TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 127/2023/DS-PT
Ngày 06-6-2023
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phỉ.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 88/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 242/TB-TA ngày 03 tháng 4 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 431/TB-TA ngày 11 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Văng Văn T, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số 249, Tổ 25, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh An Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Tường H là Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên G, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Dương Văn C (Dương Minh C), sinh năm 1954; nơi cư trú: Tổ 12, ấp 2, xã A, huyện M, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1990; nơi cư trú: Khóm Thị 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy

quyền ngày 05/6/2023) (có mặt).

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

1. Bà Dương Thị G, sinh năm 1977 (vắng mặt);

2. Ông Dương Văn Tr, sinh năm 1980 (vắng mặt);

3. Bà Dương Thị Th (Dương Thị Thùy C), sinh năm 1982 (vắng mặt);

4. Bà Dương Thị Thúy E (Dương Thị Thùy E), sinh năm 1990 (vắng mặt);

5. Bà Dương Thị Thúy D (Dương Thị Thùy D), sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ 12, ấp 2, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

6. Bà Dương Thị Kim C1, sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ 8, ấp Đ, xã A, huyện M, tỉnh An Giang (vắng mặt).

7. Bà Lại Thị C, sinh năm 1959 (chết ngày 27/6/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Lại Thị C2:

7.1. Ông Dương Văn C (Dương Minh C), sinh năm 1954 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Văn C: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1990; nơi cư trú: Khóm Thị 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2023) (có mặt).

7.2. Bà Dương Thị G, sinh năm 1977 (vắng mặt);

7.3. Ông Dương Văn Tr, sinh năm 1980 (vắng mặt);

7.4. Bà Dương Thị Th (Dương Thị Thùy C), sinh năm 1982 (vắng mặt);

7.5. Bà Dương Thị Thúy E (Dương Thị Thùy E), sinh năm 1990 (vắng mặt);

7.6. Bà Dương Thị Thúy D (Dương Thị Thùy D), sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ 12, ấp 2, xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Văn C (Dương Minh C) là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Văng Văn T (sau đây gọi tắt là ông T) và người đại diện của ông T cùng trình bày:

Ngày 24/5/2015, vợ chồng ông Dương Văn C, bà Lại Thị C2 (sau đây gọi tắt là ông C, bà C2) cùng các con của ông C, bà C2 có chuyển nhượng cho ông T diện tích 240m^2 đất tại ấp 2, xã A, huyện M, tỉnh An Giang, với số tiền

198.000.000đ (có lập văn bản); ông C đã nhận đủ tiền nhưng chưa giao đất cho ông T.

Quá trình thực hiện hợp đồng, thì anh chị em của ông C tranh chấp chia thừa kế diện tích 838m^2 đất, trong đó có phần đất ông C chuyển nhượng cho ông T, vụ án chia thừa kế xét xử giao đất cho ông C sử dụng và ông C có nghĩa vụ trả giá trị bằng tiền phần thừa kế cho hàng thừa kế, bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Ông C không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T. Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông C; yêu cầu vợ chồng ông C phải chuyển quyền sử dụng diện tích 240m^2 đất cho ông T. Quá trình giải quyết vụ án, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 vô hiệu; yêu cầu ông C và các con của ông C cùng chịu trách nhiệm trả cho ông T số tiền 198.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền 402.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại số tiền 261.000.000đ.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông C và người đại diện của bị đơn trình bày:

Cụ Phan Thị S (là mẹ của ông C) có diện tích 838m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số 03191QSDĐ/Pb ngày 15/8/2000; năm 2012, cụ Phan Thị S chết, ông C quản lý và sử dụng đất của cụ Phan Thị S.

Ông C có vay tiền của ông T, đến ngày 24/5/2015, ông T và ông C thống nhất số tiền nợ là 198.000.000đ; do ông C không có khả năng trả nợ nên ông T có yêu cầu ông C chuyển nhượng đất để trừ nợ; từ đó, vợ chồng ông C lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 240m^2 đất cho ông T với giá 198.000.000đ, nhưng chưa giao đất cho ông T.

Anh chị em của ông C biết được sự việc ông C chuyển nhượng đất cho ông T nên anh chị em ông C khởi kiện yêu cầu chia thừa kế; vụ án đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Nay ông C đồng ý theo yêu cầu của ông T về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 vô hiệu. Ông C đồng ý trả lại cho ông T số tiền 198.000.000đ, không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông T, vì ông C không có lỗi.

Phần đất chuyển nhượng cho ông T, hiện nay do bà Dương Thị Kim C1 (sau đây gọi tắt là bà C1) là em của ông C đang quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Thị G, ông Dương Văn Tr, bà Dương Thị Th, bà Dương Thị Thúy E, bà Dương Thị Thúy D (sau đây gọi tắt là bà G, ông Tr, bà Th, bà E, bà

D) trình bày: Ông bà là con của ông C và bà C2. Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông C.

- *Bà C1 trình bày:* Bà là em của ông C. Bà thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2015 giữa ông T với ông C vô hiệu.

- Buộc ông C, ông G, ông Tr, bà Th, bà E và bà D phải trả cho ông T số tiền 339.000.000đ (số tiền chuyển nhượng 198.000.000đ; bồi thường thiệt hại 141.000.000đ).

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về bồi thường thiệt hại số tiền 261.000.000đ.

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

Ngày 05/10/2022, ông C kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

- Người đại diện của bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu ông C bồi thường thiệt hại số tiền 141.000.000đ.

- Luật sư Lương Tường H phát biểu ý kiến tranh luận bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bản án sơ thẩm xác định bị đơn có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là đúng; buộc bị đơn và các con của bị đơn phải bồi thường ½ thiệt hại cho ông T do giá đất tăng là đúng với mức độ lỗi của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện của bị đơn trình bày ý kiến tranh luận: Bị đơn thừa nhận có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng bị đơn chưa được cấp GCN QSD đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn mang tiền trả lại cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý nhận; đến nay nguyên đơn yêu cầu bồi thường do giá đất tăng là không phải lỗi của bị đơn. Do đó, bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền 198.000.000đ, không đồng ý bồi thường thiệt hại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại số tiền 141.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông C: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số:150/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 07/2023/QĐ-SCBSBA ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

[1.1] Bị đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định; bị đơn được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về xác định họ và tên, năm sinh của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không thu thập về thông tin họ và tên của đương sự nên bản án sơ thẩm ghi nhận họ và tên của đương sự không đúng với giấy tờ pháp lý của đương sự. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp giấy tờ pháp lý về thông tin cá nhân của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, cấp phúc thẩm sửa đổi, bổ sung họ và tên của bị đơn là ông Dương Văn C, sinh năm 1954 (tự là Dương Minh C); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị T (tự là Dương Thị Thùy C), bà Dương Thị Thúy E (tự là Dương Thị Thùy E), bà Dương Thị Thúy D (tự là Dương Thị Thùy D).

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T và ông C thống nhất có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 240m^2 đất tại ấp 2, xã A, huyện M, tỉnh An Giang, với số tiền 198.000.000đ theo Giấy nhượng đất ngày 24/5/2015 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông T với bên chuyển nhượng là ông C, bà C2 cùng các con của ông C, bà C2 là: Ông G, ông Tr, bà C, bà E và bà D; việc giao nhận tiền chuyển nhượng bằng hình thức trừ ngang số tiền 198.000.000đ do ông C nợ ông T (tại Giấy chuyển nhượng ông C có ghi đã nhận đủ số tiền 198.000.000đ của ông T).

Như vậy, ông C, bà C2 cùng ông G, ông Tr, bà C, bà E và bà D đã nhận đủ số tiền 198.000.000đ của ông T; ông T chưa nhận đất.

Tuy nhiên, đất chuyển nhượng chưa được cấp GCN QSD đất cho ông C và bà C2 nên ông T và ông C thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2015 vô hiệu; ông T có yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, ông T, ông C và bà C2 biết phần đất chuyển nhượng chưa được cấp GCN QSD đất cho ông C và bà C2 nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch chuyển nhượng nên dẫn đến giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Diện tích 240m^2 đất tại thời điểm giao dịch năm 2015 là 198.000.000đ; tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 480.000.000đ (giá thị trường là 2.000.000đ/m^2 theo Biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2022); vậy, thiệt hại là 282.000.000đ (480.000.000đ - 198.000.000đ). Trong trường hợp này, ông T là người bị thiệt hại, nguyên nhân dẫn đến thiệt hại có một phần lỗi của vợ chồng ông C; do bà C2 đã chết nên cấp sơ thẩm buộc ông C và các con của ông C cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 141.000.000đ (là ½ phần chênh lệch tăng giá đất) là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông C kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại nhưng ông C không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc ông C không có lỗi gây ra thiệt hại. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông C như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông C có nghĩa vụ trả tiền cho ông T nên cấp sơ thẩm buộc ông C chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng với quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tại cấp phúc thẩm ông C có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do đó, cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

[3] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, ông C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Dương Văn C (Dương Minh C).

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang về án phí.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văng Văn T.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văng Văn T về bồi thường thiệt hại số tiền 261.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi mốt triệu đồng).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2015 giữa ông Văng Văn T với ông Dương Văn C (Dương Minh C), bà Lại Thị C2, ông Dương Văn Tr, bà Dương Thị G, bà Dương Thị Th (Dương Thị Thùy C), bà Dương Thị Thúy E (Dương Thị Thùy E, bà Dương Thị Thúy D (Dương Thị Thùy D) vô hiệu.

- Buộc ông Dương Văn C (Dương Minh C), ông Dương Văn Tr, bà Dương Thị G, bà Dương Thị Th (Dương Thị Thùy C), bà Dương Thị Thúy E (Dương Thị Thùy E), bà Dương Thị Thúy D (Dương Thị Thùy D) cùng có trách nhiệm trả cho ông Văng Văn T số tiền 339.000.000 đồng (ba trăm ba mươi chín triệu đồng), trong đó, tiền chuyển nhượng là 198.000.000 đồng (một trăm chín mươi tám triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 141.000.000 đồng (một trăm bốn mươi mốt triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về chi phí tố tụng: Ông Văng Văn T tự nguyện chịu chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) (ông T đã nộp đủ).

- Về án phí:

+ Ông Dương Văn C (Dương Minh C) được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

+ Ông Dương Văn Tr, bà Dương Thị G, bà Dương Thị Th (Dương Thị Thùy C), bà Dương Thị Thúy E (Dương Thị Thùy E), bà Dương Thị Thúy D (Dương Thị Thùy D) cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.475.000 đồng (tám triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

+ Ông Văng Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0009772 ngày 06/12/2021 và 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo Biên lai số 0004848 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn C (Dương Minh C) được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

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 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:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Ngô Ngọc Phỉ