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

Bản án số: 310/2023/DS-PT
Ngày 04-8-2023
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- 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: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 310/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thái B, sinh năm 1975; địa chỉ: số A, đường số A, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đinh Thị Kim O, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: số A, D, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/10/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Ngô Quốc T, sinh năm 1959;

2. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: số B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T và bà X: Ông Hứa Huy H, sinh năm 1998 hoặc bà Hứa Thị T1, sinh năm 1986; cùng địa chỉ liên hệ: số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2023), bà T1 có mặt, ông H vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1988, vắng mặt;

3. Ông Ngô Quốc T2, sinh năm 1985, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Ngô Quốc T và bà Phạm Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Thái B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đinh Thị Kim O thống nhất trình bày:

Diện tích đất 1.650m^2 tọa lạc tại ấp (nay là khu khố) B, xã (nay là phường B, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Văn H1, bà Lý Thị M bằng giấy tay vào ngày 20/6/2000. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H1, bà M đã giao đất cho vợ chồng ông T quản lý, sử dụng từ năm 2000.

Ngày 06/12/2019, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Quốc T, bà Phạm Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Thái B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì vợ chồng ông T, bà X chuyển nhượng cho ông Trần Thái B diện tích đất 1.650m^2, mục đích sử dụng để nuôi cá, nuôi heo, làm nhà ở (thời điểm này tài sản trên đất đã bị Công ty TNHH Đ san lấp, tháo dỡ hết), hợp đồng ghi rõ đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có biên lai đóng thuế đất hàng năm với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà X với số tiền 700.000.000 đồng và vợ chồng ông T đã đưa cho ông B toàn bộ biên lai đóng thuế. Theo thỏa thuận thì ông B sẽ là người phải làm mọi thủ tục giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T là người hỗ trợ ông B khi cần thiết liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Sau khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T đã bàn giao đất cho ông B, ông B đã làm hàng rào tạm để bảo vệ đất nhưng sau đó bị Công ty TNHH Đ tháo dỡ, sự việc được lập vi bằng. Sau đó, ông T có làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố T về việc Công ty TNHH Đ tự ý san lấp mặt bằng khi chưa được Ủy ban nhân dân thành phố T phê duyệt. Sau đó, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Công văn số 3181/UBND-NC ngày 02/10/2020 về việc trả lời đơn đề nghị của ông Ngô Quốc T. Theo công văn trên xác định khu đất tại khu phố B,

phường B, thành phố T thuộc thửa đất số 60, 88, 173, 100, 170, 153, 152, 151, 149, 148, 147, 142, tờ bản đồ D3 là thuộc danh sách đất công do Ủy ban nhân dân phường B quản lý tại Quyết định số 8121/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, hiện trạng thực tế các hộ dân (trong đó có ông T) đã lấn chiếm sử dụng chăn nuôi heo từ nhiều năm trước, đến nay chưa di dời trả lại đất cho Ủy ban nhân dân phường B quản lý. Ngày 10/01/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Công văn số 48/UBND-KTN về việc chấp nhận chủ trương điều chỉnh quy hoạch và diện tích khu dân cư Đông Trung (mở rộng quy mô diện tích từ 10,264 ha thành 12,507 ha để cải tạo chỉnh trang đô thị cũng như di dời các hộ dân chăn nuôi, giải quyết được vấn đề ô nhiễm môi trường). Ngày 23/8/2017, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T ban hành Quyết định số 8030/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đ, phường B. Do đó, trong năm 2017 và 2018, Công ty TNHH Đ đã thực hiện san lấp mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng trên các thửa đất nêu trên là đúng quy hoạch được phê duyệt. Ngày 02/5/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh B2 Công văn số 1919/UBND-KTN về việc điều chỉnh quy hoạch khu dân cư Đông Trung; theo đó, chấp nhận chủ trương cho Công ty TNHH Đ được điều chỉnh quy mô dự án cho phù hợp (loại trừ phần đất công do Ủy ban nhân dân phường B quản lý). Sau khi có ý kiến chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy mô dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh, Công ty TNHH Đ không tiếp tục san lấp mặt bằng đối với phần đất diện tích mở rộng. Ngày 16/7/2020, Công ty TNHH Đ ngăn đường dẫn (đường D) từ đường nội bộ của khu dân cư Đ đến đường N, không ảnh hưởng đến lối đi của người dân trong khu vực, công ty ngăn lại để bảo vệ tài sản của công ty; đường D trước đây là hầm hố không phải là đường đi của các hộ dân. Đồng thời ngày 16/7/2020, công ty chỉ xây dựng hàng rào không đưa máy xúc san lấp mặt bằng như nội dung trình bày của ông T.

Không đồng ý với Công văn số 3181/UBND-NC ngày 02/10/2020 nêu trên, ông T tiếp tục có đơn khiếu nại đối với công văn trên. Do đó, ngày 14/4/2021, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 1248/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Ngô Quốc T.

Như vậy, đến thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Công văn số 3181/UBND-NC ngày 02/10/2020 thì ông B mới biết diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T thuộc đất công do Ủy ban nhân dân phường B quản lý. Riêng Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 663/QĐ.CT ngày 30/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T thì ông B mới biết khi có Quyết định 1248/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 nêu trên.

Thỏa thuận của ông Nguyễn Văn Q hứa trả cho ông T là vào ngày 29/5/2019. Tuy nhiên, ông B nhận chuyển nhượng đất của ông T là vào ngày 05/12/2019 nên việc ông B ký nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T không ảnh hưởng đến việc ông Q hứa trả cho ông T.

Khi vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B thì ông B chỉ biết tình trạng đất đã bị giải tỏa, đã họp dân 02 lần nhưng

vẫn chưa thỏa thuận được với dân và đất ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng việc ông T bị xử phạt vi phạm hành chính và đất đã bị đưa vào quỹ đất công do Ủy ban nhân dân phường B quản lý thì ông T không nói cho ông B biết. Nay, ông B khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 giữa ông Trần Thái B với ông Ngô Quốc T, bà Phạm Thị X đối với diện tích đất 1.650m^2 tại khu hầm đất thuộc khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Ngô Quốc T, bà Phạm Thị X trả lại cho ông Trần Thái B số tiền chuyển nhượng đã nhận là 700.000.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019; biên lai thu thuế; Quyết định số 1248/QĐ-UBND ngày 14/4/2021; Quyết định số 663/QĐ.CT ngày 30/6/2003; Biên bản bàn giao quyết định ngày 09/7/2003; Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 31/7/2017; danh mục giao đất phường B quản lý; Quyết định số 680/QĐ-UBND ngày 15/02/2008.

Bị đơn ông Ngô Quốc T; bà Phạm Thị X thống nhất trình bày:

Diện tích đất 1.650m^2 tọa lạc tại ấp (nay là khu khố) B, xã (nay là phường B, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Văn H1, bà Lý Thị M bằng giấy tay vào ngày 20/6/2000 với giá nhận chuyển nhượng là 23.000.000 đồng. Vợ chồng ông T đã thanh toán đủ tiền cho ông H1, bà M và ông H1, bà M đã giao đất cho vợ chồng ông T quản lý, sử dụng từ năm 2000. Khi vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất của ông H1, bà M thì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa xây dựng nhà mà trên đất chỉ có 01 hồ cá rộng khoảng 1.500m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T xây dựng 01 chuồng nuôi heo rộng 100m^2; 01 căn nhà cấp 4 rộng 50m^2 để ở đến năm 2017. Vào ngày 15/11/2017, Công ty TNHH Đ đã đưa đội thi công đến san lấp toàn bộ hồ cá và tháo dỡ toàn bộ chuồng heo, nhà ở, thời điểm này gia đình ông T không có mặt ở đó. Ngày hôm sau, ông T mới được biết sự việc bị tháo dỡ nêu trên. Qua tìm hiểu thì vợ chồng ông T được biết họ tháo dỡ để làm dự án khu dân cư, ông T có nộp đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường B về việc Công ty TNHH Đ tự động tháo dỡ, san lấp tài sản trên đất của ông T. Sau đó, Ủy ban nhân dân phường B mời Công ty TNHH Đ đến hòa giải nhưng họ vắng mặt nên hòa giải không thành. Sau đó, ông T xuống công trình tại đất hỏi và xin họ xác nhận là chính Công ty TNHH Đ đã tháo dỡ, san lấp tài sản trên đất và được ông Nguyễn Văn B1 là chỉ huy trưởng công trình ký xác nhận. Sau đó, ông T đến Công ty TNHH Đ để xin xác nhận thì gặp ông tên Ý, ông Ý nói ông không có thẩm quyền ký xác nhận mà ông hướng dẫn ông T đến gặp ông Nguyễn Văn Q ký xác nhận. Ngày 24/5/2019, ông T được ông Nguyễn Văn Q ký xác nhận và hứa đến ngày 29/5/2019, Công ty TNHH Đ sẽ bồi thường tiền hoa màu + tài sản trên đất là 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông T nhưng đến nay họ chưa bồi thường nên ông T chuẩn bị nộp đơn khởi kiện Công ty TNHH Đ ra Tòa án thì ông B

(không rõ họ) là môi giới đất giới thiệu ông Trần Thái B đến gặp vợ chồng ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 06/12/2019, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Quốc T, bà Phạm Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Thái B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì vợ chồng ông T chuyển nhượng cho ông Trần Thái B diện tích đất 1.650m^2, mục đích sử dụng để nuôi cá, nuôi heo, làm nhà ở (thời điểm này tài sản trên đất đã bị Công ty TNHH Đ san lấp, tháo dỡ hết), hợp đồng ghi rõ đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có biên lai đóng thuế đất hàng năm với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông B đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông T với số tiền 700.000.000 đồng và vợ chồng ông T đưa toàn bộ giấy tờ, kể cả biên lai đóng thuế, xác nhận của Công ty TNHH Đ, xác nhận của ông Q cho ông B. Theo thỏa thuận, thì ông B sẽ là người phải làm mọi thủ tục giấy tờ để ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T chỉ là người hỗ trợ ông B khi cần thiết liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Sau khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T đã bàn giao đất cho ông B, ông B đã làm hàng rào nhưng sau đó bị Công ty TNHH Đ tháo dỡ, sự việc được cả công an can thiệp tới lập biên bản phá hoại tài sản công dân. Theo đơn khởi kiện, ông B trình bày vào năm 2003 Ủy ban nhân dân các cấp đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông T về hành vi lấn chiếm đất công và xây dựng trái phép, buộc tháo dỡ tài sản trên đất và buộc trả lại thửa đất cho Nhà nước, ông B còn cho rằng vợ chồng ông T không cung cấp thông tin về việc diện tích đất trên bị Nhà nước thu hồi làm đất công theo Quyết định số 680/QĐ-UBND ngày 15/02/2008. Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 31/7/2017, Quyết định số 7755/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 và Quyết định số 8121/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 là không chính xác vì thực tế vợ chồng ông T không nhận được các quyết định nêu trên. Riêng việc Nhà nước buộc vợ chồng ông T phải tháo dỡ tài sản trên đất thì vợ chồng ông có biết. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B thì vợ chồng ông T có nói rõ tình trạng đất đã bị giải tỏa, đã họp dân 02 lần mà chưa thỏa thuận được với dân nhưng ông B vẫn ký nhận chuyển nhượng đất, bởi ông B cho rằng ông sẽ tự ra sổ được và thực tế ông B là Luật sư nên phải là người biết rõ sự việc nhưng ông vẫn tự tin ông sẽ ra sổ được nên thiệt hại xảy ông B phải chịu; khi vợ chồng ông ký hợp đồng với ông B thì vợ chồng ông cũng chỉ lấy giá 700.000.000 tương đương với giá trị tài sản trên đất như Công ty TNHH Đ hứa bồi thường chứ không phải giá trị đất. Do đó, vợ chồng ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp gồm: Văn bản ngày 24/5/2019; đơn xin xác nhận năm 2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N; ông Ngô Quốc T2 thống nhất trình bày:

Ông, bà là con ruột của ông T, bà X. Bà N, ông T2 thống nhất toàn bộ trình bày của ông T, bà X. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên bà N, ông T2 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B trình bày:

Diện tích đất 1.650m^2 thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ D3 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà ông Trần Thái B đang tranh chấp với ông Ngô Quốc T, bà Phạm Thị X có nguồn gốc đất công do Ủy ban nhân dân phường B quản lý và được cập nhật tại các Quyết định số 680/QĐ-UBND ngày 15/02/2008 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T; Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T; Quyết định số 7755/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T; Quyết định điều chỉnh Quyết định số 7519/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T. Đến năm 2019, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T ban hành Quyết định số 8121/QĐ-UBND ngày 18/12/2019, Quyết định phê duyệt điều chỉnh, cập nhật, bổ sung quỹ đất công do Ủy ban nhân dân phường B quản lý; Quyết định số 7189/QĐ-UBND ngày 24/10/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T, Quyết định điều chỉnh Quyết định số 8121/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T và danh mục quỹ đất công do Ủy ban nhân dân phường B quản lý.

Hiện nay, hiện trạng đất trống, Nhà nước không có chính sách bồi thường hỗ trợ bất cứ khoản chi phí gì trên phần đất công lấn chiếm thuộc thửa đất số 173 và Ủy ban nhân dân phường B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thái B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Ngô Quốc T, bà Phạm Thị X.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 12 năm 2019 giữa ông Trần Thái B với ông Ngô Quốc T; bà Phạm Thị X.

3. Buộc ông Ngô Quốc T; bà Phạm Thị X phải trả lại cho ông Trần Thái B số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/3/2023, bị đơn ông Ngô Quốc T, bà Phạm Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Ngô Quốc T và bà Phạm Thị X là bà Hứa Thị T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cung cấp tài liệu chứng cứ là bản photo giấy viết tay giao nhận tiền giữa ông T, bà X với ông Phạm Công N1, đề nghị Hội đồng xét xử đưa ông Phạm Công N1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thái B là bà Đinh Thị Kim O vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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: Bị đơn ông Ngô Quốc T và bà Phạm Thị X chuyển nhượng diện tích đất 1.650m^2 thuộc một phần thửa đất số 173; tờ bản đồ D3 tọa lạc tại khu K, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc thuộc quyền quản lý, sử dụng đất công do Ủy ban nhân dân phường B quản lý tại Quyết định số 680/QĐ-UBND ngày 15/02/2008 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cho ông Trần Thái B vào ngày 06/12/2019 với giá 700.000.000 đồng là trái pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho ông T, bà X là bà Hứa Thị T1 cung cấp tài liệu chứng cứ là bản photo giấy viết tay giao nhận tiền giữa ông T, bà X với ông Phạm Công N1 nhưng không có bản gốc để đối chiếu nên tài liệu này chưa phải là chứng cứ để Hội đồng xét xử xem xét đưa ông Phạm Công N1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đối với số tiền 700.000.000 đồng, ông B chỉ giao cho ông T và bà X nhận vào ngày 06/12/2019 và ngày 12/5/2020. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà X đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 bà Ngô Thị N và ông Ngô Quốc T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không lý do. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quốc T và bà Phạm Thị X làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quốc T và bà Phạm Thị X, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Diện tích đất 1.650m^2 thuộc một phần thửa đất số 173; tờ bản đồ D3 tọa lạc tại khu K, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc thuộc quyền quản lý, sử dụng đất công do Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương quản lý tại Quyết định số 680/QĐ-UBND ngày 15/02/2008 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T có tổng diện tích đất 255.210m^2, trong đó có một phần diện tích đất 1.650m^2 nằm trong thửa đất số 173 mà hiện nay ông Ngô Quốc T được ông Võ Văn H1, bà Lý Thị M lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông T vào ngày 20/6/2000. Tuy nhiên, hiện trạng thực tế các hộ dân tự ý lấn chiếm đất công để sử dụng xây dựng chuồng, trại nuôi heo từ nhiều năm trước đến nay chưa chịu di dời trả lại đất cho Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T; trong đó có hộ gia đình ông Võ Văn H1, bà Lý Thị M lấn chiếm sử dụng đất và tự ý lập giấy viết tay vào ngày 20/6/2000 để chuyển nhượng cho ông Ngô Quốc T.

Ngày 30/6/2003, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T3 ban hành quyết định về việc buộc tháo dỡ công trình nhà ở, trả lại đất cho Nhà nước quản lý đối với ông Ngô Quốc T. Ông T nhận chuyển nhượng đất trái phép, thuộc khu hầm đất, ông T đã xây dựng nhà ở 28m^2 vào thời điểm năm 2000 tại ấp (nay là khu phố), xã (nay là phường) B, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 06/12/2019, vợ chồng ông T, bà X tự thỏa thuận lập một giấy viết tay, ký hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 1.650m^2 cho ông Trần Thái B với giá 700.000.000 đồng. Ông T, bà X đã nhận số tiền 650.000.000 đồng của ông B vào ngày 06/12/2019 và nhận số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 12/5/2020. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T, bà X là bà Hứa Thị T1 có cung cấp tài liệu là một giấy giao nhận tiền giữa ông T, bà X với ông Phạm Công N1, tài liệu này là bản photo, không có bản gốc để đối chiếu; giấy giao nhận tiền chỉ có ông T, bà X và ông Phạm Công P ký tên, không có chữ ký của ông Trần Thái B là người mua. Cho nên tài liệu này chưa phải là chứng cứ để xem xét và đưa ông Phạm Công N1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 giữa ông Trần Thái B với ông Ngô Quốc T, bà Phạm Thị X, chỉ có bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng ký tên, chưa được công chứng xác nhận, chưa được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận tình trạng sử dụng đất, bên chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, diện tích đất 1.650m^2 thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ D3 tọa lạc tại khu K, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc thuộc quỹ đất công do Ủy ban nhân dân phường B quản lý từ năm 2008 nên giao dịch dân sự giữa ông T, bà X với ông B đã vi phạm điều cấm của pháp luật cả về mục đích và nội dung. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên tự xác lập ngày 06/12/2019 bị vô hiệu.

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập nên ông T bà X phải hoàn trả số tiền 700.000.000 đồng cho ông B.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà X kháng cáo nhưng không cung cấp được các tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh diện tích đất 1.650m^2 thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ D3 tọa lạc tại khu K, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bị đơn.

[4] Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quốc T và bà Phạm Thị X.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn ông T, bà X là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 miễn án phí phúc thẩm cho bị đơn ông T, bà X.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quốc T và bà Phạm Thị X.

II. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ các Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thái B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Ngô Quốc T; bà Phạm Thị X.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 12 năm 2019 giữa ông Trần Thái B với ông Ngô Quốc T; bà Phạm Thị X.

3. Buộc ông Ngô Quốc T; bà Phạm Thị X phải trả lại cho ông Trần Thái B số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Ngô Quốc T; bà Phạm Thị X được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Thái B số tiền 16.300.000 đồng (mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003740 ngày 14 tháng 12 năm 2022 (do bà Đinh Thị Kim O nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Bản án này 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 thời hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

III. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Ngô Quốc T; bà Phạm Thị X được miễn án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Bùi Văn Tâm