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

Bản án số: 03/2023/DS-PT
Ngày: 03/4/2023
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 BẮC KẠN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vi Thị T Mai**

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hường

Ông Hoàng Hữu Truyền

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Hoàng Thị Thúy Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên tòa*: Bà **Lê Thị Dịu** – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2022/TLPT - DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*do có kháng cáo của đương sự đối với bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2022/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

****Nguyên đơn***: Anh **Lê Hồng C** - Sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ 7, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1997, nơi ĐKHKTT: Thôn H, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt) và anh **Nguyễn Cảnh T**, sinh năm 1992, nơi ĐKHKTT: Phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Vắng mặt).

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Giang Văn Q** - Luật sư Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

****Bị đơn*: Ông Trương Văn C1 –** Sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ 8B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Có mặt.

****Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:**

1. Chị **Phan Thị A** - Sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ 7, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà **Lưu Thị C** – Sinh năm 1966. Địa chỉ: Tổ 7, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

3. Ông **Lưu Đình T1** – Sinh năm 1930. Địa chỉ: Thôn P, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn (đã chết ngày 22/01/2022).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Đình T1:

3.1. Bà **Hà Thị L**, sinh năm 1930. Trú tại: Thôn P, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.

3.2. Ông **Lưu Tiến Đ**, sinh năm 1959. Trú tại: Thôn P, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

3.3. Bà **Lưu Thị T1**, sinh năm 1961. Trú tại: Thôn A, xã T, huyện C, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

3.4. Bà **Lưu Thị C**, sinh năm 1964. Trú tại: Tổ 7, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

3.5. Bà **Lưu Thị Q**, sinh năm 1967. Trú tại: Tổ 10, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

3.6. Ông **Lưu Đình C2**, sinh năm 1970. Trú tại: Thôn P, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Hiện nay đang chấp hành án tại Phân trại số 4 - Trại giam Phú Sơn 4. Vắng mặt.

3.7. Ông **Lưu Đình Đ1**, sinh năm 1976. Trú tại: Thôn P, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

4**. UBND thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Tạ Thị Lan A** – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* *Những người làm chứng:*

1. Ông **Nông Văn Lục**, sinh năm 1965. Trú tại: Thôn P, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1959. Trú tại: Tổ 8B, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* ***Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Do có mối quan hệ quen biết nên tháng 12 năm 2015, anh C biết ông Trương Văn C1 đang cần bán một thửa đất vườn màu tại thôn P, xã D, thành phố B. Khi anh C đến hỏi thì ông C1 nói thửa đất này trước đây ông C1 nhận chuyển

nhượng của ông Lưu Đình T1, mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, đất đã bị Nhà nước thu hồi một phần, hiện nay ông C1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ông C1 cung cấp cho anh C bản phôtô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lưu Đình T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông C1. Sau đó anh C và vợ là chị Phan Thị A đã bàn bạc và thống nhất mua.

Ngày 23/12/2015, anh C và ông C1 đã ra thực địa thửa đất để cùng nhau xác định vị trí, thửa đất có mặt tiền giáp với đường P, đằng sau tiếp giáp với đất của một người phụ nữ không rõ tên, địa chỉ, một cạnh tiếp giáp với đất ông Nông Văn Lục, một cạnh tiếp giáp với lối đi dọc theo thửa đất, anh C và ông C1 đã đo đạc các cạnh bằng thước dây, nhưng do cây dại mọc rậm rạp nên đã xác định thửa đất có chiều mặt đường khoảng 13,5m, chiều sâu khoảng 33,5m, tổng diện tích khoảng 450m^2. Khi ra thực địa thì có ông Lục và một người phụ nữ không rõ họ tên là hộ giáp ranh chứng kiến.

Sau khi đo đạc tại thực địa xong, anh C và ông C1 đã thống nhất giá trị thửa đất là 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng), anh C đặt trước 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng)và hẹn trước ngày 20/01/2016 sẽ giao nốt số tiền còn lại. Do thửa đất ông C1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên có mối quan hệ quen biết, tin tưởng nhau nên đã thỏa thuận miệng với nội dung: Sau khi anh C giao hết tiền thì sẽ phối hợp cùng nhau thực hiện thủ tục sang tên người sử dụng thửa đất, nhưng trách nhiệm chủ yếu là của ông C1 và bên nào vi phạm thì xử lý theo quy định pháp luật.

Cũng trong ngày 23/12/2015 tại nhà riêng của ông C1, hai bên đã lập *"Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* có nội dung: Ông C1 chuyển nhượng một phần diện tích đất có chiều mặt đường khoảng 13,5m, chiều sâu khoảng 33,5m tại thôn P, xã D, thành phố B với giá là 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng) cho anh C. Anh C đặt trước cho ông C1 số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và hẹn trước ngày 20/01/2016 sẽ giao đủ số tiền trên và có vẽ sơ đồ thửa đất kèm theo. Văn bản này do ông C1 lập và anh C đã ký nhận.

Ngày 10/01/2016, anh C đã giao nốt cho ông C1 số tiền là 783.000.000đ (Bảy trăm tám mươi ba triệu đồng). Hai bên nhất trí viết tiếp vào mặt sau giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 23/12/2015 với nội dung: *"Ngày 10/01/2016 tôi Lê Hồng C đã giao đủ toàn bộ số tiền còn thiếu để mua thửa đất của ông Trương Văn C1 số tiền là 783.000.000đ (Bảy trăm tám mươi ba triệu đồng)"*. Văn bản này do anh C lập và ông C1 đã ký xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng.

Sau khi giao đủ tiền, ông C1 không thực hiện ngay việc sang tên người sử dụng đất, vợ chồng anh C do bận công việc nên không thực hiện bất kỳ hoạt động nào trên thửa đất. Đến năm 2018, anh C tiến hành xây kè đá xung quanh thửa đất, khi xây không xin phép chính quyền địa phương, khi mới xây được một đoạn phía giáp với lối đi dọc theo thửa đất thì bà Lưu Thị C không cho xây tiếp, với lý do anh C xây sang đất của bà C. Vì vậy, diện tích đất thực tế bị thiếu, không đúng 450m^2 như thỏa thuận. Toàn bộ chi phí xây kè gồm tiền mua vật liệu và tiền thuê nhân

công hết 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng). Sau khi xảy ra sự việc, giữa anh C và ông C1 đã làm việc với nhau nhiều lần nhưng không đạt được sự thống nhất. Anh C cho rằng ông C1 đã có hành vi lừa đảo, không có đủ đất bán đất cho anh C theo thỏa thuận nên đã làm đơn đề nghị Công an thành phố B giải quyết, nhưng kết quả là không khởi tố vụ án hình sự. Quá trình làm việc với cơ quan Công an thì anh C mới biết thửa đất này ông C1 chỉ có 199m^2 theo như trả lời tại công văn số 591/UBND -TNMT ngày 21 tháng 7 năm 2015 của UBND thành phố B.

Nay anh C xác định số tiền 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng) đã giao cho ông C1 và chi phí xây kè đá trên thửa đất là 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) là tài sản chung của anh C và chị A có trong thời kỳ hôn nhân, giao dịch giữa anh C và ông C1 ngày 23/12/2015 là giao dịch về đặt cọc để đảm bảo sau này các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, giao dịch ngày 10/01/2016 giữa anh C và ông C1 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì anh C đã trả đủ tiền mua đất theo thỏa thuận và kế thừa giao dịch ngày 23/12/2015. Giao dịch giữa anh C và ông C1 ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 là vô hiệu do có hình thức chưa đúng quy định của pháp luật và khi thỏa thuận ông C1 đã đưa ra thông tin gian dối về diện tích, vị trí thửa đất, ông C1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thửa đất chưa đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 127, 134, 669 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 3 Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013. Lỗi phần lớn là do ông C1. Nay anh C đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hồng C và ông Trương Văn C1 ký ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 là vô hiệu.

- Buộc ông Trương Văn C1 phải hoàn trả lại số tiền 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng) cho anh Lê Hồng C và chị Phan Thị A

- Buộc ông Trương Văn C1 phải bồi thường cho anh Lê Hồng C và chị Phan Thị A số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) do vi phạm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) là chi phí xây kè đá trên thửa đất.

**** Bị đơn ông Trương Văn C1 trình bày:***

Năm 2003, ông cùng một số người đến hỏi mua 2.586m^2 đất màu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lưu Đình T1 và khoảng 700m^2 đến 800m^2 đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Lưu Đình T1 tại thôn P, xã D, thành phố B. Sau khi thỏa thuận, ông T1 đã chuyển nhượng cho ông khoảng hơn 800m^2 đất vườn màu, trong đó có 517m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2003 đã ký giữa ông với T1 và đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận theo quy định của pháp luật và 300m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2005, UBND thị xã Bắc Kạn đã có quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất trên để sử dụng vào dự án Đường đê bao chống lũ. Năm 2006, Ủy ban điều chỉnh lại dự án nên chỉ thu hồi 601,4 m^2 vào công trình Đường đê bao

chống lũ và ông đã được nhận tiền bồi thường, cắm đất tái định cư đối với diện tích này, còn 199m^2 Ủy ban quy hoạch vào công trình Sân vận động tỉnh Bắc Kạn. Năm 2013, UBND tỉnh Bắc Kạn có văn bản dừng dự án xây dựng Sân vận động tỉnh, không thu hồi đất nữa, nhưng do hiện trạng đất bị thay đổi nên năm 2014 ông đã có đơn đề nghị UBND thành phố B giải quyết về diện tích đất không thu hồi. Ngày 21 tháng 7 năm 2015, UBND thành phố B có công văn số 591/UBND -TNMT trả lời ông có nội dung: Trả lại cho ông 199m^2 do không thu hồi đến nữa và hướng dẫn ông liên hệ với Ban bồi thường GPMB thành phố để xác định vị trí và bàn giao đất để ông thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định, sau khi nhận được văn bản trên ông chưa liên hệ với Ban bồi thường GPMB để nhận bàn giao đất và có ý định làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 199m^2 đất này thì tháng 12 năm 2015 anh C đến hỏi mua, khi anh C đến hỏi mua ông đã nói miệng với anh C về nguồn gốc đất, diện tích hiện nay còn 199m^2 nhưng ông không biết vị trí cụ thể như thế nào và ông đã được UBND thành phố B trả lời tại công văn số 591/UBND -TNMT ngày 21 tháng 7 năm 2015. Anh C nói để anh C tự đi tìm hiểu nên ông đã cung cấp cho anh C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T1 năm 2003, công văn số 591/UBND - TNMT ngày 21 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban trả lời ông và biên bản thống kê thu hồi đền bù tài sản, cây cối, hoa màu của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố B. Mấy ngày sau, anh C gặp lại ông và nói đã đi tìm hiểu và biết vị trí đất ở đâu và sẽ mua 199 m^2 theo công văn số 591/UBND -TNMT này, sau khi thỏa thuận ông và anh C đã thống nhất giá của 199m^2 này là 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng). Hai bên đã lập giấy đặt cọc có nội dung: Diện tích đất chuyển nhượng là 199 m^2 theo công văn số 591/UBND –TNMT và giá là 883.000.000đồng. Anh C đặt trước 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Giấy đặt cọc do ông viết và được lập thành 2 bản mỗi bên giữ một bản nhưng hiện nay ông đã làm thất lạc nên không nhớ ngày cụ thể. Do anh C nói đã biết hết về thửa đất và quen biết nhiều nên không cần đo đạc, xác định vị trí cụ thể, vì vậy trước và trong quá trình lập giấy đặt cọc các bên không đo đạc và cũng không giao nhận đất cho nhau tại thực địa. Hai bên nhất trí thỏa thuận miệng về việc anh C sẽ có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông T1 cho anh C được là tốt nhất, nếu không được thì sẽ sang tên cho ông sau đó ông sẽ sang tên lại cho anh C, ông sẽ phối hợp với anh C.

Ngày 23/12/2015, anh C đến gặp ông và đưa cho ông xem một tờ bản đồ về thửa đất, anh C nói diện tích đất thực tế còn nhiều hơn 199m^2, sẽ vào khoảng từ 500m^2 đến 600m^2 và đề nghị nếu sau này đo tại thực địa diện tích lớn như vậy mà ông có nhu cầu bán thì ưu tiên bán cho anh C phần diện tích dôi ra này nên ông nhất trí. Anh C yêu cầu ông viết lại giấy đặt cọc mới có nội dung: Số tiền chuyển nhượng là 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng), anh C đặt trước 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), hẹn trước ngày 20/01/2016 anh C sẽ giao đủ số tiền trên, diện tích đất chuyển nhượng mặt đường khoảng 13,5m, chiều sâu khoảng 33,5m. Văn bản này do ông lập và anh C đã ký nhận. Trước khi lập các bên không ra đo đạc và giao nhận đất cho nhau tại thực địa.

Ngày 10/01/2016, anh C đã giao nốt cho ông số tiền là 783.000.000đ (Bảy trăm tám mươi ba triệu đồng). Hai bên nhất trí viết tiếp vào mặt sau giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/12/2015 có nội dung xác nhận đã giao nhận đủ số tiền trên. Nội dung này anh C là người lập và ông đã ký xác nhận. Trước khi viết nội dung giao nhận tiền anh C cũng tự phác họa sơ đồ thửa đất vào mặt sau giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/12/2015.

Sau khi nhận đủ tiền, ông không thực hiện bất kỳ hoạt động nào trên thửa đất. Năm 2016, anh C xây kè đá trên thửa đất, khi xây không thông báo cho ông biết và cũng không liên hệ hay xin phép chính quyền địa phương nên phát sinh tranh chấp với bà Lưu Thị C là hộ giáp ranh. Anh C đã gọi điện thoại thông báo và bảo ông ra khu đất xem cụ thể thế nào. Quá trình chính quyền địa phương lập biên bản ông có mặt và do khu đất vẫn mang tên ông nên ông đã ký biên bản. Tháng 9 năm 2017, vợ chồng anh C, chị A đến gặp ông và đề nghị ông viết lại giấy đặt cọc ngày 23/12/2015 có nội dung: Lùi lại thời gian mua bán từ năm 2015 vào năm 2008 và ghi diện tích là 199m^2 nhưng ông không nhất trí. Nội dung đề nghị này ông đã ghi âm lại. Sau khi xảy ra sự việc tranh chấp giữa anh C và bà C, anh C cho rằng ông đã có hành vi lừa đảo anh C về diện tích đất chuyển nhượng nên đã làm đơn đề nghị Công an thành phố B giải quyết nhưng kết quả là không khởi tố vụ án hình sự. Ông khẳng định giao dịch giữa ông với anh C lập ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 là giao dịch về đặt cọc để đảm bảo sau này các bên sẽ ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Nay anh C khởi kiện, ông không nhất trí toàn bộ các yêu cầu khởi kiện. Vì các thỏa thuận giữa ông và anh C là đúng thực tế và đúng quy định của pháp luật, nếu có vô hiệu thì lỗi toàn bộ là của anh C, ông không có lỗi và đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định từ Điều 121 đến 132 Bộ luật dân sự năm 2015.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan***

- Chị Phan Thị A trình bày:

Chị là vợ anh Lê Hồng C, tháng 12 năm 2015 vợ chồng chị đã mua một thửa đất vườn màu của ông Trương Văn C1 tại thôn P, xã D, thành phố B có diện tích là 450m^2 với giá là 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng). Quá trình mua bán anh C là người trực tiếp làm việc, thỏa thuận với ông C1, chị có tham gia một số lần nhưng hiện nay chị không nhớ cụ thể sự việc. Số tiền 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng) anh C đã giao cho ông C1 và chi phí xây kè đá là 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) trên thửa đất là tài sản chung của vợ chồng chị có trong thời kỳ hôn nhân. Vợ chồng chị đã giao cho ông C1 đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất nhưng ông C1 không có đủ diện tích đất để giao theo đúng thỏa thuận.

Nay anh C khởi kiện, chị nhất trí với quan điểm và yêu cầu khởi kiện của anh C. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của anh C.

- Bà Lưu Thị C trình bày:

Bà không liên quan gì đến việc chuyển nhượng QSD đất giữa anh C và ông C1. Tuy nhiên, việc anh C xây kè đá trên khu đất mà anh C cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông C1 năm 2015 và việc UBND thành phố xác định phần đất 199m^2 trả lại cho ông C1 tại buổi xem xét thẩm định của Tòa án thì có một phần diện tích chồng lấn với một phần diện tích đất 233m^2 đất của bà và bà không nhất trí, vì diện tích 233m^2 này, năm 2000 bà được bố đẻ là ông Lưu Đình T1 tặng cho, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước đây Nhà nước có quy hoạch thu hồi vào dự án Sân vận động tỉnh nhưng sau đó dừng dự án. Năm 2016, bà đã có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố B trả lại và ngày 13/7/2016 Ủy ban đã có văn bản về việc sẽ làm thủ tục trả lại cho bà, nhưng hiện nay bà chưa được trả đất tại thực địa.

Từ khi được tặng cho đất đến nay, bà là người quản lý sử dụng đất. Dựa trên quá trình sử dụng đất bà xác định một phần diện tích anh C cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông C1 và một phần diện tích đất UBND thành phố xác định trả lại cho ông C1 đã chồng lấn với diện tích đất của bà.

Nay anh C khởi kiện, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi của bà.

- Ông Lưu Đình T1 (trước khi chết) trình bày:

Năm 2004, ông đã chuyển nhượng cho ông Trương Văn C1 2.586m^2 đất màu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lưu Đình T1. Tuy nhiên, do ông C1 muốn mua đủ 3.000m^2 nên ông đã chuyển nhượng thêm 414 m^2 đất màu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã tặng cho con gái là bà C trước đây và bà C cũng đồng ý. Tổng diện tích chuyển nhượng là 3.000m^2 với giá 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng). Ông C1 là người làm thủ tục sang tên người sử dụng đất và đã chia lô, tách thửa, lập hợp đồng đứng tên ai thì ông không biết. Ông đã nhận đủ tiền và làm xong các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng nhà nước đã thu hồi, đền bù khu đất này, ông C1 là người đứng ra kê khai, nhận tiền đền bù ông không có ý kiến gì. Việc ông C1 chuyển nhượng đất cho anh C ông không biết, không liên quan.

Phần đất ông cho bà C trước đây khoảng hơn 600m^2, Nhà nước thu hồi một phần. Sau khi bị thu hồi thì bà C còn khoảng hơn 200m^2 nhưng do bờ thửa của thửa đất đã bị thay đổi nên ông không xác định được tại thực địa. Nay ông nhất trí ý kiến bà C về việc xác định một phần đất còn lại của bà C đã bị anh C xác định là nhận chuyển nhượng của ông C1.

Nay anh C khởi kiện, ông không có ý kiến gì vì không có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa các bên.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Đình T1: Giữ nguyên ý kiến, đề nghị của ông T1.

- UBND thành phố B, tỉnh Bắc Kạn trình bày*:*

Năm 2005, UBND thị xã Bắc Kạn đã ban hành quyết định thu hồi của hộ ông Trương Văn C1 diện tích 800,4m^2 đất màu tại thôn P, xã D để sử dụng vào

mục đích xây dựng Hạng mục công trình Đường và đê bao chống lũ và đã phê duyệt phương án bồi thường GPMB.

Năm 2006, UBND tỉnh Bắc Kạn có văn bản về việc thay đổi hướng tuyến nên điều chỉnh diện tích thu hồi của hộ ông C1 là 601,4 m^2 vào công trình Đường và đê bao chống lũ, UBND thị xã Bắc Kạn đã ban hành quyết định thu hồi và đã phê duyệt phương án bồi thường GPMB, ông C1 đã nhận tiền đền bù của 601,4 m^2. Phần diện tích 199m^2 còn lại đã quy hoạch vào công trình mái taluy đắp Sân vận động tỉnh Bắc Kạn, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thị xã Bắc Kạn đã cùng ông C1 thống kê, kiểm đếm tài sản tuy nhiên Ủy ban chưa phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng và chưa ban hành quyết định thu hồi đất đối với diện tích 199m^2 này.

Ngày 12/9/2013, UBND tỉnh Bắc Kạn có công văn số 2547/UBND-XDCB về việc dừng dự án xây dựng Sân vận động tỉnh. Ngày 26/11/2014, ông C1 có đơn đề nghị UBND thị xã Bắc Kạn trả lại diện tích 199m^2. Ngày 21/07/2015, UBND thành phố B đã ban hành Công văn số 591/UBND-TNMT trả lời đơn đề nghị của ông Trương Văn C1 có nội dung: Đề nghị ông C1 liên hệ với Ban bồi thường GPMB thành phố để xác định vị trí không thu hồi và bàn giao đất để gia đình thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, từ sau khi Ủy ban trả lời đến nay, không thấy gia đình liên hệ để được xác định và nhận bàn giao đất.

Ngày 21/6/2019, UBND thành phố B đã phối hợp với Công an thành phố B tiến hành đo đạc xác định mốc giới và cắm mốc diện tích 199m^2 tại thực địa và đề nghị gia đình tự bảo quản mốc.

Ngày 28/6/2021, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản. Tại buổi xem xét thẩm định, UBND thành phố B đã xác định mốc giới, diện tích, vị trí 199m^2 đất không thu hồi của ông C1 theo Công văn số 591/UBND-TNMT ngày 21/7/2015 trên cơ sở Bản đồ đo đạc xác định chỉ giới thu hồi. Việc các gia đình không đồng ý với vị trí 199m^2 do Ủy ban đã xác định là ý kiến của các gia đình. Trên cơ sở kết quả xem xét thẩm định của Tòa án xác định được anh C là người đã xây dựng kè đá nằm trong chỉ giới thu hồi Dự án Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Bắc Sông Cầu hạng mục đường và đê bao chống lũ do UBND thành phố B quản lý từ sau khi thu hồi đến nay. Việc xây dựng không xin phép và không được sự đồng ý của cơ quan quản lý nên thuộc trường hợp phải tháo dỡ, di dời khi Ủy ban thực hiện dự án theo quy định.

** Những người làm chứng trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là vợ của ông C1 và có mối quan hệ quen biết với anh C, chị A. Năm 2015 anh C, chị A đến giao dịch mua bán đất với ông C1, bà có biết nhưng do mải bán hàng nên bà không biết cụ thể các bên đã trao đổi, thoả thuận với nhau như thế nào. Về thửa đất ông C1 chuyển nhượng cho anh C, chị A là tài sản riêng của ông C1 và bà biết được thửa đất này có diện tích 199 m^2, tại thời điểm chuyển nhượng đã có văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc trả lại diện tích đất này cho ông C1.

- Ông Nông Văn Lục trình bày: Ông có mối quan hệ quen biết với anh C, chị A, ông C1. Việc anh C và ông C1 chuyển nhượng đất cho nhau như thế nào ông không biết, không được chứng kiến và cũng không có mặt khi các bên ra thực địa chỉ đất cho nhau. Cuối năm 2015, khi anh C đến hỏi và mua thửa đất của ông giáp ranh với thửa đất của ông C1, trong quá trình anh C mua bán đất với ông thì anh C đã kể lại cho ông biết việc anh C đã mua thửa đất của ông C1 giáp ranh với đất của ông.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

- Diện tích đất anh C xác định đã giao dịch với ông C1 tại thực địa là 464,3m^2. Trong đó có 98,6m^2 nằm trong diện tích 199m^2 do UBND thành phố B xác định trả lại cho ông C1 theo Công văn số 591/UBND-TNMT ngày 21/7/2015 và trùng với diện tích bà C xác định là đất của bà C; Có 34 m^{2}nằm trong diện tích bà C xác định là đất của bà C; Có 331,78m^2 nằm trong diện tích ông C1 xác định và trong chỉ giới thu hồi.

- Diện tích đất ông C1 xác định đã giao dịch với ông T1 năm 2003 tại thực địa là: 880,0m^2. Toàn bộ 880,0m^2 đều nằm trong chỉ giới thu hồi và bờ sông không trùng với vị trí 199m^2 do UBND thành phố B xác định trả lại cho ông C1 theo Công văn số 591/UBND-TNMT ngày 21/7/2015.

- Diện tích 199m^2 do UBND thành phố B xác định trả lại cho ông C1 theo Công văn số 591/UBND-TNMT ngày 21/7/2015 có 98,6m^2 nằm trong diện tích anh C xác định và trùng với diện tích bà C xác định; không nằm trong diện tích ông C1 xác định.

- Diện tích đất bà C xác định là đất thuộc quyền sử dụng của bà C tại thực địa là: 132,6 m^2. Trong đó có 22,8m^2 nằm trong diện tích anh C xác định; có 98,6m^2 nằm trong diện tích 199m^2 do UBND thành phố B và trùng với diện tích anh C xác định; không không nằm trong diện tích ông C1 xác định.

- Vị trí kè đá xây: Nằm toàn bộ trong chỉ giới thu hồi .

Tại **Bản án dân sự sơ thẩm** số 02/2022/DS- ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, đã quyết định: Áp dụng Điều 122, 127, 128, 136, 137, 410, 411, 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hồng C. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hồng C và ông Trương Văn C1 ký kết ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 là vô hiệu. Buộc ông Trương Văn C1 phải trả cho anh Lê Hồng C và chị Phan Thị A số tiền 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng). Việc thi hành án khoản trên được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) do vi phạm hợp đồng và số tiền 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) là chi phí xây kè đá.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản với số tiền là 5.800.000 đồng. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/6/2022 bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B với nội dung việc tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hồng C. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hồng C và ông Trương Văn C1 ký kết ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 là vô hiệu. Buộc ông Trương Văn C1 phải trả cho anh Lê Hồng C và chị Phan Thị A số tiền 883.000.000₫ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng) là không đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn theo hướng: Không chấp nhập yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố giao dịch ký kết ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 giữa anh Lê Hồng C và ông Trương Văn C1 là giao dịch đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao dịch trên là giao dịch có hiệu lực pháp luật vì giao dịch đặt cọc không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, hai bên đã thực hiện được 2/3 giao dịch do vậy các bên vẫn phải thực hiện các bước tiếp theo. Bản án sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là 50/50 nhưng vẫn buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền theo hợp đồng cho nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên nội dung, yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 28/6/2022 và bổ sung yêu cầu đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm giải quyết không đúng nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Kạn phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật; Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thẩm quyền giải quyết, thu thập, tiếp cận công khai chứng cứ,

hòa giải, trình tự, thủ tục phiên tòa, văn bản pháp luật áp dụng, thời hiệu giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định được xem xét theo trình tự phúc thẩm, tại phiên tòa một số đương sự vắng mặt nhưng đã có ủy quyền, một số đương sự đề nghị xét xử vắng mặt, nên Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp.

Nguyên đơn cho rằng, giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập giao dịch ngày 23/12/2015 là xác lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc sau này sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 450m^2 đất vườn màu có giá trị 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng), nguyên đơn đặt trước 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và hẹn trước ngày 20/01/2016 sẽ giao đủ số tiền còn lại; giao dịch ngày 10/01/2016 là xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì giao dịch này kế thừa giao dịch ngày 23/12/2015 và nguyên đơn đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất theo thỏa thuận.

Bị đơn cho rằng, trước ngày 23/12/2015 giữa bị đơn và nguyên đơn đã lập một giấy đặt cọc để đảm bảo cho việc sau này sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 199m^2 đất vườn màu theo Công văn số 591/UBND-TNMT ngày 21/7/2015 của UBND thành phố B trả lại cho bị đơn có giá trị là 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng), nguyên đơn đã đặt trước 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) nhưng không cung cấp được chứng cứ về nội dung này; giao dịch ngày 23/12/2015 giữa các bên thực chất là viết lại giấy đặt cọc trước đây nên cũng là hợp đồng đặt cọc nhưng do nguyên đơn hẹn trước ngày 20/01/2016 sẽ giao đủ tiền và thông báo cho bị đơn biết về việc thực tế đất còn lại phía mặt đường khoảng 13,5m, chiều sâu khoảng 33,5m và đề nghị sau này bị đơn bán thì sẽ mua nốt diện tích ngoài 199m^2 nên mới ghi bổ sung nội dung nội dung này; giao dịch ngày 10/01/2016 là xác lập hợp đồng đặt cọc vì giao dịch này kế thừa giao dịch ngày 23/12/2015 và để xác nhận việc bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận.

Xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của bị đơn, nguyên đơn về quan hệ pháp luật, Hội đồng xét xử thấy

Ngày 23/12/2015 nguyên đơn và bị đơn đã lập Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do bị đơn viết tay) với nội dung: "*... Ông Trương Văn C1 - Bên chuyển nhượng đất ...*

Ông Lê Hồng C – Bên nhận chuyển nhượng đất...

Năm 2003 tôi (C1), có mua của ông Lưu Đình T1 – Thôn P, xã D – Bắc Kạn một khu đất vườn màu có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 538 474/00191, UBND thị xã Bắc Kạn đã thu hồi một phần để làm đường và đê bao bắc sông cầu và sân vận động. Do dự án sân vận động đã dừng đầu tư, nên ngày 21/7/2013 UBND thành phố B đã ra thông báo trả lại cho ông Trương Văn C1 phần đất không sử dụng theo dự án sân vận động (Công văn số 591/UBND - TNMT)

Nay tôi (C1) không có nhu cầu sử dụng khu đất vườn đó, nên tôi nhất trí chuyển nhượng lại cho ông Lê Hồng C. Số tiền chuyển nhượng là 883.000.000đ (tám trăm tám mươi ba triệu đồng). Ông Lê Hồng C đặt trước cho tôi một khoản tiền mặt là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Hẹn trước ngày 20/01/2016 ông Lê Hồng C sẽ giao đủ số tiền trên cho ông Trương Văn C1.

Diện tích đất chuyển nhượng: Mặt đường khoảng 13,5m, chiều sâu khoảng 33,5m"

Ngoài các nội dung trên, các bên đã tiến hành phác họa sơ đồ thửa đất nêu tứ cận thửa đất nhưng không ghi dài rộng, diện tích cụ thể phía sau giấy đặt cọc.

Ngày 10/01/2016, nguyên đơn và bị đơn tiến hành giao nhận số tiền còn thiếu và tiếp tục ghi vào mặt sau giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2015 (do nguyên đơn viết tay) với nội dung: "*Ngày 10/01/2016 Tôi Lê Hồng C đã giao đủ toàn bộ số tiền còn thiếu để mua thửa đất của ông Trương Văn C1 số tiền là 783.000.000đ (Bảy trăm tám mươi ba triệu đồng*)". Bị đơn cũng đã ký và xác nhận với nội dung "*Tôi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng*".

Xét thấy, trong nội dung Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2015 và biên nhận tiền ngày 10/01/2016 đã thể hiện việc ông C1 đồng ý chuyển nhượng một thửa đất vườn màu tại thôn P, xã D, thành phố B theo Công văn số 591/UBND-TNMT ngày 21/7/2015 của UBND thành phố B cho anh C, giá chuyển nhượng là 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng), ông C1 đã nhận trước của anh C số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), anh C có nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền trước ngày 20/01/2016. Ngày 10/01/2016, anh C đã thanh đủ toàn bộ số tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng thửa đất của ông C1 là 783.000.000đ (Bảy trăm tám mươi ba triệu đồng). Mặc dù văn bản các bên xác lập ngày 23/12/2015 có tiêu đề là *"Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" nhưng nội dung văn bản đã thể hiện việc các bên thống nhất thỏa thuận về đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất trong đó có loại đất, diện tích đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán và ngày 10/01/2016 các bên đã giao nhận đủ số tiền giá trị của thửa đất. Như vậy khẳng định: Nội dung các bên đã thỏa thuận trong *"Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* ngày 23/12/2015 và biên nhận tiền ngày 10/01/2016 đã bao gồm nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc xác định giao dịch ngày 23/12/2015 và giao dịch ngày 10/01/2016 là giao dịch đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ để xem xét.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng.

[2.2.1] Về nội dung hợp đồng:

Khi giao kết hợp đồng, nguyên đơn xác định ý chí nhận chuyển nhượng là phần đất có diện tích *"Mặt đường khoảng 13,5m, chiều sâu khoảng 33,5m"* sau khi đã cùng bị đơn và hộ giáp ranh đo đạc tại thực địa và được bàn giao nhưng

nguyên đơn không cung cấp được chứng về việc này. Bị đơn xác định ý chí chuyển nhượng là phần đất có diện tích 199m^2 đã được UBND thành phố B trả lại theo Công văn số 591/UBND - TNMTngày 21/07/2015 nhưng chưa được bàn giao nên không xác định được vị trí đất tại thực địa. Tuy nhiên, các bên đều xác định vị trí thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lưu Đình T1, bị đơn mới ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T1, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ việc tại Công an thành phố Băc Kạn, nguyên đơn thừa nhận khi giao dịch đã được bị đơn giao Công văn số 591/UBND – TNMT ngày 21/07/2015 của UBND thành phố B.

Ủy ban nhân dân thành phố B xác định: Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, tại khu vực thôn P, xã D bị đơn chỉ còn 199m^2, trước đây đã có quy hoạch thu hồi vào công trình mái taluy đắp sân vận động tỉnh Bắc Kạn nhưng do dừng dự án và bị đơn có đơn đề nghị trả lại nên ngày 21/07/2015 UBND thành phố B đã ban hành Công văn số 591/UBND - TNMT trả lời và hướng dẫn liên hệ với Ban bồi thường GPMB thành phố để xác định vị trí và nhận bàn giao nhưng bị đơn chưa cùng Ban bồi thường GPMB thành phố B xác định vị trí đất và nhận bàn giao trên thực địa. Ngoài diện tích đất trên, bị đơn không còn diện tích đất nào khác. Như vậy có cơ sở xác định thửa đất các bên giao dịch có diện tích 199m^2, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

- Phần đất anh C xác định nhận chuyển nhượng với ông C1 tại thực địa là 464,3m^2. Trong đó có 98,6m^2 nằm trong diện tích 199m^2 do UBND thành phố B xác định trả lại cho ông C1 theo Công văn số 591/UBND - TNMT ngày 21/7/2015 và trùng với phần đất bà C xác định là đất của bà C; có 34 m^2 nằm trong diện tích bà C xác định là đất của bà C; có 331,78m^2 nằm trong diện tích ông C1 xác định và trong chỉ giới thu hồi.

- Phần đất ông C1 xác định nhận chuyển nhượng với ông T1 năm 2003 tại thực địa là: 880,0m^2. Toàn bộ 880,0m^2 đều nằm trong chỉ giới thu hồi và bờ sông không trùng với vị trí 199m^2 do UBND thành phố B xác định trả lại cho ông C1 theo Công văn số 591/UBND - TNMT ngày 21/7/2015.

- Phần đất 199m^2 do UBND thành phố B xác định trả lại cho ông C1 theo Công văn số 591/UBND - TNMT ngày 21/7/2015 có 98,6m^2 nằm trong diện tích anh C xác định và trùng với diện tích bà C xác định; không nằm trong diện tích ông C1 xác định.

- Phần đất bà C xác định là đất thuộc quyền sử dụng của bà C tại thực địa là: 132,6 m^2. Trong đó có 22,8m^2 nằm trong diện tích anh C xác định; có 98,6m^2 nằm trong diện tích 199m^2 do UBND thành phố B và trùng với diện tích anh C xác định; không không nằm trong diện tích ông C1 xác định.

- Vị trí kè đá xây: Nằm toàn bộ trong chỉ giới thu hồi.

Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên tham gia giao kết hợp đồng đều tự nguyện, không bị cưỡng bức, ép buộc

và đều có năng lực hành vi dân sự nên khi tham gia giao dịch dân sự các bên phải chịu trách nhiệm về nội dung đã xác lập trong hợp đồng .

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp… Xem xét giao dịch ký kết ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 giữa anh Lê Hồng C và ông Trương Văn C1 thấy: Khi thỏa thuận nội dung của hợp đồng, các bên không thỏa thuận cụ thể về diện tích chuyển nhượng, xác định ranh giới rõ ràng, tại thời điểm giao dịch bị đơn chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã vi phạm các quy định của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng. Mặt khác, diện tích đất các bên xác định là đối tượng của hợp đồng, hiện nay đang có tranh chấp với bà C nên các bên không thể thực hiện được việc giao kết hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[2.2.2] Về hình thức của hợp đồng:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*". Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

Với những phân tích và nhận định trên có đủ cơ sở khẳng định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 giữa ông Trương Văn C1 và anh Lê Hồng C đã không tuân thủ các quy định của pháp luật về cả nội dung và hình thức, vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 122, 127, 128, 410, 411, 691 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên giao dịch vô hiệu toàn bộ. Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật không bị hạn chế. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 giữa ông Trương Văn C1 và anh Lê Hồng C là vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng giao dịch trên là giao dịch có hiệu lực pháp luập là không có căn cứ để xem xét.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *"Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:*

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh… quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền….. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

Như đã phân tích ở trên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 giữa ông Trương Văn C1 và anh Lê Hồng C là vô hiệu, do vậy không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông C1 thừa nhận, anh C đã giao đủ, ông C1 đã nhận đủ số tiền 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng) theo hợp đồng, vì vậy ông C1 phải có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho anh C, chị A.

Về đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất có đủ cơ sở xác định: Tại thời điểm giao dịch ông C1 chỉ có 199m^2, chưa cùng Ban bồi thường GPMB thành phố B xác định vị trí và nhận bàn giao đất. Anh C cho rằng tại thời điểm giao dịch đã được bàn giao diện tích 450m^2 nhưng không cung cấp được chứng cứ về việc này. Ông C1 không thừa nhận đã được bàn giao đất cho anh C. Như vậy, xác định anh C chưa được ông C1 bàn giao đất nên anh C không phải trả lại diện tích đất đã giao dịch cho ông C1. Với những phân tích ở trên khẳng định việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Trương Văn C1 phải trả cho anh Lê Hồng C và chị Phan Thị A số tiền 883.000.000đ (Tám trăm tám mươi ba triệu đồng) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Xét lỗi và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng:

Khi giao dịch, anh C, ông C1 đều biết diện tích đất giao dịch ông C1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật, không được phép giao dịch. Tuy nhiên, các bên vẫn giao kết hợp đồng. Do đó hai bên cùng có lỗi trong việc làm hợp đồng vô hiệu. Xác định ông C1 có 50% lỗi, anh C có 50% lỗi. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) do vi phạm hợp đồng và số tiền 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) chi phí xây kè đá là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Do vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng Bản án sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là 50/50 nhưng vẫn buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền theo hợp đồng cho nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật là không có căn cứ để xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bổ sung yêu cầu đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm giải quyết không đúng nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn và những người tham gia tố tụng khác, thu thập đánh giá chứng cứ và tiến hành các hoạt động tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để xem xét.

Với các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn theo hướng: Không chấp nhập yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố giao dịch ký kết ngày 23/12/2015 và ngày 10/01/2016 giữa anh Lê Hồng C và ông Trương Văn

C1 là giao dịch đặt cọc và giao dịch trên là giao dịch có hiệu lực pháp luật là không có cơ sở để chấp nhận, do vậy cần bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Mặc dù kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông Trương Văn C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã tuyên buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 5.800.000 đồng (Năm triệu, tám trăm nghìn đồng) với lý do nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện là chưa chính xác, tuy nhiên quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có ý kiến gì về việc phải chịu toàn bộ chi phí trên. Do vậy cấp phúc thẩm thấy không cần thiết phải sửa án sơ thẩm về nội dung này mà chỉ cần rút kinh nghiệm là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn C1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS- ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn

2. Về án phí:

Ông Trương Văn C1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trương Văn C1 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng*)tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông C1 đã nộp theo biên lai thu số 0002144 ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Kạn;
- TAND tp Bắc Kạn;
- VKND tp Bắc Kạn;
- Chi cục THADS tp Bắc Kạn;
- Đương sự;(theo đ/c)
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HCTP.

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

(Đã ký)

Vi Thị Tuyết Mai