

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 76/2020/DS-PT

Ngày: 20.7.2020

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Liên

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 20 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 106/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2020/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Kim H, sinh năm: 1961 - có mặt.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Quới, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn N1 - - Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ - có mặt

2. Bị đơn:

2.1 Ông Lê Văn T, sinh năm: 1966

2.2 Bà Nguyễn Thị Sáu N, sinh năm: 1966

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Quới, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp cho bị đơn: ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm: 1977

Địa chỉ:, phường M thành phố L, tỉnh An Giang – có mặt

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

3.1 Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1969,

3.2 Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1963,

3.3 Bà Trần Thị K, sinh năm: 1960,

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ - cùng yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.4 Ông Nguyễn Văn Chệt L2, sinh năm: 1964,

3.5 Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm: 2001

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ - cùng yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.6 Anh Lê Văn M, sinh năm: 1995 - yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.7 Ông Nguyễn Trọng T2, sinh năm: 1963 - có mặt (chồng bà Kim H)

Cùng địa chỉ: Ấp V thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3.8 Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Ấp Vĩnh Tiến, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ - Yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Trần Văn K2, sinh năm: 1972 - yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Qui Long, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

4.2 Ông Bùi Thanh L- 1966- yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Bà Phan Thị Kim H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị Kim H trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào năm 2004 nhưng không nhớ ngày tháng, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tvà bà N, có diện tích thực tế là 40,5m² đất ở đô thị (viết tắt là ODT). Đất thuộc nền E6 (thửa 1317), tờ bản đồ số 7, ấp Vĩnh Quới, thị trấn V, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 7.000.000đ. Hai bên có lập tờ Giấy sang nhượng nhưng không ghi ngày tháng năm. Bà N và ông Tcùng ký, ghi đầy đủ họ tên và điểm chỉ trong đó để làm bằng chứng. Có người làm chứng là ông Bùi Thanh L và bà Võ Thị Út. Bà đã trả hết 7.000.000đ cho ông Tvà bà N. Nên khi bên ông Tđã giao đất cho bà, hai bên có lập Tờ thỏa thuận bàn giao đất ngày 29/8/2004. Tờ thỏa thuận bàn giao đất nói trên, bà có nhờ ông Trần Tuấn K2 viết dùm. Ngày giao đất, bà trả thêm cho bên bà N 2.000.000đ nữa là đủ 7.000.000đ. Lúc viết giấy và giao 2.000.000đ cho bên bà N, có sự chứng kiến của ông K2.

Bên ông Tđã giao đất cho bà quản lý, sử dụng nhưng mới đây họ đã bao chiếm diện tích đất này. Nay bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất trên, giữa bà với ông Tvà bà N, buộc ông Tvà bà N cùng chịu trách nhiệm giao trả diện tích đất nói trên cho bà. Trước khi chuyển

nhượng đất, bà chỉ biết đất có tranh chấp là của ông Tvà bà N, do bên ông Tquản lý sử dụng, còn ai đứng tên bộ địa chính thì bà không biết.

Nếu yêu cầu trên của bà không được Tòa án chấp nhận, mà hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa bà với vợ chồng ông Thương, bà yêu cầu Tòa án buộc bên ông Tvà bà N cùng chịu trách nhiệm trả cho bà 7.000.000đ và bồi thường thiệt hại 32.000.000đ. Theo tỷ lệ lỗi: Bên bà có lỗi là 30%, còn bên ông Tcó lỗi là 70%. Bà chịu trách nhiệm giao trả lại quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho ông Tvà bà N.

Sau ngày nhận đất, bà có mua một xe ô tô cát và còn xin thêm cát của hàng xóm về san lấp lấy mặt bằng sử dụng. Tổng chi phí cho san lấp hết bao nhiêu thì bà không biết. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với vợ chồng ông Thương, bà không có yêu cầu vợ chồng ông Tphải hoàn trả lại giá trị san lấp. Trên đất tranh chấp, bà và ông T2 không có tài sản gì. Tiền mua đất là của vợ chồng bà nên không có liên quan gì đến các con, nhưng do một mình bà đứng ra giao dịch trực tiếp với vợ chồng ông Thương.

*Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn có đại diện hợp pháp là ông Tường có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Vợ chồng ông Thương, bà Sáu N không chuyển nhượng 40,5m² đất ODT cho bà H và ông T2 như bà H đã trình bày ở trên. Mà vợ chồng ông, bà có diện tích đất nói trên cho bà H với giá 7.000.000đ vào năm 2004. Khi có đất hai bên có làm hợp đồng cổ đất, chỉ viết một bản và giao cho bà H giữ. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông, bà không đồng ý. Mà cùng có phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cổ đất nói trên giữa ông, bà với bà H. Vợ chồng ông Tcùng chịu trách nhiệm trả lại cho bà H 7.000.000đ, không đồng ý bồi thường cho bà H 32.000.000đ. Bị đơn còn yêu cầu bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông, bà tiền sử dụng đất cổ 06 năm là 18.000.000đ ($3.000.000\text{đ}/\text{năm} \times 06 \text{ năm}$, tính từ năm 2004 đến năm 2010). Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu bồi thường của bà H thì số tiền 18.000.000đ, bị đơn xin được cân trừ vào số tiền phải bồi thường cho bà H. Diện tích đất có tranh chấp, vợ chồng bà N đang quản lý sử dụng được vài tháng nay vì sau ngày khởi kiện, bị đơn đã làm hàng rào tới giáp ranh với nền E5, trong đó có phần đất đang tranh chấp.

Đất nền E6 do Nhà nước cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lan (mẹ ruột bà N), theo quyết định số 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Ủy ban nhân dân huyện (viết tắt là UBND huyện) Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ). Bà L đã chết ngày 25/7/2003. Chồng bà L cũng đã chết. Khi bị đơn cổ đất cho bà H, thì các đồng thừa kế của bà L không ai hay biết. Đất nền E6 chưa mở thừa kế, mà hiện nay vợ chồng bà N đang tạm quản lý sử dụng. Hàng thừa thừa kế thứ nhất của bà L gồm ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Sa (đã chết nhưng có chồng là ông Lớn và con là chị Duyên), bà Nguyễn Thị Sáu N và ông Nguyễn Văn Đình (đã chết có vợ là bà K).

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có ý kiến:

- Ông Nguyễn Trọng T2 là chồng bà H. Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà H nên ông không có ý kiến gì khác.

- Ông C và bà L1 (con bà L) cùng trình bày: Nền nhà E6 được nhà nước cấp cho hộ bà L. Bà L chết không để lại di chúc. Nhà và đất chưa chia thừa kế nhưng tạm giao cho bà N quản lý sử dụng. Nên vợ chồng bà N không có quyền cõ hay sang nhượng cho người khác. Do đó, ông C và bà L1 không đồng ý với việc vợ chồng bà N đem nhà và đất giao dịch với bà H. Chính vì vậy, ông C và bà L1 không đồng ý với đơn khởi kiện của bà H, mà đề nghị Tòa án xem xét hủy giao dịch trái pháp luật giữa vợ chồng bà N với bà H đối với nền E6.

- Ông Lớn là chồng bà S; chị D là con bà S (bà S là con bà L). Ông L và chị D cùng trình bày: Bà Sa đã chết ngày 10/5/2019. Nền nhà E6 là của bà L. Bà L chết không để lại di chúc. Nhà và đất chưa chia thừa kế nên vợ chồng bà N không có quyền đưa ra giao dịch với bà H. Nên ông Lớn và chị D không đồng ý với đơn khởi kiện của bà H, mà đề nghị Tòa án xem xét hủy giao dịch trái pháp luật giữa vợ chồng bà N với bà H đối với nền E6.

- Bà K là vợ ông Nguyễn Văn D đã chết (ông D là con bà L). Bà K và ông D không có con chung. Bà K thống nhất với lời trình bày của ông C, ông Lớn và bà L1. Nên bà K không đồng ý với đơn khởi kiện của bà H, mà đề nghị Tòa án xem xét hủy giao dịch trái pháp luật giữa vợ chồng bà N với bà H đối với nền E6.

- Anh Mạnh trình bày: Anh là con bà N và ông Thương. Anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Tvà bà N.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện V: Nền E6 được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lan, theo quyết định số: 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Chủ tịch UBND huyện Thốt Nốt (cũ) nay là Chủ tịch UBND huyện V. Nền E6 hiện nay có số thửa là 1317, thuộc tờ bản đồ số 07, ấp Vĩnh Quới, thị trấn V, huyện V, TP. Cần Thơ. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là giấy CNQSDĐ*). Đất chỉ được cấp giấy CNQSDĐ sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, nếu sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định. Tại thời điểm năm 2004, nền E6 không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu không có nhu cầu sử dụng thì trả lại cho Nhà nước quản lý, bố T2 sử dụng. Và tại thời điểm hiện nay, nền E6 không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chưa có giấy CNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai.

*Người làm chứng:

- Ông K2 trình bày: Buổi sáng ngày 29/8/2004, ông uống cà phê tại quán bà H, thuộc nền E6 nên bà H, ông Tvà bà N cùng nhờ ông viết Tờ thỏa thuận bàn giao đất ngày 29/8/2004, có nội dung: Vợ chồng ông Tcùng chuyển nhượng cho bà H một phần nền E6. Giá trị chuyển nhượng là 7.000.000đ. Bà H đã trả đủ cho vợ chồng bà N số tiền này. Ông Tvà bà N đã giao đất chuyển nhượng cho bà H. Ông K2 còn khẳng định là vợ chồng ông Tnhượng diện tích đất tranh chấp cho

bà H, chứ không phải là cô đất.

- Ông L trình bày: Không nhớ ngày tháng nhưng vào năm 2004, ông có chứng kiến việc vợ chồng ông T có nhượng cho bà H một phần nền E6. Giá chuyển nhượng đất là 7.000.000đ. Hai bên có làm tờ Giấy sang nhượng. Ông L cũng khẳng định, vợ chồng ông T chuyển nhượng một phần nền E6 cho bà H, chứ không phải là cô. Tờ Giấy sang nhượng mà bà H giao nộp cho Tòa án chính là tờ giấy được hai bên lập hôm ông chứng kiến việc sang nhượng nền E6.

*Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án số 02/2020/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V xét xử và quyết định như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *{Giấy sang nhượng (giấy tay), không ghi ngày tháng năm}* giữa ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Sáu N với bà Phan Thị Kim H và ông Nguyễn Trọng T2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 40,5m² đất ODT, thuộc một phần thửa đất 1317 (nền E6), tờ bản đồ số 07, ấp Vĩnh Quới, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ. Đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lan, theo quyết định số: 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Chủ tịch UBND huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Chủ tịch UBND huyện V, thành phố Cần Thơ (*đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Vì hợp đồng vô hiệu

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Sáu N cùng chịu trách nhiệm trả lại cho bà Phan Thị Kim H và ông Nguyễn Trọng T2 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) (*tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H và ông T2 đã giao trả cho ông T và bà Sáu*).

Buộc bà Phan Thị Kim H và ông Nguyễn Trọng T2 cùng chịu trách nhiệm giao trả cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Sáu N và hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị Lan quyền sử dụng 40,5m² đất ODT, thuộc một phần thửa đất 1317 (nền E6), tờ bản đồ số 07, ấp Vĩnh Quới, thị trấn V, huyện V, TP. Cần Thơ. Đất cấp cho hộ bà L, theo quyết định số: 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Chủ tịch UBND huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Chủ tịch UBND huyện V, TP. Cần Thơ.

(Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định, Biên bản định giá tài sản ngày 26/6/2019 của Hội đồng định giá và Bản trích đo địa chính số: 38 /TTKTTNMT ngày 12/9/2019 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp và phải giao trả)

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện (bổ sung) của bà Phan Thị Kim H về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Sáu N bồi thường thiệt hại cho bà H 32.000.000đ (ba mươi hai triệu đồng). Do bà H rút lại yêu cầu này.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Sáu N về việc yêu cầu hủy hợp đồng cổ quyền sử dụng 40,5m² đất ODT giữa ông T và bà N với bà Phan Thị Kim H. Đất thuộc một phần thửa đất 1317 (nền E6), tờ bản đồ số 07, ấp Vĩnh Quới, thị trấn V, huyện V, TP. Cần Thơ và yêu

cầu bà H chịu trách nhiệm trả cho ông Tvà bà N 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) tiền sử dụng 40,5m² đất có tranh chấp. Do ông Tvà bà N cùng rút lại yêu cầu này.

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 24 tháng 02 năm 2020, nguyên đơn bà Phan Thị Kim H kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

*Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã vi phạm về nội dung và hình thức vì cho rằng diện tích đất không đủ điều kiện cất nhà, nhưng nguyên đơn nhận chuyển nhượng nền E6 với mục đích là giáp thửa E5 của nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng trước đó và kết hợp sẽ đủ diện tích cất nhà. Giao dịch chuyển nhượng là hoàn toàn ngay tình, đã bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng, nguyên đơn đã trả đủ tiền nên áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 công nhận hợp đồng này cho nguyên đơn. Nền E6 cấp cho hộ bà L trước khi bà L mất, các hàng thừa kế của bà L đã giao phần đất này cho bị đơn quản lý sử dụng không khiếu nại gì nên bị đơn được quyền giao dịch với nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng cho nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn trong khi bị đơn không có quyền sử dụng đất, đất cấp cho mẹ của bị đơn bà Sáu qua quyết định số 560 ngày 27/5/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V cho đối tượng khó khăn về chỗ ở theo hình thức trả chậm trong hạn 10 năm, trong thời gian này không được quyền sang nhượng, cầm cố dưới mọi hình thức, vì vậy, hợp đồng trên là vô hiệu về nội dung cũng như hình thức. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa, thấy rằng, những người liên quan đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt và việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xác định phần đất E6 (thửa 1317) thuộc khu dân cư vượt lũ số 10 tọa lạc tại ấp Vĩnh Quới, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trần Thị Kim H với ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Sáu N. Hai bên có làm giấy sang nhượng với giá 7.000.000 đồng, theo đó vợ chồng bà Sáu N chuyển nhượng nền E6 cho bà Kim H vào năm 2004, chứng cứ này phù hợp với lời khai của nguyên đơn và với người làm chứng nên xác định giữa các đương sự có thỏa thuận việc chuyển nhượng nền E6.

[2.2] Về tính pháp lý của việc chuyển nhượng: Việc chuyển nhượng của các đương sự không lập hợp đồng theo quy định tại các Điều 705 và 707 của Bộ luật dân sự 1995 mà chỉ làm bằng giấy tay. Đồng thời, chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng không có quyền bởi phần đất này Nhà nước cấp cho bà L là mẹ ruột bà Sáu N, bà L mất năm 2003, vì vậy, nếu như UBND huyện V vẫn giữ nguyên quyết định cấp đất cho bà L, thì những người thừa kế của bà L mới là người có quyền sử dụng đối với phần đất này nếu như thực hiện nghĩa vụ đối với nền đất thay cho bà L, các đồng thừa kế của bà L cũng không đồng ý việc bà Sáu N tự ý lấy nền đất chuyển nhượng cho bà H nên việc bà L ký kết chuyển nhượng với bà H là không đúng quy định. Mặt khác, phần đất này do UBND huyện có ý kiến nêu rõ là cấp cho bà L là hộ dân thường trú tại vùng ngập lũ thường xuyên theo hình thức trả chậm với thời hạn 10 năm theo Quyết định số 302/2004/QĐ-UB ngày 20/10/2004 của UBND thành phố Cần Thơ về việc ban hành quy định về quản lý, sử dụng các cụm, tuyến dân cư và nhà ở vượt lũ trên địa bàn thành phố Cần Thơ và trong thời hạn trả chậm không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng..và chỉ được chuyển nhượng khi thanh toán hết nợ và khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện nay phía bà L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa trả hết tiền chuyển nhượng. Vì vậy, việc chuyển nhượng nền đất E6 giữa bà Sáu N, ông T với bà H là không đúng quy định pháp luật về nội dung lẫn hình thức nên vô hiệu. Luật sư cho rằng áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 để công nhận hợp đồng là chưa đúng tinh thần điều luật bởi theo điều luật quy định khi giao dịch dân sự xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực, nhưng ở đây giao dịch các đương sự không những vi phạm hình thức mà ngay cả nội dung cũng vi phạm bởi chủ thể thực giao dịch chuyển nhượng không có quyền về tài sản, vì vậy, lời trình bày của luật sư là không có cơ sở để chấp nhận.

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

[2.3.1] Hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xác định việc bồi thường nếu có lỗi. Bà H đã giao cho vợ chồng ông Thương, bà Sáu N 7.000.000 đồng nên buộc vợ chồng bà Sáu N, ông T trả cho bà H khoản tiền này. Đối với nền E6, hiện nay bị đơn đã quản lý sử dụng nên không cần tuyên buộc nguyên đơn giao trả như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[2.3.2] Về bồi thường thiệt hại, xét thấy, trong quá trình giải quyết ở cấp sơ

thẩm, bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì buộc vợ chồng ông T cùng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà 32.000.000đ, theo tỷ lệ lỗi: Vợ chồng ông T 70%, còn bà H là 30%. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, bà H xin rút lại toàn bộ yêu cầu này, không yêu cầu giải quyết nữa. Nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Còn bị đơn không có phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết. Từ việc nguyên đơn xin rút yêu cầu bồi thường và bị đơn không phản tố nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vấn đề bồi thường trong vụ án này, là phù hợp với các Điều 5 và 188 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, cũng như phạm vi khởi kiện. Nếu sau này phát sinh tranh chấp vấn đề bồi thường mà các đương sự không thỏa thuận giải quyết được thì có thể khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 6.000.000 đồng. Giữ nguyên như nhận định án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu theo quy định.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Điều 131, 133, 136, 139, 146 và 707 Bộ luật dân sự 1995;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:** - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn .

- Giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V có nội dung kháng cáo.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Xác định *Giấy sang nhượng (giấy tay)*, không ghi ngày tháng năm giữa ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Sáu N với bà Phan Thị Kim H và ông Nguyễn Trọng T2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 40,5m² đất ODT, thuộc một phần thửa đất 1317 (nền E6), tờ bản đồ số 07, ấp Vĩnh Quới, thị trấn V, huyện V, TP. Cần Thơ. Đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lan theo quyết định số: 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Chủ tịch UBND huyện Thốt Nốt, tỉnh

Cần Thơ (cũ) nay là Chủ tịch UBND huyện V, TP. Cần Thơ (*đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) là vô hiệu.

1.2 Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Sáu N cùng chịu trách nhiệm trả lại cho bà Phan Thị Kim H và ông Nguyễn Trọng T2 7.000.000đ (Bảy triệu đồng).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Sáu N có nghĩa vụ trả trả lại cho bà Phan Thị Kim H 3.000.000đ (*ba triệu đồng*)

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1.1. Bà Phan Thị Kim H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 008375 ngày 25/10/2019 và 009967 ngày 21/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, TP. Cần Thơ. Sau khi khấu trừ, số tiền tạm ứng án phí còn dư 800.000đ (tám trăm ngàn đồng) trả lại cho bà H.

3.1.2. Trả lại cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Sáu N 750.000đ (bảy trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 008424 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, TP. Cần Thơ.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị Kim H phải chịu nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 016251 ngày 24/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Cần Thơ.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm (phần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn) không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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:

- Tòa án nhân dân huyện V;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

