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

Bản án số: 316 /2023/DS-PT
Ngày: 12-07-2023
"*V/v Tranh chấp dân sự- hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng"*

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: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;
Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân;
Ông Đinh Chí Tâm;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Nhật- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: ông Nguyễn Văn Phụng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12/7/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 03 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2022/ DS-ST ngày 24 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 247/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 05 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số 298/2023/ QĐ-PT ngày 26/5/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 340/2023/QĐ-PT ngày 20/6/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1964 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Hà Xuân P** – là luật sư thành viên CN Công ty L1 Luật- thuộc Đoàn luật sư Tỉnh Đ;

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn T** - sinh năm 1947 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Văn C – sinh nam 1993; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà **Huỳnh Thị H** - sinh năm 1948 (có mặt),
2. Anh **Nguyễn Văn C** - sinh năm 1993 (có mặt),
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị **Nguyễn Thị Mỹ C1** - sinh năm 1982 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Anh **Nguyễn Văn K** - sinh năm 1991 (đã chết);
Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh K là ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị H.

5. Chị **Nguyễn Thị V** - sinh năm 1991 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04/7/2022, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày như sau:*

Vào ngày 25/8/2008, ông Nguyễn Văn L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T với diện tích 800m^2 (ngang 20m, dài 40m) thuộc một phần thửa số 112, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng). Ông đã thanh toán xong cho ông T và nhận đất sử dụng (việc giao nhận tiền có xác lập biên nhận nhưng do thất lạc nên hai bên xác lập lại "Tờ giao kèo mua bán đất đề ngày 20/9/2011). Phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích khoảng 400m^2 đang trồng cây tràm, phần diện tích đất còn lại sử dụng để trồng lúa; sau đó ông L có trồng thêm khoảng 500 cây bạch đàn con, hiện tại còn khoảng 20 cây; toàn bộ số cây tràm nêu trên thì ông đã bán hết, số bạch đàn hiện còn lại trên đất đều là do ông trồng.

Ông T đã nhiều lần hứa sẽ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên không thực hiện được, đến nay ông T vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông, đồng thời ông T đã lấy lại phần diện tích đất đã giao cho ông trước đó và không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông.

Nay ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H, anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Mỹ C1, Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L với diện tích đo đạc thực tế là 668m^2 thuộc một phần thửa số 112 và một phần thửa 224 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc M2-M3-M4-M5-M6-M7-M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

* *Bà Huỳnh Thị H trình bày:* Trước đây, ông Nguyễn Văn T (là chồng của bà) có xác lập tờ giao kèo mua bán đất với ông Nguyễn Văn L một phần diện tích đất do ông T đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng.

Phần đất đang tranh chấp này cấp cho hộ gia đình, tuy nhiên lúc ông T thỏa thuận bán cho ông L thì không có ai trong hộ gia đình biết sự việc này, từ trước

đến nay thì hộ gia đình của bà vẫn đang sử dụng đất bình thường, một phần đất gia đình sử dụng trồng Bạch đàn, T1, G nhưng gia đình đã bán hết nên hiện nay không còn. Phần đất đang tranh chấp gia đình đang trồng rau má, một phần thì hàng năm gia đình vẫn đang trồng lúa. Từ trước đến nay ông L chưa từng sử dụng đối với phần đất mà ông L đang tranh chấp. Việc ông T đã nhận tiền của ông L và tiêu xài cá nhân hết nên bà không biết, ông T không sử dụng số tiền vào việc phụ giúp gia đình.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do con bà là Nguyễn Văn C đang đứng tên quyền sử dụng, không có cầm cố hoặc thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào khác.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L với diện tích 668m^2 thuộc một phần thửa số 112 và một phần thửa 224 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thì bà không đồng ý.

** Anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị Mỹ C1 và chị Nguyễn Thị V*: đều thống nhất với lời trình bày của bà Huỳnh Thị H.

* Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T đã nhận thông báo thụ lý Tòa án cũng như được tiếp cận tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp nhưng cũng không có ý kiến gì.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu chứng cứ gồm Tờ giao kèo mua bán đất đề ngày 20/9/2011; Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2020; Công văn số 164 ngày 15/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C; Trích lục bản đồ địa chính ngày 15/01/2021 đối với thửa đất số 112; Chứng thư thẩm định giá. Đồng thời, Tòa án đã thu thập được các tài liệu chứng cứ bao gồm: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc, công văn cung cấp thông tin số 1670/UBND-TNMT ngày 27/10/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cùng các tài liệu đính kèm.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Năm 2008, ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và có viết giấy tay, có ông L, ông T, bà H và anh C ký tên; do bị mất giấy tay nên năm 2011 thỏa thuận lập tờ giao kèo ngày 20/9/2011 có chữ ký của ông L, ông T, bà H và anh C. Ông L đã giao đủ tiền cho ông T, nhận đất trồng bạch đàn và có đứng ra bán bạch đàn trên đất việc này gia đình ông T không ai ngăn cản. Việc chậm trễ không làm thủ tục chuyển nhượng là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong Ngân hàng. Ông L đã thực nghĩa đủ nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông T; ông T đã giao đất cho ông L canh tác và gia đình ông T cũng không ngăn cản. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông

Nguyễn Văn T theo "Tờ giao kèo mua bán đất" xác lập ngày 20/9/2011 là giao dịch vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: buộc ông Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 12.000.000 đồng và bồi thường cho ông Nguyễn Văn L ½ giá trị bị thiệt hại với số tiền là 92.122.000 đồng, tổng cộng là 104.122.000 đồng (một trăm lẻ bốn triệu, một trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Sau khi xét xử sơ thẩm ông T kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm.

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, gởi bản luận cứ trình bày và đề nghị: Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ y quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm; giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 26 BLTTDS năm 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bên bị đơn là ông T không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án T2 thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ "Tờ giao kèo mua bán đất" đề ngày 20/9/2011 mà nguyên đơn cung cấp đã thể hiện giữa ông L và ông T có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử

dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T là có thật.

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã xác lập là chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao dịch: Tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T là người đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất; theo văn bản cung cấp thông tin của Công an huyện C số 98/CAH-QLHC ngày 28/02/2022 đã thể hiện tại thời điểm ngày 11/8/1999 (là ngày hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì hộ ông Nguyễn Văn T gồm có 06 nhân khẩu là: Nguyễn Văn T (là chủ hộ), Huỳnh Thị H, Nguyễn Thị Mỹ C1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn K và Nguyễn Văn C.

Do đó, việc cá nhân ông T ký "tờ giao kèo mua bán đất" cho ông L là chưa phù hợp; Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L thừa nhận, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông T chứ ông cũng không biết mục đích sử dụng là loại đất gì, quyền sử dụng đất do ai đứng tên ông cũng không biết. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T là giao dịch vô hiệu do đã vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng là có căn cứ.

Từ những nhận định và phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Nhưng do ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn, giảm tiền tạm ứng án phí, án phí nên ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại 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.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48- 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 yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn T;

2. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 119/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân Huyện C;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T theo "Tờ giao kèo mua bán đất" xác lập ngày 20/9/2011 là giao dịch vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 12.000.000 đồng và bồi thường cho ông Nguyễn Văn L ½ giá trị bị thiệt hại với số tiền là 92.122.000 đồng, tổng cộng là 104.122.000 đồng (một trăm lẻ bốn triệu, một trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ 1.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012247 ngày 24/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, ông Nguyễn Văn L đã nộp xong án phí, hoàn trả cho ông L số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

+ Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản tổng cộng là 15.487.361 đồng, ông L đã nộp và đã chi xong.

3. Về án phí phúc thẩm:

Ông T thuộc trường hợp được miễn nộp án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại 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.

Trong 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Võ Trinh