TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KON TUM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **21**/2023/DS-PT
Ngày : 11/9/2023
"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 KON TUM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán : Bà Dương Thị Vân và Ông Nguyễn Minh Thành.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum*: Ông Lê Văn Việt – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày: 09/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2023/QĐXX-PT ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn V, sinh năm 1968 và bà Lê Thị H, sinh năm 1970. (Có mặt).

Cùng trú tại: Thôn E, T, huyện N, tỉnh Kon Tum.

- *Bị đơn:* Ông A N, sinh năm 1963 và bà Y M (tên thường gọi: Y C), sinh năm 1963, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh A C1, sinh năm 1982; chị Y Đ, sinh năm 1994; vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

+ Chị Y M1, sinh năm 1986; chị Y N1, sinh năm 1988; chị Y M2, sinh năm 1999. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

+ Chị Y T, sinh năm 1985; chị Y T1, sinh năm 1995.

Cùng trú tại: Làng K (Thôn A), xã Đ, huyện K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai đề ngày 31/5/2022, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2022, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Phan Văn V trình bày:

Ngày 14/6/2013, ông có mua của vợ chồng ông A N và bà Y C trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ một lô đất với diện tích: chiều dài 22m theo mặt đường DH53, chiều sâu giáp suối Đ với số tiền 115.000.000 đồng, đã đưa trước 95.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay, ký tên nhưng chưa có chứng nhận của thôn, xã và cơ quan có thẩm quyền. Khi viết giấy nhận tiền sang nhượng đất thì không có mặt các con của ông A N, chỉ có ông A N, bà Y C có mặt và đếm tiền nhưng ông V không biết ai là người ký chữ *"Y C"* trong giấy sang nhượng. Việc sang nhượng đất có người làm chứng là ông A D, nay đã chết. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất là 30.000.000 đồng, ông A N nhận tiền 02 lần (ngày 14/6/2013 và 15/9/2013) là 12.500.000 đồng. Ông V có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của nhà ông A N. Hai bên khi sang nhượng không xác định tứ cận, diện tích cụ thể, chỉ lấy gốc cây thốt nốt làm mốc, dùng đoạn cây dài 01m đo theo chiều ngang mặt đường nhựa 22 lần, chiều dài lấy đến suối phía sau nhà ông A N. Ông V không biết diện tích đất sang nhượng nằm trong thửa đất nào trong 03 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 915977. Từ khi chuyển nhượng đến nay, ông V không canh tác, sử dụng diện tích đất sang nhượng. Năm 2019, ông V có gặp ông A N để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do đất ngập lụt, ông A N mất chứng minh nhân dân nên không làm được. Đến nay, vợ chồng ông A N vẫn không chịu làm thủ tục sang tên diện tích đất đã bán cho vợ chồng ông. Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông A N và bà Y C làm thủ tục sang nhượng diện tích đất mà hai bên đã thống nhất tiến hành chuyển nhượng theo giấy nhận tiền sang nhượng đất ngày 14/6/2013, diện tích 913,2 m^2, có vị trí, tứ cận, diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2022 .

Tại biên bản làm việc ngày 08/12/2022, ông V trình bày biết việc mua bán đất giữa ông và ông A N đã vi phạm các quy định về hợp đồng sang nhượng đất nên bị vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên vì có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu gia đình ông A N giao thửa đất mà hội đồng đã xem xét thẩm định, định giá cho ông V, ông V sẽ trả thêm tiền phù hợp theo giá thị trường. Trường hợp Tòa án

tuyên việc sang nhượng đất giữa ông V và ông A N là hợp đồng vô hiệu thì không yêu cầu giải quyết hậu quả.

Bà Lê Thị H đồng ý với lời trình bày của ông Phan Văn V, không có bổ sung gì thêm.

Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 31/12/2021, biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2022; các biên bản làm việc ông A N2 trình bày:

Ngày 14/6/2013 ông có ký giấy sang nhượng một phần đất cho ông Phan Văn V, vị trí và diện tích ông không nhớ, khi ký giấy chuyển nhượng không có mặt vợ và con ông, chỉ có ông A D ký làm chứng nhưng hiện tại đã chết. Ông có nhận tiền của ông V 02 lần, tổng cộng là 12.500.000 đồng, khi nhận không nói cũng không đưa tiền cho vợ và các con, giá trị sang nhượng đất là 30.000.000 đồng. Ông là người ký luôn chữ ký Y C trong giấy nhận tiền sang nhượng, vợ ông không biết ông ký thay. Do ông tự ý ký giấy bán đất khi không có sự đồng ý của vợ con ông nên đề nghị Tòa án tuyên việc sang nhượng đất giữa ông và ông V ngày 14/6/2013 vô hiệu, ông sẽ trả lại ông V số tiền 12.500.000 đồng, yêu cầu ông V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 915977 do UBND huyện Đ cấp ngày 22/10/2001 cho gia đình ông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2022, biên bản làm việc ngày 08/12/2022 và ngày 10/3/2023, bà Y M (Y C) trình bày:

Bà không biết việc ông A N chồng bà bán đất cho ông V, không biết việc ông A N có nhận tiền của ông V, bà không ký vào giấy nhận tiền sang nhượng đất. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông V, yêu cầu tòa án tuyên giao dịch mua bán đất giữa ông V và ông A N là giao dịch dân sự vô hiệu, ông A N sẽ trả lại số tiền đã nhận của ông V là 12.500.000 đồng, yêu cầu ông V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 915977 do UBND huyện Đ cấp ngày 22/10/2001 cho gia đình bà mà ông V đang giữ.

Tại bản tự khai chị Y M2, Y M1, Y N1, Y T, Y T1 và anh A C1, Y Đ (là các con của ông A N và bà Y M) trình bày:

Các anh chị không hề biết và không đồng ý với việc ông A N2 chuyển nhượng đất cho ông Phan Văn V. Các anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V vì đó là đất của hộ gia đình sử dụng chung, thời điểm ông A N chuyển nhượng cho ông V vợ và các con không biết. Yêu cầu Tòa án tuyên việc sang nhượng đất vô hiệu. Ông A N sẽ trả lại tiền đã nhận cho ông V, yêu cầu ông V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 915977 do UBND huyện Đ cấp ngày 22/10/2001 cho gia đình mà ông V đang giữ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 162, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 118 Bộ luật dân sự 1995; Điều 1 Luật Đất đai 1993; Điều 106, 108, khoản 2 Điều 109, Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003; điểm a.6, b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Phan Văn V và bà Lê Thị H về việc yêu cầu gia đình ông A N và bà Y M tiến hành thủ tục chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đối với diện tích 913,2 m^2 đất có vị trí, tứ cận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2022.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay có tiêu đề *"Giấy nhận tiền sang nhượng đất"* ngày 14/6/2013 giữa ông Phan Văn V và ông A N vô hiệu.

Ông Phan Văn V và bà Lê Thị H phải trả lại cho gia đình ông A N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 915977, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00367 QSDĐ/số 556/QĐ-UBH do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/10/2001 đứng tên hộ ông A N.

Ông A N phải trả lại cho ông Phan Văn V và bà Lê Thị H số tiền 12.500.000 *đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng)*;

Ngoài ra bản án còn tuyên về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/6/2023, nguyên đơn – ông Phan Văn V và bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá một cách đầy đủ, toàn diện, khách quan các chứng cứ do ông bà cung cấp cũng như lời khai tại phiên tòa, Tòa án không lấy ý kiến của các con ông A N2 là vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 137 BLDS 2005. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận đơn kháng cáo của đồng nguyên đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 09/6/2023 của TAND huyện Đắk Tô để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phan Văn V và bà Lê Thị H được lập đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: cấp sơ thẩm đã xác định đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của ông Phan Văn V và bà Lê Thị H:

[3.1] Các bên đương sự đều thừa nhận sự việc: Ngày 14/6/2013, ông Phan Văn V và ông A N2 có ký Giấy nhận tiền sang nhượng đất, nội dung: Ông A N2 chuyển nhượng cho ông Phan Văn V trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ một lô đất với diện tích: chiều dài 22m theo mặt đường DH53, chiều sâu giáp suối Đăk Rơ N3, vị trí, diện tích đất được các bên thống nhất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2022. Việc ký Giấy nhận tiền sang nhượng đất ngày 14/6/2013 có ông A D (đã chết) làm chứng. Giá chuyển nhượng ông A N2 và ông Phan Văn V thống nhất là 30 triệu đồng, ông V đã đưa ông A N2 12,5 triệu đồng.

HĐXX xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2013 giữa ông A N2 và ông Phan Văn V:

Về hình thức: Giấy nhận tiền sang nhượng đất lập ngày 14/6/2013 chỉ được các bên lập bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực, không thể hiện rõ diện tích, vị trí, tứ cận đất sang nhượng, theo quy định tại khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003. Vì vậy hợp đồng này có vi phạm về hình thức.

Về nội dung: Thửa đất hai bên thống nhất chuyển nhượng có diện tích 913,2 m^2, có vị trí, tứ cận, diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày

04/11/2022, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 915977, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00367 QSDĐ/số 556/QĐ-UBH do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/10/2001 đứng tên hộ ông A N. Việc chuyển nhượng đất giữa ông V và ông N2, các thành viên trong hộ là con của ông N2, cụ thể: chị Y M2, Y M1, Y N1, Y T, Y T1 và anh A C1, Y Đ không biết, không ký vào giấy nhận tiền và hiện nay đều có ý kiến là không đồng ý với việc chuyển nhượng. Ông Phan Văn V khai rằng: Bà Y C (Y M) có mặt lúc ký giấy ngày 14/6/2013 và đếm tiền ông đưa, còn việc bà Y C có ký vào giấy nhận tiền không thì ông không nhìn thấy. Ông A N2 khai: bà Y C không có mặt hôm 14/6/2013 và chữ Y C là do ông ký. Bà Y C khai: Bà không biết việc ông N2 bán đất cho ông V, không ký giấy ngày 14/6/2013 và không nhận tiền gì từ việc chuyển nhượng đất này. Sau khi nhận sang nhượng, ông Phan Văn V không sử dụng, canh tác diện tích đất này. Ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Y C biết, ký tên trong giấy chuyển nhượng và nhận tiền như ông trình bày. Như vậy, diện tích đất chuyển nhượng được cấp quyền sử dụng cho hộ ông A N2, nhưng các thành viên trong hộ không biết và không đồng ý với việc chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2013 vi phạm quy định tại Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Qua những phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2013 giữa ông A N2 và ông Phan Văn V vô hiệu toàn bộ. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 14/6/2013 vô hiệu và buộc ông Phan Văn V trả lại bản gốc GCNQSDĐ cho ông A N2, buộc ông A N2 trả lại cho ông Phan Văn V số tiền 12.500.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3.2] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đồng nguyên đơn cho rằng: Vợ chồng ông bà đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông A N2 từ năm 2013, đến nay là 10 năm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên bị đơn trả lại số tiền 12.500.000 đồng là không thỏa đáng. Do đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông A N2 phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu của đồng nguyên đơn về giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong vụ án này là phù hợp và đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án, nên có căn cứ chấp nhận. ***Đây là tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm*** và không khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận đơn kháng cáo của đồng nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho TAND huyện Đắk Tô giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xác định khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Đơn kháng cáo của ông Phan Văn V và bà Lê Thị H được chấp nhận nên ông V bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Phan Văn V và bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

Chấp nhận đơn kháng cáo đề ngày 23/6/2023 của nguyên đơn – Ông Phan Văn V và bà Lê Thị H.

Hủy Bản án sơ thẩm số 03/2023/DSST ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Tô giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xác định khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phan Văn V và bà Lê Thị H số tiền 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai AA/2022/0001585 ngày 04/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Tô.

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

Nơi nhận:
- TANCTC;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện Đắk Tô ;
- Chi cục THADS huyện Đắk Tô ;
- NTGTT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Văn Minh