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

Bản án số: 14/2021/DS-PT
Ngày: 12-01-2021
"V/v Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Giao.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

Bà Phạm Thị Liên Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 404/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020, về việc "Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 459/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 498/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim L1, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Ấp T.B.T, xã T.H, huyện T, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 là Luật sư Lê Văn L2 – Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Hội Luật gia huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số A, đường T.H.Đ, khóm B, thị trấn M.A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Quách Văn M1, sinh năm: 1950;

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Quách Văn M1 là bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1952 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2016);

2.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1952;

Cùng địa chỉ: Ấp T.B.T, xã T.H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và L2 ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 là Luật sư T.T – Văn phòng Luật sư T.T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ D, khóm T.Đ.B, thị trấn T, huyện T, Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Quách Văn L3, sinh năm: 1971;

Địa chỉ: Ấp T.B.T, xã T.H, huyện T, Đồng Tháp.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Văn N1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Văn Đ1, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020).

Địa chỉ: QLB, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Kim L1 và ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1 (Là nguyên đơn và các bị đơn trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 trình bày:

Vào năm 2002 bà Phạm Thị Kim L1 và ông Quách Văn M1 thỏa thuận miệng việc ông M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 diện tích ngang 4,5m x dài 45m = 202,5m^2, đất tọa lạc tại xã T.H, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, với giá trị đất là 05 chỉ vàng 24kra, có sự chứng kiến của ông Quách Văn D1, Quách Văn C1. Bà L1 giao đủ 05 chỉ vàng 24kra cho ông M1, ông M1 đã giao đất cho bà L1 sử dụng và bà L1 đã xây dựng 01 chuồng heo và trồng cây trên đất. Nguồn gốc đất bà L1 nhận chuyển nhượng từ ông M1 là của cha mẹ để lại cho ông M1, nguồn gốc 05 chỉ vàng trả cho ông M1 là do bà L1 đi vay mà có. Năm 2003 sau khi nhận đất từ ông M1, bà L1 tiến hành xây dựng 01 chuồng heo và có trồng một số cây còng trên đất. Hiện nay trên phần đất có 15 cây còng lớn nhỏ do bà L1 trồng và 02 cái chuồng heo (01 cái của bà L1 và 01 cái của ông

M1), bỏ hoang không ai sử dụng.

Nay bà L1 yêu cầu ông M1, bà H1 phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 diện tích 207,7m^2 thuộc một phần thửa 1929, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc xã T.H, không yêu cầu ông M1 và bà H1 trả lại 05 chỉ vàng đã nhận và không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bà L1 không thống nhất tháo dở, di dời tài sản và cây trồng trả lại đất cho ông M1. Bà L1 không thừa nhận đã nhận lại 05 chỉ vàng 24kra của M1 giao trả.

- Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Quách Văn M1 là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông M1 nhận chuyển nhượng từ ông Đào Minh C2 và bà Quách Thị N2 vào năm 1976, diện tích ngang 9,4m x dài 85m, có làm giấy tờ viết tay. Trước năm 2002, ông M1, bà H1 có xây dựng 01 chuồng heo, trồng một số cây còng trên đất, vào năm 2002 ông L3 và bà L1 có hỏi ông M1 cho mượn một phần đất để xây dựng chuồng heo và được ông M1 đồng ý, nên bà L1 và ông L3 xây dựng 01 chuồng heo và 01 mái che.

Năm 2002, ông M1 và bà L1 có thỏa thuận miệng về việc ông M1 chuyển nhượng cho bà L1 phần đất bà L1 đang xây dựng chuồng heo, không nhớ diện tích, với giá là 05 chỉ vàng 24kra, ông M1 đã nhận đủ 05 chỉ vàng 24kra và giao đất cho bà L1 sử dụng đất để làm chuồng nuôi heo.

Sau đó ông L3 (chồng bà L1) biết việc bà L1 nhận chuyển nhượng đất của ông M1 thì ông L3 không đồng ý, ông L3 yêu cầu ông M1 và bà H1 trả lại 05 chỉ vàng 24kra.

Khoảng 02 tháng sau kể từ ngày nhận vàng của bà L1, tại mái che chuồng heo của bà L1, ông M1, bà H1 giao trả lại cho ông L3, bà L1 số tiền là 2.500.000đ và tiền lãi là 300.000đ, tổng cộng là 2.800.000đ (*Hai triệu, tám trăm nghìn đồng*), do bà L1 quy giá vàng là 500.000đ/chỉ x 5 chỉ = 2.500.000đ và tiền lãi 300.000đ, khi giao trả tiền không có làm giấy tờ và cũng không có ai khác cH6 kiến, nguồn gốc số tiền 2.800.000đ do ông M1 trúng số mà có.

Ông L3 và bà L1 có yêu cầu ông M1, bà H1 cho để lại chuồng chăn nuôi thêm thời gian mới trả lại đất, được ông M1 đồng ý, hiện nay trên đất có 02 chuồng heo bỏ trống và một số cây còng.

Nay ông Quách Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1 không thống nhất theo yêu cầu của bà L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 207,7m^2 thuộc một phần thửa 1929, tờ bản đồ số 02 cho bà L1, do đã trả cho bà L1, ông L3 05 chỉ vàng 24kra. Đồng thời yêu cầu bà L1 tháo dở, di dời 01 chuồng heo và các cây trồng trên đất. Đ1 với số tiền 2.800.000đ quy ra 05 chỉ vàng đã giao trả lại cho bà

L1, ông L3, không yêu cầu ông L3, bà L1 trả lại.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Quách Văn L3 trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa ông M1 và bà L1 thì ông L3 không biết, thời gian sau nghe bà L1 nói lại thì mới biết. Ông M1 thống nhất chuyển nhượng cho bà L1 phần đất diện tích ngang 4,5m x dài 45m, tọa lạc xã T.H, với giá là 05 chỉ vàng 24kra vào năm 2002, không có làm giấy tờ. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của ông M1 mua của ông D1, thời gian lâu quá tôi không nhớ, không phải là đất của cha mẹ để lại. Nguồn gốc 05 chỉ vàng là do bà L1 đi vay tiền của bà C2 Y và lấy lúa của ông L3 gửi nhà bà C2 Y bán để lấy tiền mua đất của ông M1.

Trước khi chuyển nhượng đất cho bà L1 thì ông M1 có xây dựng chuồng heo và trồng còng trên đất, sau đó ông M1 đã đốn bỏ cây, hiện nay chỉ còn chuồng heo trên đất, bà L1 có trồng một số cây còng và xây dựng chuồng heo cho đến nay. Giữa ông L3 và ông M1 không có nợ nhau, ông L3 nợ tiền của bà N3 số tiền 2.500.000đ (là vợ nhỏ của ông M1) vào năm 2011-2012, sau đó ông M1 yêu cầu ông L3 cấn trừ vào 05 chỉ vàng bà L1 đã đưa cho ông M1 để nhận chuyển nhượng đất nhưng ông L3 không đồng ý, hiện nay ông L3 vẫn còn nợ bà N3 số tiền 2.500.000đ. Căn cứ vào biên bản lời khai ngày 21/8/2015 của ông L3 tại Ủy ban nhân dân xã T.H do ông M1 cung cấp, ông L3 thống nhất chữ ký ghi họ tên trong biên bản làm việc ngày 21/8/2015 là của ông L3, nhưng nội dung biên bản không phải sự thật, ông không có nhận 05 chỉ vàng của ông M1.

Nay ông Quách Văn L3 giao cho bà L1 toàn quyền quyết định Đ1 với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M1, bà H1 và đồng ý để cho bà L1 được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nếu được Tòa án chấp nhận buộc ông M1, bà H1 chuyển quyền sử dụng đất cho bà L1, Đ1 với 05 chỉ vàng bà L1 mua đất của ông M1, giao cho bà L1 quyết định, không yêu cầu ông M1, bà H1 trả lại 05 chỉ vàng cho ông L3 và không yêu cầu bồi thường tài sản trên đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T, người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Văn Đ1 cung cấp thông tin như sau:

Theo sổ mục kê đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện cung cấp thì thửa đất số 1929, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích là 8.291m^2, mục đích sử dụng đất ghi (TC) là thửa khoanh bao do nhiều người đứng tên trên sổ mục kê đất như: Nguyễn Văn L3, Nguyễn Thị N5, Nguyễn Thị Đ3, Nguyễn Văn T8, Võ Văn H6, Nguyễn Văn C7. Trên sổ mục kê đất là loại đất (TC) tổng diện tích là 8.291m^2 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu đủ điều kiện theo Điều 101 Luật đất đai năm 2013. Nếu hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định đất thửa 1929, tờ bản đồ số 02 nêu trên, Theo điều 101 Luật đất đai năm 2013 thì được cấp

giấy chứng nhận QSD đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà L1 trình bày: Bà và ông L3 là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1990, nhưng không có đăng ký kết hôn, có 04 người con. Việc bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất từ ông M1 thì ông L3 không biết, nguồn gốc 05 chỉ vàng 24kra giao cho ông M1 là tài sản cá nhân của bà, do bà đi vay, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Ông M1 khai đã giao trả lại cho ông L3 05 chỉ vàng 24kra bà nhận chuyển nhượng từ ông M1, bà L1 không biết và không đồng ý, ông M1 có quyền đòi lại số vàng này từ ông L3. Nay bà L1 yêu cầu ông M1, bà H1 phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 1929, tờ bản đồ số 02, diện tích 202,5m^2(TC), thực đo là 207,7m^2, đất tọa lạc tại xã T.H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, không yêu cầu bồi thiệt hại, không yêu cầu ông M1, bà H1 trả lại 05 chỉ vàng 24kra.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 04/2020/QĐ-SCBSBA ngày 18/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 123, 131, 500, 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim L1 đối với ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa 1929, tờ bản đồ số 02, diện tích 207,7m^2, đất tọa lạc xã T.H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng vào năm 2002 giữa bà L1 và ông M1 vô hiệu.

Buộc ông Quách Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị Kim L1 05 (*Năm*) chỉ vàng 24kra (vàng 9,8T).

Buộc bà Phạm Thị Kim L1 và ông Quách Văn L3 phải giao trả lại cho ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 207,7m^2(TC), trong phạm vi các mốc 01, 02, 03, 04 trở về mốc 01, tại một phần thửa 1929, tờ bản đồ số 02, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất tại ấp T.B.T, xã T.H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà Phạm Thị Kim L1 và ông Quách Văn L3 phải di dời toàn bộ tài sản, cây trồng ra khỏi diện tích đất nêu trên để giao đất lại cho ông M1, bà H1 theo quy định pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 17/7/2020 của Tòa án huyện và Sơ đồ đo đạc ngày 11/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.218.000đ (*Hai triệu, hai trăm mười tám nghìn đồng*), bà L1 đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí số BM/2012-028615 ngày 22/6/2016, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp, bà L1 không phải nộp thêm.

Bị đơn ông Quách Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.300.000đ (*Một triệu, ba trăm nghìn đồng*), nhưng do ông M1, bà H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Quách Văn M1 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số BN/2013-07413 ngày 12/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 9 năm 2020, các bị đơn ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử và ngày 04 tháng 9 năm 2020, nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo và ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và L2 ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 là Luật sư Lê Văn L2 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án là chưa đúng mà quan hệ pháp luật phải là tranh chấp quyền sử dụng đất mới đúng. Đồng thời, giấy ủy quyền của ông Quách Văn M1 ủy quyền cho bà Nguyễn Văn H1 làm không đúng theo mẫu quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và L2 ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 là Luật sư T.T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông M1 và bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà bà Phạm Thị Kim L1 và không chấp nhận kháng cáo của ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn và các bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa ngày 12/01/2021, nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 là Luật sư Lê Văn L2, bà Nguyễn Thị H1,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 là Luật sư T.T có mặt tại phiên tòa. Đối với Ủy ban nhân dân huyện T có đơn xin vắng mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Văn L3 vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo nội dung kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì thì phía bà Phạm Thị Kim L1 kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

[3] Theo nội dung kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì ông Quách Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử cho ông M1, bà H1 không phải trả cho bà L1 5 chỉ 24kara mà bà Phạm Thị Kim L1 dùng để mua diện tích đất 202,5m^2 của ông M1, bà H1, vì ông M1, bà H1 đã trả lại số tiền 2.500.000 đồng và 300.000 đồng (tương đương tương đương 5 chỉ vàng 24kara) cho ông Quách Văn L3 (chồng bà L1) vào năm 2002. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo trên của ông M1, bà H1 thì ông M1, bà H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc ông Quách Văn L3 trả lại cho ông M1, bà H1 05 chỉ vàng 24kara.

[4] Xét qua nội dung kháng cáo cũng như lời trình bày yêu cầu của bà Phạm Thị Kim L1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận kháng cáo, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông M1 không lập thành văn bản đúng theo mẫu, không có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 luật đất đai năm 2013 mà chỉ có thỏa thuận bằng lời nói. Mặt khác, đất chuyển nhượng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc chuyển nhượng này đã vi phạm quy định tại Điều 188 luật đất đai năm 2013 "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất không tranh chấp*". Do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông M1 có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật như đã nêu trên nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông M1 bị vô hiệu, thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1 về việc yêu cầu ông M1, bà H1 phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông M1 bằng lời nói vào năm 2002 vô hiệu; Hậu quả là buộc bà L1, ông L3 phải tháo dở, di dời tài sản để trả lại cho ông M1, bà H1 diện tích đất 207,7m^2 đang tranh chấp

trên thuộc một phần của thửa 1929, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc xã T.H, huyện T cho ông M1, bà H1 và đồng thời buộc ông M1, bà H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L1 05 chỉ vàng 24kra vàng 9,8T như Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[5] Xét qua nội dung kháng cáo cũng như lời trình bày yêu cầu của ông Quách Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận kháng cáo, bởi lẽ: Trong quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì phía ông M1, bà H1 không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh là ông M1, bà H1 đã có trả cho bà L1, ông L3 số tiền tương đương 05 chỉ vàng 24kara. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông M1, bà H1 cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà L1 05 chỉ vàng 24kara vàng 9,8T là hoàn toàn có căn cứ như Hội đồng xét xử đã nhận định và phân tích trên.

[6] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L1 và không chấp nhận kháng cáo của ông M1, bà H1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã xét xử là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[7] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và L2 ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở nên không chấp nhận như Hội đồng xét xử đã nhận định và phân tích trên.

[8] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở nên không chấp nhận như Hội đồng xét xử đã nhận định và phân tích trên.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm về việc không chấp nhận kháng cáo của bà L1 và ông M1, bà H1 là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[10] Về án phí:

- Bà Phạm Thị Kim L1 không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy đinh của pháp luật.

- Ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

[11] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 phải tự chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 2.218.000 đồng (bà L1 đã nộp chi xong).

[12] Các phần khác tại phần quyết định của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- 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:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng tháp.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim L1 Đ1 với ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần của thửa đất số 1929, tờ bản đồ số 02, diện tích 207,7m^2, đất tọa lạc xã T.H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói vào năm 2002 giữa bà Phạm Thị Kim L1 với ông Quách Văn M1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

6. Buộc bà Phạm Thị Kim L1 và ông Quách Văn L3 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 207,7m^2 (đất thổ cư) nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4 về mốc 1, thuộc một phần của thửa đất số 1929, tờ bản đồ số 02, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, đất tọa lạc tại ấp T.B.T, xã T.H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

7. Buộc bà Phạm Thị Kim L2 và ông Quách Văn L3 phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, cây trồng của bà L1, ông L3 ra khỏi diện tích đất 207,7m^2 (đất thổ cư) nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4 về mốc 1 nói trên để giao trả đất lại cho ông Quách Văn M1, bà Nguyễn Thị H1 sử dụng theo quy định của pháp luật.

8. Buộc ông Quách Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1 phải cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Phạm Thị Kim L1 05 (*Năm*) chỉ vàng 24kra (vàng 9,8 tuổi).

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 17/7/2020 của Tòa án huyện T và Sơ đồ đo đạc ngày 11/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp).

9. Về án phí:

9.1. Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số BM/2012-028615 ngày 22/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp (bà Phạm Thị Kim L1 đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm).

9.2. Bị đơn ông Quách Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

9.3. Hoàn trả lại cho ông Quách Văn M1 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số BN/2013-07413 ngày 12/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

9.4. Hoàn trả lại cho ông Quách Văn M1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002158 ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

9.5. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002159 ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

9.6. Bà Phạm Thị Kim L1 phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002164 ngày 07/9/2020 của Chi cục thi hành án huyện T, tỉnh Đồng Tháp (bà Phạm Thị Kim L1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

10. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Kim L1 phải tự chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 2.218.000 đồng (bà Phạm Thị Kim L1 đã nộp và chi xong).

11. Các phần khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Ngọc Giao