

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 67/2024/DSPT

Ngày 20- 12- 2024

(V/v “*Tranh chấp Hợp đồng dân sự (yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu)*”)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Triệu Ngọc Thúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam và ông Phúc An Hoàn

- *Thư ký phiên toà:* Ông Lê Hồng Phong - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Linh- Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 20 tháng 12 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2024/TLDS-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng dân sự (yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu)*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST, ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2024/QĐ-PT, ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ông Mai Văn X** (tên gọi khác: Mai Văn S), sinh năm 1942. Địa chỉ: Thôn N. T 1, xã Y. N, huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang (*có mặt tại phiên toà*)

2. *Bị đơn:* **Ông Tô Văn H**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn Kh 2, xã Y. N, huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang (*có mặt tại phiên toà*)

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Tô Văn Th, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn Kh 2, xã Y. N, huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang (*có mặt tại phiên toà*)

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

- Bà Phùng Thị Ph, sinh năm 1946. Địa chỉ: Thôn N. T 1, xã Y. N, huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang (*có mặt tại phiên toà*)

- Ông Mai Văn B, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn N. T 1, xã Y. N, huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang (*có mặt tại phiên toà*)

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và không có kháng cáo:* Ông Triệu Văn L, sinh năm 1981 và bà Hoàng Thị M, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: Thôn Kh 2, xã Y. N, huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Mai Văn X trình bày: Ngày 07/10/2004 ông và ông Tô Văn H, sinh năm 1970, địa chỉ tại Thôn Kh 2, xã Y. N, huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang thỏa thuận chuyển nhượng một thửa đất có chiều rộng 5m, chiều dài là 30m tại khu đồi chè Pù Đồn, Thôn N. T 1, xã Y. N, huyện C. H với giá là 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng chưa chỉ vị trí và giao thửa đất ngoài thực địa cho ông H. Hai bên có viết giấy biên nhận tiền, ông nhận của ông H số tiền là 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*), việc giao nhận tiền giữa ông và ông H thực hiện vào buổi tối ngày 07/10/2004 khi đó bà Phùng Thị Ph (vợ ông) cũng có mặt. Hai bên thống nhất khi nào ông H giao số tiền 1.000.000 đồng còn lại mới làm thủ tục chuyển nhượng đất và giao đất trên thực địa. Do ông H không thỏa thuận thời hạn và chưa giao số tiền 1.000.000 đồng nên việc giao đất ngoài thực địa và tiếp tục thực hiện hợp đồng chưa thực hiện. Hơn nữa, do chưa xác định vị trí thửa đất sẽ chuyển nhượng nên ông H chưa nhận đất để canh tác, sử dụng. Số tiền 1.500.000 đồng nhận từ ông H ông đã sử dụng vào mục đích chung của gia đình.

Đến tháng 02/2005 ông về quê tại tỉnh Ninh Bình sinh sống, hằng năm ông vẫn về xã Y. N, huyện C. H khi gia đình có công việc chứ không phải đi biệt. Khi về nhà ông vẫn hỏi bà Ph về việc có thấy ông H giao nốt số tiền còn lại cho ông bà hay không thì bà Ph nói không thấy ông H nói gì và cũng không thấy ông H báo gia đình ông giao đất ngoài thực địa cho ông H. Khoảng năm 2007 khi ông đang ở Ninh Bình thì bà Ph và con trai là Mai Văn B có chuyển nhượng cho ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị M thửa đất có chiều rộng là 6m và chiều dài hết thửa đất với giá là 22.500.000 đồng (khi bà Ph và anh B bán đất cho ông L và bà M thì vẫn là bán đất đồi chè có taluy cao so với mặt đường). Số tiền bán đất cho ông L, bà M được bà Ph đã sử dụng làm tầng chống nóng của gia đình, sau này ông có biết việc bà Ph bán đất, hiện nay ông và bà Ph vẫn đang sử dụng chung đối với ngôi nhà do bà Ph cải tạo. Khi ông L hạ cos taluy thửa đất đã nhận chuyển nhượng với bà Ph bằng với mặt đường Quốc lộ 3B thì xảy ra tranh chấp với ông H vì ông H cho rằng đây là thửa đất ông X đã bán cho ông H.

Tính theo hướng từ thành phố Tuyên Quang đi huyện C. H thì vị trí thửa đất dự định bán cho ông H được xác định như sau: Thửa đất hiện nay vợ chồng ông X đang sử dụng đến phần đất bán cho vợ chồng ông Nguyễn Bá Q và bà Vũ Thị Kim T (có chiều rộng 40 mét), tiếp đến là đất bán cho ông L (rộng 06 mét),

rồi mới đến diện tích đất định bán cho ông H. Do xảy ra tranh chấp về vị trí thửa đất giữa ông H - ông L và do ông X nhận tiền chuyển nhượng đất nhưng chưa xác định vị trí chuyển nhượng và lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định nên ông X yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Tô Văn H lập ngày 07/10/2004 vô hiệu. Ông đã nhận của ông H giá trị của 03 mét đất tính theo chiều rộng, sâu 30 mét với giá 1.500.000 đồng tương đương mỗi mét là 500.000 đồng. Nay giá trị của mỗi một mét đất tính theo chiều rộng là 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*) nên ông sẽ trả lại giá trị của 03 mét đất (theo chiều rộng) là 105.000.000 đồng (*Một trăm linh năm triệu đồng*) cho ông Tô Văn H.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm: ông Tô Văn H đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án và nội dung Tòa án triệu tập viết tự khai, lấy lời khai nhưng ông H không hợp tác, không trình bày quan điểm của ông trước yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn X. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 21/7/2023 ông H đã tự ý bỏ về, không có ý kiến trình bày tại phiên họp. Tuy ông H không có bản tự khai, không hợp tác khi Tòa án lấy lời khai nhưng sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án cũng như các văn bản tố tụng Tòa án gửi qua dịch vụ bưu chính ông H có đơn phản kháng, đơn đề nghị, đơn kiến nghị, đơn phản tố...cùng thể hiện quan điểm không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông X, không nhất trí tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2004 giữa ông và ông X vô hiệu. Yêu cầu Tòa án thực hiện theo nội dung mà ông và ông X đã thống nhất tại biên bản ghi nhận kết quả hòa giải thành ngày 24/01/2022 và 30/11/2022 theo thủ tục của Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án nhân dân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phùng Thị Ph trình bày: Năm 2004 ông Mai Văn X có thỏa thuận bán cho ông Tô Văn H thửa đất chiều rộng 05m, chiều dài 30m đất đồi chè tại khu Pù Đồn, Thôn N. T 1, xã Y. N với giá là 500.000 đồng/1m. Khi viết Giấy biên nhận và giao số tiền 1.500.000 đồng ông X thì bà cũng có mặt, sau khi ông X về quê tại tỉnh Ninh Bình thì bà không thấy ông H đến canh tác hay sử dụng đất, cũng không thấy ông H đến hỏi về việc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông X. Số tiền 1.500.000 đồng ông X nhận của ông H, ông X sử dụng chung vào mục đích của gia đình. Khoảng năm 2007 (không nhớ ngày tháng cụ thể) bà và con trai Mai Văn B có bán diện tích đất đồi chè cho ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị M, địa chỉ thôn Khuân Khoai, xã Y. N, huyện C. H. Khi chuyển nhượng thửa đất cho ông L, bà M thì bà Ph có chỉ vị trí, ông L nhận đất và đã trồng cây Keo tại thửa đất đó. Đến khoảng năm 2013, 2014 bà thấy ông Mai Văn Kh là cán bộ địa chính xã Y. N cho máy đến cuộc, san ủi đất cho bằng với mặt đường. Bà không biết việc ông Kh cuộc đất là do ông Triệu Văn L thuê hay ông Kh cho người cuộc đất cho chính ông

Kh. Vị trí đất bà chuyển nhượng cho ông L, bà M có một bên tiếp giáp với diện tích gia đình bà đang sử dụng và một bên tiếp giáp với diện tích đất của vợ chồng bà Vũ Thị Kim T. Khi mua bán bà và ông L, bà M thỏa thuận chuyển nhượng với giá 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) đối với 06 mét chiều rộng. Số tiền này bà đã sử dụng để làm mái chống nóng cho căn nhà gia đình bà đang ở. Nay ông X yêu cầu Tòa án tuyên việc mua bán đất theo giấy biên nhận ngày 07/10/2004 giữa ông X và ông H vô hiệu, bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn X. Số tiền 1.500.000 đồng này được sử dụng vào mục đích chung cho cả gia đình nên bà nhất trí cùng ông X bồi thường số tiền chênh lệch giá là 105.000.000 đồng cho ông Tô Văn H.

- Ông Mai Văn B trình bày: Khi ông Mai Văn X và ông H thỏa thuận việc bán đất và giao số tiền 1.500.000 đồng ông có mặt và biết sự việc. Số tiền 1.500.000 đồng này ông X sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Sau khi ông X về quê tại tỉnh Ninh Bình, ông không thấy ông H đến canh tác hay sử dụng đất, cũng không thấy ông H đến hỏi về việc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông X. Đối với số tiền còn thiếu là 1.000.000 đồng theo Giấy bán đất ngày 07/10/2004 giữa ông X và ông H thì hiện nay ông H vẫn chưa thanh toán cho gia đình ông. Khoảng năm 2007 ông và bà Ph có bán một phần diện tích đất đồi chè cho ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị M, địa chỉ Thôn Kh 2, xã Y. N, huyện C. H. Khi chuyển nhượng đất cho ông L, bà M, ông và bà Ph có chỉ vị trí đất bán cho ông L, ông L trồng cây Keo tại thửa đất mà ông và bà Ph đã bán cho. Đến khoảng năm 2018 ông thấy ông Mai Văn Kh là cán bộ địa chính xã Y. N cho máy đến cuộc, san ủi đất cho bằng với mặt đường. Việc ông Kh hạ cos taluy phần diện tích đất mẹ con ông bán cho ông L là do ông Triệu Văn L thuê hay như thế nào thì ông không rõ. Vị trí đất ông và bà Ph chuyển nhượng cho ông Triệu Văn L có một bên tiếp giáp với diện tích gia đình ông đang sử dụng và một bên tiếp giáp với diện tích đất của vợ chồng T. Q (vợ chồng T. Q mua đất của gia đình ông). Thửa đất bán cho ông L có chiều rộng là 6m mặt đường, chiều dài là 27m với giá là 22.500.000 đồng. Số tiền này gia đình ông đã sử dụng để làm mái chống nóng cho căn nhà mà gia đình đang ở. Nay ông X yêu cầu Tòa án tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy biên nhận ngày 07/10/2004 giữa ông X và ông H vô hiệu ông hoàn toàn nhất trí.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị M trình bày: Ngày 20/4/2007 ông L, bà M và bà Phùng Thị Ph, ông Mai Văn B (con trai bà Ph) có lập giấy chuyển nhượng đất lâm nghiệp với giá là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng), vị trí mảnh đất được xác định tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất của gia đình bà Phùng Thị Ph, ông Mai Văn B có chiều dài

là 27m.

- Phía Đông giáp đường ĐT190 (nay là Quốc lộ 3B) có chiều rộng là 06m.
- Phía Tây giáp với nhà máy nước (thuộc đất ông Nông Văn Đ có chiều rộng là 06m.
- Phía Nam giáp đất của bà Vũ Thị Kim T có chiều dài là 27m.

Trong ngày 20/4/2007 sau khi lập giấy chuyển nhượng đất xong thì ông L, bà M đã giao đầy đủ số tiền 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho người nhận là bà Phùng Thị Ph và ông Mai Văn B, lúc đó có mặt bà Quách Vân A là vợ ông B. Sau khi giao tiền xong thì bà Ph và ông B cùng vợ chồng ông L, bà M đã thực hiện việc giao, nhận đất ngoài thực địa, vị trí tứ cận của thửa đất như đã nêu trên. Mảnh đất ông L, bà M mua là đất đồi chè cao so với mặt đường quốc lộ 3B khoảng hơn chục mét. Sau khi nhận đất ngoài thực địa ông L, bà M đã trồng cây keo trên diện tích đất mới mua đến năm 2018 thì gia đình thuê anh Hà Văn Gi (địa chỉ: Thôn Ba Nhất, xã Y. N) khai thác keo. Khi khai thác keo xong thì vợ chồng ông L, bà M đã thuê máy quốc của ông Hứa Văn Ph (địa chỉ: Thôn Khuân Trú, xã Y. N) cải tạo đất và hạ cos taluy gần bằng mặt đường quốc lộ 3B như hiện nay để canh tác có hiệu quả hơn. Gia đình ông L, bà M canh tác, sử dụng ổn định diện tích đất nhận chuyển nhượng với bà Phùng Thị Ph, ông Mai Văn B từ năm 2007 đến năm 2019 thì ông Tô Văn H đến tranh chấp và cho rằng phần diện tích đất của ông L, bà M mua với bà Ph, ông B là vị trí đất ông Mai Văn X đã chuyển nhượng cho ông Tô Văn H từ ngày 07/10/2004. Ông Tô Văn H đã đặt cống ở rãnh thoát nước phía trước, phát dọn, san ủi và xây tường tại thửa đất của ông L, bà M nhận chuyển nhượng của bà Ph làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L, bà M. Ông L, bà M nhất trí với yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp hợp đồng dân sự (yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu) của ông Mai Văn X đối với ông Tô Văn H. Ông L, bà M yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2007 giữa ông Triệu Văn L, bà Hoàng Thị M và bà Phùng Thị Ph, ông Mai Văn B ; tại phiên toà sơ thẩm ông Triệu Văn L và Hoàng Thị M vắng mặt, nhưng trước đó ngày 02/8/2024 ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị M có đơn xin rút yêu cầu độc lập.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Hiện trạng diện tích đất đang có tranh chấp theo bản trích đo ngoài thực địa tại các điểm: 3,4,10,11,4 có diện tích là $189,3m^2$, có giá là 962.973 đồng/ $1m^2$, tổng giá trị tài sản là: $189,3m^2 \times 962.973 \text{ đồng}/1m^2 = 182.290.788 \text{ đồng}$. Trên đất không có tài sản hay công trình xây dựng gì.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện C. H xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST, ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện C. H, tỉnh Tuyên

Quang. Căn cứ vào 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 217, 218, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 131, 132, 133, 136, 137, 139, 690, 691, 692, 693, 697 Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 129, các Điều 288, 357, 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn X. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy biên nhận ngày 07/10/2004) giữa ông Mai Văn X và ông Tô Văn H vô hiệu.

Buộc ông Mai Văn X và bà Phùng Thị Ph có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Tô Văn H tổng số tiền là 52.600.542 đồng (*Năm mươi hai triệu sáu trăm nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng*). Trong đó tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) và tiền bồi thường là 51.100.542 đồng (*Năm mươi một triệu một trăm nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng*); chia cụ thể như sau:

Ông Mai Văn X có nghĩa vụ trả cho ông Tô Văn H số tiền 26.300.271 đồng (*Hai mươi sáu triệu ba trăm nghìn hai trăm bảy mươi một đồng*).

Bà Phùng Thị Ph có nghĩa vụ trả cho ông Tô Văn H số tiền 26.300.271 đồng (*Hai mươi sáu triệu ba trăm nghìn hai trăm bảy mươi một đồng*).

" Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị M về việc *"Yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2007 giữa ông Triệu Văn L, bà Hoàng Thị M và bà Phùng Thị Ph, ông Mai Văn B"*.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Mai Văn X nhận chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 6.587.300 đồng, buộc ông Mai Văn X phải trả lại cho ông Triệu Văn L số tiền chi phí tố tụng là 6.000.000 đồng.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Mai Văn X và bà Phùng Thị Ph.

Ông Tô Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Trả lại cho ông Triệu Văn L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001613 ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01 tháng 10 năm 2023 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H kháng cáo đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xem xét và yêu cầu ông Mai Văn X và các cấp có thẩm quyền của UBND xã Y. N, huyện C. H thực hiện cấm trả đất thực địa cho ông.

- Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Mai Văn X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy biên nhận tiền ngày 07/10/2004 giữa ông Mai Văn X và ông Tô Văn H vô hiệu; ông X đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Phùng Thị Ph nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông X, nhất trí cùng ông X trả lại số tiền 1.500.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả định giá tài sản khi giải quyết hợp đồng vô hiệu

Ông Mai Văn B giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại biên bản lấy lời khai, nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn X và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Tô Văn H trình bày: Việc mua bán đất giữa ông và ông X được thực hiện ngày 07/10/2004, trước khi lập Giấy biên nhận ông X và con gái ông X (do ông X có ba người con gái, nên ông không nhớ cụ thể là ai) đã chỉ và giao vị trí đất ông X bán cho ông, sau đi đo và giao đất ngoài thực địa ông X mới lập Giấy biên nhận về việc ông X bán cho ông thửa đất chiều rộng là 05m và chiều dài là 30m với giá là 2.500.000 đồng và ông đã giao trước cho ông X số tiền 1.500.000 đồng, còn nợ lại 1.000.000 đồng, sau đó thì ông đã chăm sóc và thu hoạch chè trên diện tích đất ông X bán cho ông. Giấy biên nhận ngày 07/10/2004 được lập 01 bản do ông là người giữ bản gốc, ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn X về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố việc chuyển nhượng đất theo giấy biên nhận ngày 07/10/2004 vô hiệu. Ông yêu cầu Tòa án thực hiện theo nội dung giữa ông và ông X đã thống nhất thỏa thuận tại biên bản ghi nhận kết quả hòa giải thành ngày 24/01/2022 và 30/11/2022 theo thủ tục của Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án nhân dân, ông X phải cấm và giao đất cho gia đình ông.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm: Việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng

dân sự. Việc chấp hành của đương sự: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Tại giấy biên nhận ngày 07/10/2004, thể hiện đối với diện tích đất mà các bên có tranh chấp tại đồi chè Pù Đồn, thôn N. T 1, xã Y. N, huyện C. H chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chỉ là giấy viết tay không có công chứng chứng thực, chỉ thể hiện việc giao nhận tiền, không nêu rõ ranh giới, vị trí đất, do đó hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đã vi phạm khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 129 BLDS năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H lập ngày 07/10/2004 vô hiệu là có căn cứ.

Về nội dung kháng cáo yêu cầu ông X trả lại đất cho ông H theo kết hoà giải thành ngày 24/01/2022 và 30/11/2022 theo thủ tục của Luật Hoà giải đối thoại tại Tòa án nhân dân xét thấy, vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H đã kéo dài nhiều năm, ông H khởi kiện ông X đề nghị ông X trả lại đất cho ông H. Tại biên bản ghi nhận kết quả hoà giải thành ngày 30/11/2022 ông X nhất trí trả lại đất cho ông H theo giấy biên nhận ngày 07/10/2004, tuy nhiên trong thời hạn chuẩn bị ra quyết định (15 ngày theo Điều 32 Luật Hoà giải đối thoại tại toà án) Tòa án huyện đã nhận đơn đề nghị không nhất trí với nội dung hoà giải của anh Triệu Văn L vì việc hoà giải liên quan đến quyền lợi của anh sau đó ông X đã có đơn xin huỷ kết quả hoà giải thành ngày 30/11/2022 do đó Tòa án nhân dân huyện C. H ra quyết định không công nhận kết quả hoà giải thành theo quy định tại Điều 33 Luật Hoà giải đối thoại là đúng quy định.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bản thân ông H biết hộ gia đình ông chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông định chuyển nhượng cho ông H nhưng vẫn chuyển nhượng và nhận 1 phần tiền của ông H; về phía ông H khi nhận chuyển nhượng không tìm hiểu việc đất nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận hay chưa do đó nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau, cấp sơ thẩm xác định lỗi của nguyên đơn nhiều hơn và phải chịu là 60% là chưa phù hợp nên đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa 1 phần bản án sơ thẩm về việc xác định lỗi mỗi bên phải chịu 50%.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về trình tự, thủ tục kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H: Ngày 01/10/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 61/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C. H; Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên đơn kháng cáo được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn không nhất trí với bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, xét xử lại toàn bộ vụ án.

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại thời điểm giao dịch (ngày 07/10/2004) giữa ông X, ông H chỉ lập một Giấy biên nhận có nội dung thể hiện hai bên chuyển nhượng cho nhau diện tích đất đồi chè rộng 05 mét, dài 30 mét. Đây được coi là giao dịch chuyển nhượng đất mà hai bên đã xác lập nhưng tại thời điểm 07/10/2004 nguyên đơn ông Mai Văn X chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xác định được đối tượng giao dịch của hợp đồng, giấy biên nhận do hai bên tự lập, tự ký kết mà không công chứng, chứng thực nên giao dịch dân sự này vô hiệu không tuân thủ quy định về hình thức, về nội dung không nêu rõ vị trí, ranh giới của diện tích đất chuyển nhượng. Do đó tại bản án sơ thẩm số 61/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C. H đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy biên nhận ngày 10/7/2004) vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

- Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 không trái với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 nên áp dụng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ; Về lỗi của các bên tham gia giao kết dẫn đến giao dịch dân sự ngày 07/10/2004 vô hiệu. Xét thấy, Tuy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy biên nhận ngày 07/10/2004) giữa ông X và ông H là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nhưng tại thời điểm chuyển nhượng ông X biết hộ gia đình ông chưa được Cơ quan quản lý Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, sử dụng đối với thửa đất là đối tượng giao dịch của hợp đồng nhưng vẫn đưa thông tin có nhu cầu chuyển nhượng đất để ông H tham gia giao kết hợp đồng, vẫn thỏa thuận sẽ chuyển nhượng và nhận một phần tiền của ông H (bên nhận chuyển nhượng); tại phiên tòa phúc thẩm bà Ph (vợ ông X) và anh B (Con trai ông X) đều trình bày khi bà Ph, anh B chuyển nhượng đất cho gia đình ông L (diện tích đất mà khi hoà giải, đối thoại tại Tòa án ông X nhận chuyển nhượng cho ông H) đều đã báo và hỏi ý kiến ông X và ông X nhất trí; khi hoà giải, đối thoại tại Tòa án mặc dù đã ông X đã nhất trí trả lại diện tích đất cho ông H, theo giấy biên nhận ngày 07/10/2004, nhưng Tòa án không ra quyết định công nhận được nên xác định phần lỗi của ông X nhiều hơn ông H. Về phía bị đơn, bản thân ông H nhận chuyển nhượng đất nhưng không nắm được các quy định của pháp luật, không tìm hiểu, xác nhận việc nguyên đơn bán đất cho ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, hơn nữa sau khi viết Giấy biên nhận ông H mới trả cho ông X được 3/5 số tiền giá trị của thửa đất nên ông H cũng có lỗi dẫn đến việc giao dịch dân sự vô hiệu nhưng phần lỗi của ông H ít hơn ông X. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của nguyên đơn là 60%, bị đơn là 40% là có phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, tại biên bản lấy lời khai ông X đều có ý kiến sẽ tự nguyện trả cho ông H số tiền đã nhận và thiệt hại ông gây ra cho ông H với số tiền 105.000.000 đồng nhưng tại biên bản định giá tài sản và ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông X đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật và tính giá theo giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra nên thiệt hại trong trường hợp này được xác định theo đúng hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá, như bản án sơ thẩm đã xác định là có căn cứ.

- Về nội dung kháng cáo yêu cầu ông X trả lại đất cho ông H theo kết quả hoà giải thành ngày 24/01/2022 và 30/11/2022 theo thủ tục của Luật Hoà giải đối thoại tại Tòa án nhân dân. Xét thấy, vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H, ông H khởi kiện ông X đề nghị ông X trả lại đất cho ông H. Tại biên bản ghi nhận kết quả hoà giải thành ngày 30/11/2022 ông X nhất trí trả lại đất cho ông H theo giấy biên nhận ngày 07/10/2004, tuy nhiên trong thời hạn chuẩn bị ra quyết định (15 ngày theo Điều 32 Luật Hoà giải đối thoại tại toà án) Toà án cấp sơ thẩm đã nhận đơn đề nghị không nhất trí với nội dung hoà giải của anh Triệu Văn L vì việc hoà giải liên quan đến quyền lợi của anh, sau đó ông X đã có đơn xin huỷ kết quả hoà giải thành ngày 30/11/2022 do đó Toà án cấp sơ thẩm ra quyết định không công nhận kết quả hoà giải thành theo quy định tại Điều 33 Luật Hoà giải đối thoại là đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Tô Văn H không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Yêu cầu kháng cáo của ông Tô Văn H là không có căn cứ, nên không được chấp nhận; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang.

[3]. Về án phí: Do cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, nên bị đơn ông Tô Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 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.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn X. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy biên nhận ngày 07/10/2004) giữa ông Mai Văn X và ông Tô Văn H vô hiệu.

Buộc ông Mai Văn X và bà Phùng Thị Ph có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Tô Văn H tổng số tiền là 52.600.542 đồng (*Năm mươi hai triệu sáu trăm nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng*). Trong đó tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) và tiền bồi thường là 51.100.542 đồng (*Năm mươi một triệu một trăm nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng*); chia cụ thể như sau:

Ông Mai Văn X có nghĩa vụ trả cho ông Tô Văn H số tiền 26.300.271 đồng (*Hai mươi sáu triệu ba trăm nghìn hai trăm bảy mươi một đồng*).

Bà Phùng Thị Ph có nghĩa vụ trả cho ông Tô Văn H số tiền 26.300.271 đồng (*Hai mươi sáu triệu ba trăm nghìn hai trăm bảy mươi một đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị M về việc "*Yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2007 giữa ông Triệu Văn L, bà Hoàng Thị M và bà Phùng Thị Ph, ông Mai Văn B*".

3. Về chi phí tố tụng: Ông Mai Văn X nhận chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 6.587.300 đồng, buộc ông Mai Văn X phải trả lại cho ông Triệu Văn L số tiền chi phí tố tụng là 6.000.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Mai Văn X và bà Phùng Thị Ph.

Ông Tô Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Trả lại cho ông Triệu Văn L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001613 ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Tô Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000674 ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. H, tỉnh Tuyên Quang. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/12/2024).

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 thoả 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 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 .

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện C. H;
- THADS huyện C. H;
- Các bên đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Triệu Ngọc Thúc