà T.

- Bị đơn ông Trần Xuân S trình bày:

Vào ngày 21/11/2015, ông và bà D có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, ông H một phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 48.527m² thuộc thửa đất số 06, số 475, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Trần Xuân S đứng tên, giá chuyển nhượng 2.100.000.000 đồng, ông H, bà T giao cho vợ chồng ông số tiền 1.250.000.000 đồng, giữa 02 bên có làm giấy tay mua bán đất, tại giấy tay mua bán ông H, bà T hứa 01 tháng sẽ giao đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông là 850.000.000 đồng nhưng không giao và cam kết đóng lãi suất cho ngân hàng cũng không đóng. Khi đến hạn trả số tiền còn lại, ông S đã nhiều lần yêu cầu bà T, ông H giao số tiền còn lại nhưng ông H, bà T không giao nên ông S không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng ra để sang tên cho bà T, ông H nên buộc ông S phải đáo hạn lại ngân hàng. Đến khoảng tháng 6/2022, ông S đáo hạn ngân hàng nhưng ngân hàng yêu cầu ông xác nhận tình trạng bất động sản thì Ủy ban nhân dân xã M không xác nhận và cho rằng 02 thửa đất nêu trên đã tranh chấp nên từ đó ông không vay ngân hàng lại được.

Việc bà T, ông H đã lập lại biên bản ghi nhớ đối với Giấy mua đất ngày 21/11/2015 là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ có liên quan đến 02 người con của ông S nên 02 người con không đồng ý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, ông H. Ông S thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, ông H là không đúng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ liên quan đến thành viên trong hộ là con ông S nên nay ông S trả lại cho ông H, bà T số tiền 1.250.000.000 đồng.

Theo biên bản ghi nhớ ngày 13/3/2021 cho rằng ông S và bà D có nhận số tiền 550.000.000 đồng (lần 02 nhận chuyển khoản, tiền mặt là không có), tại biên bản ghi nhớ là để thỏa thuận lại cuối năm 2022 chuyển giao cho ông H, bà T diện tích 2,5 ha

đất và trả lại cho ông H, bà T số tiền 700.000.000 đồng với điều kiện ông H, bà T không thanh lý cây cao su.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 24/4/2023, ông S vẫn giữ nguyên yêu cầu theo nội dung đơn, ông S không trình bày bổ sung gì thêm. Ông S thống nhất với kết quả đo đạc theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 281-2023 ngày 24/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương phần đất tranh chấp của thửa đất 06, số 475, tờ bản đồ số 37 có diện tích 51.854m² và thống nhất kết quả định giá theo Biên bản định giá đất và tài sản tranh chấp ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương và ông S yêu cầu lấy kết quả này để giải quyết vụ án.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: căn cước công dân của ông S và bà Đ, Hợp đồng ủy quyền ngày 25/5/2020, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 248/MT/2022, Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp, đơn xin xác nhận trình trạng bất động sản, Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo số 248/MT/2022, đơn khởi kiện yêu cầu phản tố của ông S, bà Đ ngày 24/4/2023, biên bản lấy lời khai của ông S, bà Đ.

- Bị đơn bà Ngô Thị Đ trình bày:

Bà là vợ của ông S, bà thống nhất theo lời trình bày của ông S, bà không trình bày bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân P trình bày:

Ông là con của ông S, bà Đ; ông thống nhất theo yêu cầu của ông S, bà Đ và không trình bày bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân L trình bày:

Ông là con của ông S, bà Đ; ông thống nhất theo yêu cầu của ông S, bà Đ và không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Đoàn Xuân H1, bà Trần Thị Xuân T đối với ông Trần Xuân S, bà Ngô Thị Đ.

Giấy mua đất ngày 22/11/2015 và Biên bản ghi nhớ ngày 13/03/2021 giữa ông Trần Xuân S và bà Ngô Thị Đ với ông Đoàn Xuân H và bà Trần Thị Xuân T là vô hiệu”.

Buộc ông Trần Xuân S và bà Ngô Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Xuân H và bà Trần Thị Xuân T số tiền 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Đoàn Xuân H và bà Trần Thị Xuân T phải giao lại cho ông Trần Xuân S và bà Ngô Thị Đ 2.500 cây cao su và 1.000 cây tầm vông trồng trên thửa đất số 06, số 475, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố về việc “Đòi lại tài sản” của ông Trần Xuân S và bà Ngô Thị Đ đối với ông Đoàn Xuân H và bà Trần Thị Xuân T với số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2023, nguyên đơn ông **Đoàn Xuân H** và bà **Trần Thị Xuân T** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Đoàn Xuân H** và bà **Trần Thị Xuân T** vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông **Đoàn Xuân H** và bà **Trần Thị Xuân T** là Luật sư **Vũ Ngọc T** trình bày quan điểm tranh luận:* Giấy mua đất ngày 21/11/2015 tuy hình thức không phù hợp với quy định pháp luật nhưng bị đơn đã giao đất và tài sản trên đất từ năm 2015 nên nguyên đơn cho rằng không bán tài sản trên đất là không phù hợp. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ hình thức nhưng nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, Biên bản ghi nhớ ngày 13/3/2021 chứng minh việc giao đủ tiền và giao tài sản, biên bản ghi nhớ không thỏa thuận lại hay thay thế Giấy mua đất ngày 21/11/2015 vì nguyên đơn không đồng ý nên không ký vào giấy mua bán trên. Do vậy, có căn cứ xác định Giấy mua đất ngày 21/11/2015 vi phạm về hình thức nhưng do nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng và nhận đất nên đủ điều kiện công nhận hợp đồng theo quy định tại Án lệ 55/AL. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

+ Việc sửa chữa bản án:

Ngày 06/9/2023 (sau khi tuyên án ngày 23/8/2023), Tòa án nhân dân huyện D ra Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/QĐ-SCBSBA (bổ sung 02 nội dung tại phần quyết định của bản án):

““Giấy mua đất” ngày 21/11/2015 và “Biên bản ghi nhớ” ngày 13/03/2021 giữa ông **Trần Xuân S** và bà **Ngô Thị Đ** với ông **Đoàn Xuân H** và bà **Trần Thị Xuân T** là vô hiệu”.

“Ông **Đoàn Xuân H** và bà **Trần Thị Xuân T** phải giao lại cho ông **Trần Xuân S** và bà **Ngô Thị Đ** 2.500 cây cao su và 1.000 cây tầm vông trồng trên thửa đất số 07, số 475, tờ bản đồ 37 tọa lạc tại **ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**. ”

Nhận thấy, 02 nội dung bổ sung của Tòa án cấp sơ thẩm không có trong bản án sơ thẩm nên việc sửa chữa là vi phạm nghiêm trọng tại khoản 1 Điều 268 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 “Sau khi tuyên án xong thì không được sửa chữa, bổ sung bản án, trừ trường hợp phát hiện lỗi rõ ràng về chính tả, về số liệu do nhầm lẫn hoặc tính toán sai”.

+ Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông **Trần Xuân S** ngày 31/12/2003 thể hiện nguồn gốc thửa đất số 06 và số 475 là “khai phá 1992”. Thời

điểm năm 1992, ông **Trần Xuân P**, ông **Trần Xuân L** (con của ông **S**) chưa được sinh ra; thời điểm hộ ông **Trần Xuân S** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông **P** chỉ 06 tuổi, ông **L** chỉ 04 tuổi nên có căn cứ xác định ông **P**, ông **L** không có công sức tạo lập.

Nguyên đơn nhận đất và sử dụng đất từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2015, khai thác mủ cao su, cây tầm vông nhưng không bị gia đình ông **S** phản đối. Ông **P** cùng với ông **S**, bà **D** tham gia ký “Biên bản ghi nhớ” ngày 13/3/2021 nên việc ông **P** cho rằng không biết và không đồng ý việc chuyển nhượng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Ông **P**, ông **L** là các người con của ông **S**, bà **D**, cùng sử dụng số tiền chuyển nhượng, không phản đối việc nguyên đơn sử dụng đất, khai thác mủ cao su, tầm vông nên buộc phải biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến phản đối. Từ đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực cần phải được công nhận.

+ Chưa làm rõ diện tích chuyển nhượng, làm rõ với những người có đất giáp ranh:

Tại Đơn khởi kiện ban đầu ngày 08/8/2022, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 48.527m². Đến ngày 30/5/2023 (sau khi có kết quả đo đạc) nguyên đơn yêu cầu đối với diện tích 51.854m².

Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 281-2023 ngày 24/4/2023 thể hiện: **Phần A 34.419,5m²** (trong đó: 632,4m² thuộc một phần thửa đất số 03; 730,6m² thuộc một phần thửa đất số 07; 613,6m² thuộc một phần thửa đất số 26; 1.352,6m² thuộc một phần thửa đất số 27; 361,2m² thuộc một phần thửa đất số 371; 1.436,3m² thuộc một phần thửa đất số 375), **phần B 17.164,5m²** (trong đó: 16.256,5m² thuộc đất số 475; 593m² thuộc một phần thửa đất số 03; 130,1m² thuộc một phần thửa đất số 23; 182m² thuộc một phần thửa đất số 26; 2,9m² thuộc một phần thửa đất số 24).

Nguyên đơn chỉ ranh phần diện tích đất chuyển nhượng chồng lấn qua các thửa đất với tổng diện tích 6.034,7m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về diện tích đất chồng lấn? Làm rõ những người sử dụng đất tại các thửa đất bị chồng lấn? Từ đó làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án?

+ Không xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu: nguyên đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trước yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn mới đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Xuân L** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Xuân P** đã được Tòa án triệu tập họp lệ hai lần nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông **P**, ông **L** theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 51.854m² thuộc thửa đất số 06, số 475, tờ bản đồ 37 tọa lạc tại **xã H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** giữa nguyên đơn với bị đơn được lập dưới hình thức “Giấy mua đất” ngày 21/11/2015.

[3] Bị đơn cho rằng phần đất theo “Giấy mua đất” ngày 21/11/2015 là cấp cho hộ gia đình ông **Trần Xuân S**, khi chuyển nhượng không có sự đồng ý các thành viên hộ gia đình và tại thời điểm chuyển nhượng đất thì bị đơn đang thế chấp tại **Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D - Phòng G** và nguyên đơn không thực hiện đúng thỏa thuận nên bị đơn có yêu cầu phản tố, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cùng lãi suất ngân hàng và yêu cầu nguyên đơn trả tiền đã khai thác bán mủ cao su và bán 50 bụi tầm vong với số tiền là 400.000.000 đồng.

[4] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn có đơn rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Ngày 21/11/2015, ông **Trần Xuân S** và bà **Ngô Thị Đ** lập “Giấy mua đất” có nội dung như sau: “*Minh Hòa, ngày 21-11-2015. Anh chị **Trần Xuân S** có bán một miếng đất diện tích khoảng hơn 4 mẫu với số tiền là 2.100.000.000 đồng (2 tỉ một) cho vợ chồng **Trần Thị Xuân T**. Đưa trước 1.250.000.000 đồng. Số còn lại trong vòng 1 tháng thanh toán hết. Nếu không thanh toán hết phải phụ đóng lãi suất ngân hàng. Số còn 850.000.000 đồng*”.

[6] Theo nội dung “giấy mua đất” nêu trên, không thể hiện vị trí, diện tích chuyển nhượng, ông **S** và bà **Đ** ký tên và ghi họ tên dưới mục người bán đất, bà **Trần Thị Xuân T** và ông **Đoàn Xuân H** không ký vào giấy mua đất nêu trên, hợp đồng không công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, các bên thừa nhận phần đất chuyển nhượng theo “Giấy mua đất” ngày 21/11/2015 là phần đất có diện tích 48.527m², thuộc thửa đất số 06, số 475, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại **ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00205/QSDĐ-UB do **Ủy ban nhân dân huyện D** cấp cho hộ ông **Trần Xuân S** ngày 31/12/2003 nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự,

[7] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00205/QSDĐ-UB do **Ủy ban nhân dân huyện D**, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông **Trần Xuân S** ngày 31/12/2003, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy xác nhận của **Công an huyện D** thì hộ gia đình ông **Trần Xuân S** gồm có ông **S**, bà **Đ** và 02 con là ông **Trần Xuân P** và ông **Trần Xuân L**. Ngày 21/11/2015, ông **S** và bà **Đ** ký “giấy mua đất” mà không có sự đồng ý của ông **Trần Xuân P** và ông **Trần Xuân L** là đã vi phạm Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, thời điểm ông **S**, bà **Đ** ký vào “*giấy mua đất*”, quyền sử dụng đất đang được ông **S**, bà **Đ**, ông **L** và ông **P** thế

chấp cho **Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D** theo Hợp đồng thế chấp ngày 19/01/2015 là đã vi phạm Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Đến ngày 13/3/2021, ông **S**, bà **D** và ông **P** ký vào “*biên bản ghi nhớ*”. Theo nội dung biên bản ghi nhớ thể hiện về số tiền ông **H**, bà **T** đã đưa, ông **S** không đồng ý chuyển giao quyền sử dụng đất do bất đồng trong thanh toán và ông **S** đưa ra cách giải quyết đồng ý cuối năm 2022 chuyển giao quyền sử dụng đất có diện tích 2,5ha cho vợ chồng ông **T**, bà **H** và đưa thêm tiền là 700.000.000 đồng với điều kiện vợ chồng ông **H**, bà **T** không thanh lý cây cao su, chỉ được quyền sử dụng đất và khai thác mủ cao su. Nguyên đơn cho rằng “*biên bản ghi nhớ*” trên không thay thế cho “giấy mua đất” và không đồng ý biên bản ghi nhớ nên không ký tên vào biên bản, xác định nguyên đơn xuất trình chứng cứ trên để chứng minh về số tiền đã giao là đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức “Giấy mua đất” ngày 21/11/2015. Xét, “*biên bản ghi nhớ*” ngày 13/3/2021 chỉ thể hiện ý chí của ông **S**, ông **D**, ông **P**, nguyên đơn ông **H**, bà **T** không ký vào biên bản trên, nhưng là người giữ biên bản ghi nhớ, điều này chứng minh đến ngày 13/3/2021 nguyên đơn vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và chưa thống nhất việc chuyển nhượng.

[9] Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền, đã nhận tài sản chuyển nhượng nên phải áp dụng Án lệ 55/AL công nhận hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức “Giấy mua đất” ngày 21/11/2015. Xét, như trên đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức “*Giấy mua đất*” ngày 22/11/2015 đã vi phạm Điều 212 của Bộ luật Dân sự nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không thuộc trường hợp áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/AL như trình bày của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức cho hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức “*Giấy mua đất*” ngày 21/11/2015, là có căn cứ.

[10] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

[10.1] Nguyên đơn cho rằng đã thanh toán số tiền 2.100.000.000 đồng cho bị đơn, bị đơn thừa nhận chỉ nhận 1.250.000.000 đồng. Xét, giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất ngày 21/11/2015, bị đơn có nhận từ nguyên đơn số tiền 1.250.000.000 đồng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10.2] Nguyên đơn và bị đơn không thống nhất về số tiền 850.000.000 đồng; nguyên đơn cho rằng đã giao, cụ thể bà **Trần Ngọc A** chuyển khoản số tiền 350.000.000 đồng cho bà **D**, giao tiền mặt với số tiền 200.000.000 đồng và cân trừ vào tiền gốc ông **S** nợ ông **Trần Xuân T2** với số tiền 300.000.000 đồng, chứng cứ chứng minh là “*biên bản ghi nhớ*” ngày 13/3/2021. Bị đơn không thừa nhận việc nhận số tiền 850.000.000 đồng. Xét, “*biên bản ghi nhớ*” ngày 13/3/2021 không có sự tham gia của bà **Trần Ngọc A** cũng như ông **Trần Xuân T2** cũng như ông **H**, bà **T**. Chính trong chứng cứ trên đã thể hiện ý chí của ông **S** bất đồng trong phương thức thanh toán, đồng thời không có sự thỏa thuận nào về việc bà **A** thực hiện nghĩa vụ thanh toán số

tiền 350.000.000 đồng thay cho ông Đ, bà T cũng như thỏa thuận thực hiện việc cản trừ nợ giữa ba bên ông S, bà Đ; ông Đ, bà T với ông T2. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bị đơn đã nhận là 1.250.000.000 đồng và buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận 1.250.000.000 đồng cho nguyên đơn, là có căn cứ.

[10.3] Về bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu: Tại thời điểm xác lập “Giấy mua đất” ngày 21/11/2015, như trên đã phân tích, giao dịch đã vi phạm Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không phát sinh vấn đề bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[11] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[12] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ.

[13] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc sửa chữa, bổ sung bản án theo đúng quy định tại Điều 268 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đối với kết quả đo đạc có bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có sự xác nhận của các chủ sử dụng liên ranh; Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như trên đã phân tích nên đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn ông Đoàn Xuân H và bà Trần Thị Xuân T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Đoàn Xuân H và bà Trần Thị Xuân T mỗi người phải chịu phải số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0009306 ngày 05 tháng 9 năm 2023 và số 0009542 ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết