

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 448/2023/DS-PT
Ngày: 23-8-2023
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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.
Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 688/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Loan C, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T là Luật sư, Văn phòng Luật sư Cao Minh T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Mai Văn C1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (theo Giấy ủy quyền ngày 14/02/2020) (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G1, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông Ngô Văn L, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Ngô Thị A, sinh năm 1975;

3. Chị Mai Thị Hồng P1, sinh năm 1999;

4. Chị Mai Thị Hồng T2, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà A, chị P1, chị T2: Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (theo các Giấy ủy quyền ngày 13/02/2020 và 14/02/2020) (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G1, tỉnh Tiền Giang.

5. Mai Hồng L1, sinh năm 2006;

Người đại diện theo pháp luật của Mai Hồng L1: Bà Ngô Thị A, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

6. Ông Mai Văn T3, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

7. Bà Mai Thị V, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

8. Bà Mai Thị B, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

9. Ông Mai Văn R, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

10. Ông Đoàn Công C2, sinh năm 1981 (vắng mặt);

11. Ông Đoàn Công V1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

12. Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13. Cụ Trần Thị K, sinh năm 1930 (đã chết);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ K:

13.1. Ông Mai Văn T3, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13.2. Ông Mai Văn N, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 7, ấp 6, xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

13.3. Bà Mai Thị V, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13.4. Bà Mai Thị T4, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13.5. Ông Mai Văn C1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1: Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (theo Giấy ủy quyền ngày 14/02/2020) (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G1, tỉnh Tiền Giang.

13.6. Ông Mai Văn R, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13.7. Bà Mai Thị B, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Mai Văn C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan C trình bày:

Vào ngày 31/5/2001, bà có mua của ông Mai Văn C1 phần đất diện tích 540m² (ngang 9m x dài 60m), thuộc thửa đất số 2706, với giá là 750.000 đồng/m ngang, thành tiền là 6.750.000 đồng. Bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông C1, người giới thiệu bà mua phần đất này là ông Mai Văn T3 (là anh ruột của ông C1), hai bên có làm giấy tay “Giấy biên nhận” ngày 31/5/2001, ông C1 có ký tên và viết họ tên.

Đến khi Đoàn đo đạc 301 đến đo đạc toàn bộ khu đất trong vùng và có yêu cầu chủ sử dụng đất đến đăng ký kê khai, ký tên vào Biên bản đo đạc, lúc này ông C1 cũng xác nhận đây là đất đã chuyển nhượng cho bà. Sau đó, thì bà được biết phần đất bà đã mua của ông C1 thuộc diện quy hoạch để thực hiện dự án Khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân xã và huyện thông báo mức giá bồi thường: 30.000 đồng/m² là quá thấp nên bà và hầu hết các hộ dân khác không đồng ý, dự án cũng không thực hiện và bà trực tiếp quản lý phần đất này từ đó đến nay.

Bà nhiều lần yêu cầu ông C1 làm thủ tục sang tên cho bà nhưng ông C1 cứ hên lần do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên không làm thủ tục được. Đến tháng 8/2019, bà biết được ông C1 bán trọn thửa 2706, diện tích 2.309m² cho ông Ngô Văn L và ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C1; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông Ngô Văn L; yêu cầu ông C1 và các thành viên trong hộ ông

C1 chuyển nhượng cho bà phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 515,8m², thuộc thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1, đến ngày 23/7/2019 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L.

Bị đơn ông Mai Văn C1, ủy quyền cho bà Trần Thị Kim P trình bày:

Ông C1 không quen biết bà C. Nguồn gốc thửa đất số 2706 do cha ông C1 là Mai Văn B1 chết để lại cho ông C1 đại diện hộ đứng tên vào năm 1998, qua nhiều lần cấp đổi giấy chứng nhận đến năm 2013 được cấp đổi là thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 ngày 04/12/2013. Hộ gia đình ông C1 quản lý phần đất này từ đó đến nay. Việc bà C cho rằng ông C1 có chuyển nhượng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 515,8m², thuộc thửa đất số 2706 cho bà C là không đúng vì ông C1 không có chuyển nhượng phần đất này cho bà C và cũng không nhận tiền từ bà C mà bà C nhận chuyển nhượng từ ông T3. Tờ giấy tay mà bà C cung cấp không phải chữ ký của ông C1, nếu là chữ ký của ông C1 thì cũng không có giá trị.

Hộ gia đình ông C1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông L vào năm 2019 là hợp pháp. Nay bà C yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C1; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông Ngô Văn L; yêu cầu ông C1 và các thành viên trong hộ ông C1 chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 515,8m², thuộc thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1, đến ngày 23/7/2019 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L, ông C1 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn L, ủy quyền cho bà Trần Thị Kim P trình bày:

Ông L có nhận chuyển nhượng của hộ ông C1 thửa đất số 2706, diện tích 2.309m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01697, được cập nhật chỉnh lý tại trang 3 của giấy chứng nhận vào ngày 23/7/2019. Ông L đã giao tiền và hiện đang quản lý sử dụng đất. Nguyên đơn nói đã quản lý phần đất này 20 năm là không đúng, khi ông L nhận đất thì bà C có đến cấm trự phân chia thửa đất, sự việc đã được ông L báo chính quyền địa phương giải quyết và đã lập biên bản ngày 24/10/2019 bà C hứa sẽ nhả trự trong vòng 15 ngày. Do đó, nay ông L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị A, chị Mai Thị Hồng P1, chị Mai Thị Hồng T2, cùng ủy quyền cho bà Trần Thị Kim P trình bày:

Bà Ai, chị P1 và chị T2 là thành viên của hộ ông Mai Văn C1 được quyền sử dụng thửa đất 2706, diện tích 2.309m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1. Phần đất này

hộ ông C1 đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông L, chứ không có chuyển nhượng cho bà C. Do đó, bà Ai, chị P1 và chị T2 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T3 trình bày:

Ông là anh ruột của ông C1, phần đất đang tranh chấp với nguyên đơn có nguồn gốc của cha, mẹ ông là cụ ông Mai Văn B1 (đã chết) và cụ bà Trần Thị K (đã chết). Trước đây, khi cụ K còn sống có kêu bán phần đất đang tranh chấp cho nguyên đơn, ông là người trực tiếp chỉ ranh giới vị trí đất bán cho nguyên đơn, thời gian này ông C1 đi biển không có ở nhà. Sau này, cụ K chết, ông C1 thừa kế phần đất này và có ký tên chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị B trình bày:

Bà là chị ruột của ông C1, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha, mẹ bà là cụ ông Mai Văn B1 và cụ bà Trần Thị K. Trước đây, bà không nhớ thời gian cụ thể, khi cụ K còn sống, bà thấy gia đình ông C1 có bán phần đất này cho nguyên đơn, còn việc ai đứng ra bán, ai nhận tiền hay nội dung các bên thỏa thuận như thế nào, bà không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn R trình bày:

Ông không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa ông C1 và bà C.

Tại phiên toà sơ thẩm:

- Bà Mai Thị V trình bày: Phần đất tranh chấp trước đây là đất ruộng muối, khi mẹ bà còn sống (là cụ Trần Thị K), cụ K và ông C1 có kêu bán phần đất này. Bà thấy ông C1 và bà C có đến phần đất kéo dây, cắm cọc và bà C quản lý phần đất này từ đó đến nay, vì nhà của bà ở gần phần đất này. Còn việc giao nhận tiền của hai bên, bà không có chứng kiến.

- Bà Mai Thị B trình bày: Khi mẹ bà còn sống (là cụ K), cụ K và ông C1 có kêu bán phần đất này, bà thấy bà C cắm trụ trên phần đất này và quản lý đất từ đó đến nay. Vì ngoài các phần đất đang tranh chấp còn có căn nhà của bà trên thửa đất số 2706 (phần không tranh chấp) nhưng năm 2019, ông C1 chuyển nhượng trọn thửa đất số 2706 cho ông L mà không hỏi ý kiến của bà. Còn việc giao nhận tiền chuyển nhượng của các bên, bà không có chứng kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các điều 116, 118, 131, 691, 705, 706 và Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 131, Điều 357 và Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Loan C.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Loan C và ông Mai Văn C1 theo “Giấy biên nhận” ngày 31/5/2001 là vô hiệu.

- Buộc ông Mai Văn C1 có nghĩa vụ trả lại bà Nguyễn Thị Loan C số tiền 228.735.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Loan C về việc: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Loan C và ông Mai Văn C1 theo “Giấy biên nhận” ngày 31/5/2001; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn C1 và ông Ngô Văn L; yêu cầu ông Mai Văn C1 và các thành viên trong hộ ông C1 chuyển nhượng cho bà C phần đất diện tích 515,8m², thuộc thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1, đến ngày 23/7/2019 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 16/3/2023, bị đơn ông Mai Văn C1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo: Ông C1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm do ông C1 không đồng ý trả số tiền 228.735.000 đồng cho bà C vì bà C không xuất trình được giấy tờ nhận tiền bán đất của ông C1.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Theo hồ sơ 301 thực hiện năm 2001 thì bà C có ký tên giáp ranh đo vẽ hiện trạng đất nhưng do đất nằm trong khu quy hoạch nên không được cấp giấy chứng nhận, điều này phù hợp với lời khai của ông C1, thể hiện ông C1 biết có việc mua bán đất này. Khi ông C1 ký tên vào Giấy biên nhận ngày 31/5/2001 và cho đến năm 2019 ông C1 không có phản ứng thể hiện sự phản đối hay ngăn cản, thể hiện là có nhận tiền chuyển nhượng đất. Ông C1 cho rằng không có nhận tiền chuyển nhượng đất là không hợp lý. Bà C có lỗi một phần nên chịu ½ trách nhiệm như cấp sơ thẩm đã xét xử là phù hợp. Tại phiên tòa bà C tự nguyện chỉ nhận số tiền bồi thường 200.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, từ đó sửa án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Xét về biên bản hòa giải của Ủy ban ngày

28/10/2019 ông C1 thừa nhận có ký tên vào giấy biên nhận ngày 21/5/2001. Theo Công văn số 2463 ngày 09/11/2022 và đơn xin đăng ký, biên bản xác định ranh giới hồ sơ 301 thì bà C có nhận đất chuyển nhượng vào năm 2001. Ngoài ra, lời trình bày của ông T3 và người làm chứng xác định ông C1 có bán đất cho bà C và giao đất cho bà C bằng cách cắm trụ ranh. Đồng thời, sự việc kéo dài nhưng ông C1 nói rằng không mua bán đất với bà C là không đúng. Tuy nhiên, việc mua bán đất không tuân thủ nội dung và hình thức theo quy định nên bị vô hiệu và xác định lỗi của mỗi bên là $\frac{1}{2}$ của cấp sơ thẩm là phù hợp. Tại phiên tòa, bà C tự nguyện giảm số tiền ông C1 phải bồi thường còn 200.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông C1.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Mai Văn C1 nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện được thụ lý và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Hồng L1, Mai Văn T3, Mai Văn R, Ngô Thị A, Đoàn Công C2, Đoàn Công V1, Đoàn Thị H, Mai Văn N, Mai Thị T4 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Nội dung xét kháng cáo:

[2.1] Nhận thấy, các đương sự tranh chấp phần đất diện tích 515,8m², phần đất này có nguồn gốc từ thửa 1143, diện tích 4.080m², đất muối, địa chỉ: Ấp Đ – xã V – huyện G – tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00519/ĐM2.QSĐĐ/ ngày 24/3/1998 cấp cho hộ Mai Văn C1 (bút lục 64). Năm 2008 ông C1 chuyển 301m² đất cho ông Dương Văn Phước và xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất muối thành đất trồng cây lâu năm, có số thửa mới là 1684, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.779m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02977/ĐM2 ngày 16/02/2008 (bút lục 73). Đến năm 2013, ông C1 tiếp tục chuyển nhượng đất, diện tích đất còn lại thành thửa đất số 2706, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.309m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01697 ngày 04/12/2013 (bút lục 84). Như vậy, phần diện tích 515,8m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của hộ ông Mai Văn C1 được công nhận quyền sử dụng từ năm 1998 đến nay thuộc thửa đất số 2706, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.309m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01697 ngày 04/12/2013.

Xét, căn cứ khởi kiện của bà C là tờ “Giấy biên nhận” đề ngày 31/5/2001 (bút lục 42) có nội dung “tôi tên Mai Văn C1: Ấp Đ xã V huyện G tỉnh tiền gian.

Tôi có bán cho chị Nguyễn Thị Loan C miếng đất ấp Đ xã V với diện tích dài 60m ngang 9m cho chị Loan Chi. Nay tôi làm giấy này sát nhận là tôi có bán”, ông C1 thừa nhận có ký tên ghi họ tên vào giấy biên nhận này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu là có căn cứ, bởi lẽ: Vào năm 2001, phần đất nêu trong giấy xác nhận được thừa nhận là 515,8m² thuộc thửa đất số 2706 được công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C1 từ năm 1998 nên “Giấy biên nhận” ngày 31/5/2001 đã vi phạm về nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 707, Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Quá trình giải quyết sơ thẩm, bà C khai khi chuyển nhượng đất, bà C không giao dịch trực tiếp với ông C1 cũng như những người trong hộ gia đình ông C1, mà giao dịch với bà Trần Thị K (mẹ ông C1) và ông Mai Văn T3 (anh ông C1). Bà C giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà Kiêm, ông C1 biết việc này và bà C có nhận đất tại thời điểm chuyển nhượng. Ông C1 không thừa nhận là có nhận tiền chuyển nhượng đất của bà C; tuy nhiên, ông C1 đồng ý ký giấy biên nhận ngày 31/5/2001 với nội dung “... nay tôi làm giấy này, sát nhận là tôi có bán”, thì mặc nhiên ông C1 biết rõ có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông đứng tên quyền sử dụng với bà C; và ông C1 không có ý kiến phản đối việc chuyển nhượng đất này trong thời gian dài từ năm 2001 cho đến khi bà C khởi kiện, nên ông C1 phải có trách nhiệm bồi thường khi xử lý giao dịch chuyển nhượng đất ngày 31/5/2001 vô hiệu.

Xét về lỗi: Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, bà C không tìm hiểu tình trạng pháp lý của thửa đất, đất chuyển nhượng cấp cho hộ gia đình ông C1 nhưng chỉ có ông C1 xác nhận người bán trong giấy biên nhận ngày 31/5/2001, nội dung giấy biên nhận không thể hiện số thửa vị trí thửa đất chuyển nhượng, sau năm 2001 ông C1 chuyển nhượng đất cho ông L nhưng không thỏa thuận gì với bà C về phần đất đã ký bán cho bà C. Nên xác định mức độ lỗi của hai bên là ngang nhau, cấp sơ thẩm xác định lỗi của mỗi bên là 5/5 là phù hợp. Bản án sơ thẩm tính toán số tiền ông C1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà C có nhầm lẫn, tuy nhiên bà C tự nguyện giảm số tiền cho ông C1 còn 200.000.000 đồng là có lợi cho ông C1 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, từ đó sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C1.

Các nội dung, quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

[3]. Ý kiến và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Ý kiến và đề nghị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 116, Điều 118, Điều 131, Điều 691, Điều 705, Điều 706, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 131, Điều 357, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 27, Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Mai Văn C1.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Loan C về việc: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Loan C và ông Mai Văn C1 theo “Giấy biên nhận” ngày 31/5/2001; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn C1 và ông Ngô Văn L; yêu cầu ông Mai Văn C1 và các thành viên trong hộ ông C1 chuyển nhượng cho bà C phần đất diện tích 515,8m², thuộc thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1, đến ngày 23/7/2019 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Loan C.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Loan C và ông Mai Văn C1 theo “Giấy biên nhận” ngày 31/5/2001 là vô hiệu.

- Buộc ông Mai Văn C1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Loan C với số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C1 chậm trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông C1 phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai

số 47244 ngày 17/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Hoàn lại bà C số tiền 600.000 đồng.

Ông C1 phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn C1 chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm số 0028571 ngày 16/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang, ông C1 đã nộp đủ án phí.

4. Trong 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 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 Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt