

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Bản án số: 54/2024/DS-PT

Ngày 26 - 3 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Trịnh Hoàng Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2024/TLPT-DS ngày 26/01/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2024/QĐ-PT ngày 22-02-2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 28/2024/QĐ-PT ngày 06/3/2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trần Xuân Đ, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: 2 khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Huy V – Luật sư thuộc Công ty L – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Trần Quang Đ1, sinh năm 1999 (có mặt);

Địa chỉ: 2 khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Trần Gia H, sinh năm 2002 (có mặt); ông Trần Đ2, sinh ngày 20/5/2005 (có mặt); ông Trần Đức P, sinh ngày 17/10/2008 (có mặt);

Địa chỉ: 2 khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Phạm Tuyết H1, sinh năm 2000 (có mặt).

Địa chỉ: 2 khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người làm chứng:* Ông Phạm Minh T, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5. *Người kháng cáo:* Ông Trần Quang Đ1, sinh năm 1999, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Xuân Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ trình bày:

Ông Trần Xuân Đ có quen biết với ông Trần Văn H2 là cha của ông Trần Quang Đ1, ông H2 ủy quyền cho ông Đ đại diện ông H2 tham gia giải quyết vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Lương Thị H3, ông Nguyễn Xuân B tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ. Ông H2 có hứa thưởng cho ông Đ 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) tiền thù lao người đại diện. Theo thông báo thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc của Tòa án huyện Đ thì ông B, bà H3 khởi kiện yêu cầu ông H2 trả tiền đặt cọc là 16.500.000.000đ + tiền vay nợ là 200.000.000đ + lãi suất chậm trả là 9.000.000.000đ. Tổng 25.700.000.000đ.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện ông H2 chỉ chấp nhận trả cho bà H3, ông B số tiền là 16.700.000.000đ, không chấp nhận trả 9.000.000.000đ lãi suất. Ông H2 thỏa thuận với ông Đ giao cho ông Đ 18.500.000.000đ, ông Đ tự thương lượng giải quyết với bà H3, ông B nếu phải trả số tiền ít hơn ông Đ được hưởng, phải trả số tiền nhiều hơn ông Đ tự chịu, ông Đ đồng ý. Tuy nhiên vào tháng 5/2022 ông H2 chết, để tiếp tục thực hiện theo hợp đồng, ông Trần Quang Đ1, ông Trần Gia H là con của ông H2 tiếp tục ủy quyền cho ông Đ tham gia giải quyết tranh chấp. Ông Đ1 lập giấy thỏa thuận ghi ngày 8/6/2022 để làm bằng chứng tránh việc thắc mắc về sau. Thỏa thuận có nội dung vẫn tiếp tục giao khoán cho ông Đ số tiền 18.500.000.000đ để thương lượng giải quyết tranh chấp với bà H3, ông B. Thực hiện công việc được ủy quyền, tại buổi hòa giải bà H3, ông B chấp nhận giảm số tiền còn lại phải trả là 15.000.000.000đ (Mười lăm tỷ) giảm được 1.700.000.000đ và không yêu cầu tiền lãi. Ông Đ hứa với bà H3, ông B trong 06 tháng ông Đ sẽ liên hệ ông Đ1 thanh toán đủ tiền cho ông bà. Sau khi có Quyết định số 22/2022/QĐST-DS ngày 20/6/2022 công nhận sự thỏa thuận của đương sự, thực hiện thỏa thuận hứa thưởng ngày 8/6/2022, ông Đ1 đã chuyển cho ông Đ số tiền 2.050.000.000đ. Số tiền này là thù lao ông Đ được hưởng không liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Đ đang khởi kiện ông Đ1 tại Tòa án. Do đó lời khai của ông Đ1 hợp đồng giả cách, bị ép buộc, là không đúng sự thật nhằm chiếm đoạt tài sản của ông Đ.

Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện:

Ông Đ1 nói cần giải quyết công việc gia đình ông Đ1 cần bán đất, ông Đ đồng ý mua, diện tích đất 4.302m² thuộc thửa số 825 và 929 tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P, huyện Đ. Giá 2 bên tự thỏa thuận 4.800.000.000đ hai bên đã ký hợp đồng, ông Đ đã thanh toán đủ số tiền 4.800.000.000đ cho ông Đ1 và ông Đ1 đã bàn giao đất cho ông Đ diện tích 4.302 m² đúng địa chỉ thửa đất 825 và 929 tờ bản đồ 40 tại xã P. Hợp đồng chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay ghi ngày 17/09/2022 chưa có công chứng với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH-507073 đang bị tạm giữ tại C thi hành án dân sự huyện Đ để đảm bảo thi hành án. Ông Đ1 cam kết sau 60 ngày tính từ 17/7/2022, ông Đ1 sẽ rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ký công chứng chuyển nhượng sang tên cho ông Đ đúng theo hợp đồng đã cam kết, tuy nhiên đã quá thời hạn ông Đ yêu cầu nhiều lần, ông Đ1 không thực hiện như đã cam kết trong hợp đồng mà cố tình né tránh.

Nay, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, buộc ông Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Đ đúng theo hợp đồng hai bên đã ký và cam kết.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Trần Quang Đ1 trình bày:

Trước đây cha của ông Trần Quang Đ1 là ông Trần Văn H2 có vướng vào vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, cha của ông Đ1 với ông Đ thỏa thuận như thế nào về việc ông Đ bảo vệ quyền lợi thì ông Đ1 không biết, nhưng ngay sau khi cha của ông Đ1 chết, ông Đ tự soạn văn bản thỏa thuận ghi ngày 08/6/2022 bảo ông Đ1 cùng vợ ký vào. Vợ chồng của ông Đ1 có chuyển tiền cho ông Đ nhiều lần, số tiền là 2 tỷ đồng, đến khi ông Đ1 nhận được Quyết định thi hành án, khoản tiền phải thi hành có 15 tỷ, không phải 18,5 tỷ như thỏa thuận. Ông Đ bảo ông Đ1 ủy quyền cho ông Đ vay tiền để thi hành án và trả tiền dịch vụ cho ông Đ. Để đảm bảo việc thanh toán tiền dịch vụ cho ông Đ, ông Đ bảo ông Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lúc ký hợp đồng ông Đ có nói chỉ để làm tin vì không có công chứng, chứng thực không có giá trị. Nay, ông Đ lại khởi kiện tranh chấp hợp đồng này, ông Đ1 không chấp nhận vì nó chỉ là hình thức không có thật, không có việc giao đất hay giao nhận tiền. Ông Đ không chứng minh được ông Đ1 có nhận tiền, giá trị đất cũng không phù hợp giá thị trường. Lời khai của ông Đ có sự mâu thuẫn, nhận dịch vụ có thù lao 1 tỷ, còn hưởng chênh lệch số tiền trên dưới 18,5 tỷ là không phù hợp.

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

- Ông Trần Gia H trình bày:

Ông H được ông Đ đưa cho 02 bản để ký, nay ông H xác định không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Đ, chỉ vì thấy có chữ ký của ông Đ1 (anh trai) nên mới ký tên; thời điểm ký vào lúc 16 giờ đến 16 giờ 30 phút, khi ký không có mặt ông T, không có mặt ông Đ1 và bà H1. Ông H không nhận tiền của ông Đ, không đi giao mốc giới đất với ông Đ.

- Bà Phạm Tuyết H1 trình bày:

Bà H1 là vợ của bị đơn – ông Đ1, bà H1 và ông Đ1 có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất, mục đích ký là để nhằm vay tiền. Giữa vợ chồng bà H1 không có thỏa thuận chuyển nhượng đất, không thỏa thuận giá trị chuyển nhượng, không có nhận tiền chuyển nhượng. Tờ thứ nhất của Hợp đồng chuyển nhượng là không đúng, vì không có việc giao nhận số tiền 4.800.000.000 đồng.

4. *Quá trình tố tụng tại Tòa án, người làm chứng ông Phạm Minh T trình bày:*

Ông T có ký người làm chứng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, chứng kiến ông Đ1, ông H và bà H1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông Đ1 nói đã nhận đủ tiền và đưa ông Đ đi giao đất tại Đ, ông T có cùng ông Đ, ông Đ1 và ông H đến vị trí đất ký biên bản giao đất cho ông Đ.

5. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã tuyên xử:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Quang Đ1, ông Trần Gia H với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Xuân Đ ghi ngày 17/09/2022 có tiêu đề "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Trần Quang Đ1, ông Trần Gia H, bà Phạm Tuyết H1 phải giao trả lại cho ông Trần Xuân Đ số tiền là 4.800.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 1.745.700.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm ngàn đồng), tổng cộng ông Đ1, ông H, bà H1 phải giao cho ông Đ số tiền là 6.545.700.000đ (Sáu tỷ, năm trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

6. *Nội dung kháng cáo:*

Ngày 09/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang Đ1 có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không phải trả tiền cho ông Đ.

7. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. *Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang Đ1, giữ nguyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trần Quang Đ1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Quang Đ1 thì thấy:

[2.1] Xét tính có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2022:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2022 bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực giữa ông Trần Quang Đ1, ông Trần Gia H và ông Trần Xuân Đ đối với thửa đất 825, 929 tờ bản đồ số 40 xã P, huyện Đ là chưa tuân thủ quy định của pháp luật về mặt hình thức được quy định tại Điều điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Thửa đất 825, 929 tờ bản đồ số 40 xã P, huyện Đ đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án thể hiện tại các quyết định: Số 15/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Trần Văn H2 và Lương Thị Tuyết xã P; số 01/QĐ-CCTHADS ngày 12/9/2022 về việc tạm giữ tài sản, giấy tờ; số 11/QĐ-CCTHADS ngày 21/6/2023 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Vì vậy, thửa đất 825, 929 tờ bản đồ số 40 xã P không đảm bảo đủ điều kiện để ông Đ1, ông H thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2022 bị vô hiệu được quy định tại Điều 123, 129 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2] Xét việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2022 bị vô hiệu thì thấy:

[2.2.1] Về trách nhiệm hoàn trả:

Nguyên đơn – ông Trần Xuân Đ cho rằng: đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 4.800.000.000 đồng cho ông Đ1, ông H, bà H1. Còn ông Đ1, ông H, bà H1 thì cho rằng: không nhận số tiền 4.800.000.000 đồng của ông Đ, vì hợp đồng được

ký nhằm mục đích để ông Đ cho vay tiền nhằm đảm bảo trả tiền cho cơ quan thi hành án. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Thứ nhất, xét chứng cứ do ông Trần Xuân Đ cung cấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2022 thì thấy:

Tại khoản 2, 3 Điều 2 của hợp đồng có ghi rõ “... *Thanh toán bằng tiền mặt, đủ 1 lần ngay khi ký hợp đồng, ông Đ1 đã nhận đủ số tiền 4.800.000.000đ, nếu không thực hiện phải bồi thường gấp đôi số tiền đã ký nhận hôm nay tại hợp đồng này và chịu trách nhiệm trước pháp luật Nhà nước*”. Nội dung này được thể hiện tại tờ giấy A4 thứ nhất, nằm ở mặt thứ 2; tờ A4 thứ nhất này không có chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, người làm chứng. Bên chuyển nhượng (Bên A) thể hiện tờ A4 trang thứ nhất là (ông Trần Quang Đ1, ông Trần Gia H) không đúng với tên và chữ ký bên A trong Tờ A4 thứ 2 trang 3 có chữ ký của Bên A: Trần Quang Đ1, Phạm Tuyết H1, Trần Gia H. Tại phiên tòa, ông Đ1, ông H, bà H1 không thừa nhận nội dung thỏa thuận tại trang 2 tờ A4 thứ nhất. Nội dung tại khoản 2, 3 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2022 không có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định ông Đ đã đưa cho ông Đ1, ông H, bà H1 số tiền chuyển nhượng là 4.800.000.000 đồng.

Thứ hai, theo trình bày của ông Đ thì giá trị chuyển nhượng là 4.800.000.000 đồng, ông Đ đã đưa đủ 4.800.000.000 đồng tiền mặt ngay sau khi ký hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Đ là người đại diện ủy quyền cho gia đình ông Đại để giải quyết vụ kiện tại Tòa án và tại cơ quan thi hành án huyện Đ, là người biết rõ thửa đất 825, 929 tờ bản đồ số 40 đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án; nên ông Đ ký chuyển nhượng và giao hết tiền chuyển nhượng hai thửa đất này là không phù hợp với thực tiễn. Bởi lẽ thực tế, nếu có nhận chuyển nhượng đất thì người mua sẽ không trả hết số tiền chuyển nhượng cho đến khi chủ sử dụng đất thi hành án xong mà không phải bán đấu giá.

Thứ ba, xét lời khai của ông Đ tại phiên tòa phúc thẩm “*Hợp đồng chuyển nhượng được ký hai lần: lần 1 ký vào lúc 01 giờ đến 02 giờ chiều có mặt ông Đ1, bà H1, ông T và ông Đ; lần 2 vào lúc 16 đến 17 giờ chiều có mặt ông Đ, ông H và ông T; địa điểm ký đều tại nhà của ông Đ (tại Đồng Nai)*”; còn ông T làm chứng khai: “*Tại thời điểm ký hợp đồng không nhìn thấy việc giao nhận tiền giữa các bên, chỉ nghe ông Đ nói là đã giao đủ tiền*” thì có cơ sở để xác định: tại thời điểm ký kết hợp đồng ông Đ1, ông H và bà H1 không nhận tiền của ông Đ. Đồng thời ông H và ông Đ lập biên bản bàn giao đất nhưng có cơ sở để xác định không có việc bàn giao đất trên thực địa giữa các bên, bởi các bên ký bàn giao đất tại nhà của ông Đ (Đồng Nai) trong khi thửa đất ở Bà Rịa – Vũng Tàu, các giấy tờ liên quan đến thửa đất đang nằm tại cơ quan Thi hành án và lời khai của ông T cho rằng đã chứng kiến việc bàn giao đất trên thực địa giữa ông H và ông Đ1 là không đúng sự thật.

Thứ tư, ngoài chứng cứ ông Đ cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng như phân tích ở trên, ông Đ không cung cấp được bất kỳ chứng cứ chứng minh ông Đ đã giao số tiền 4.800.000.000 đồng có sự xác nhận của ông Đ1, ông H, bà H1.

Như vậy, ông Đ không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh có việc giao nhận số tiền 4.800.000.000 đồng cho ông Đ1, ông H4, bà H1, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ1, ông H4, bà H1 phải hoàn trả số tiền 4.800.000.000 đồng cho ông Đ là không có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đại để sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.2.2] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Ông Đ không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh có việc giao nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1, ông H, bà H1 nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định mức bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ1, ông H, bà H1 phải bồi thường thiệt hại số tiền 1.745.700.000 đồng cho ông Đ là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đại để sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, nên ông Đ phải chịu án phí 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Đ phải nộp và đã nộp đủ.

[5] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại phiên tòa về nội dung giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Đ1 không phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang Đ1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 123, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 29 Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thửa đất 825, 929 tờ bản đồ số 40 xã P, huyện Đ) giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Quang Đ1, ông Trần Gia H với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Xuân Đ ghi ngày 17/09/2022 bị vô hiệu.

Ông Trần Quang Đ1, ông Trần Gia H, bà Phạm Tuyết H1 không phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Xuân Đ số tiền 4.800.000.000 đồng ghi trong hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đ đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Xuân Đ được miễn toàn bộ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang Đ1 không phải nộp; hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Đ1 theo biên lai thu số 0010484 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/3/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long