

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **11/2024/DS-PT**

Ngày: 17 – 01 – 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quyên.

Bà Lê Thị Ký.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 323/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 314/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trương Cao Đ, sinh năm: 1969. (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1973. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Đình T1, sinh năm: 1982, địa chỉ: Khu E, ấp C, phường X, Thành phố L, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

- **Bị đơn:** Ông Lương Thế K, sinh năm: 1957. (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1962. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã X, huyện C, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Lê Văn C, sinh năm: 1989, địa chỉ: B, khu phố B, phường B, Thị xã T, tỉnh Bình Dương. (có mặt).

2. Ông Lương Triệu T2, sinh năm: 1983, địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã X, huyện C, Đồng Nai. (vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Lương Triệu T2, sinh năm: 1983. (vắng mặt).

2. Anh Lương Triệu N1, sinh năm: 1994. (vắng mặt).

3. Anh Lương Triệu P, sinh năm: 1997. (vắng mặt).

4. Chị Phạm Thị Bích H, sinh năm: 1984. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã X, huyện C, Đồng Nai.

5. Cháu Lương Triệu Thanh H1, sinh năm: 2008. (vắng mặt).

6. Cháu Lương Triệu Gia L, sinh ngày: 23/01/2018. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu H1, cháu L: Anh Lương Triệu T2 và chị Phạm Thị Bích H. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp Cẩm Sơn, xã Xuân Mỹ, huyện Cẩm Mỹ, Đồng Nai

7. **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ.**

Trụ sở: Số E, Đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Đinh Văn P1**- Giám đốc **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C1**. (có mặt).

8. Ông **Đặng Thanh B**, sinh năm: 1974- Trưởng **Văn phòng C2** **Đặng Thanh B**. (vắng mặt).

Địa chỉ: **A N, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**.

9. Bà **Trương Cao T3**, sinh năm: 1964. (vắng mặt).

Địa chỉ: **KP L, phường T, TP B, tỉnh Đồng Nai**

10. Ông **Trương Văn**, sinh năm: 1985. (vắng mặt).

11. Bà **Phạm Thị Thu N2**, sinh năm: 1986. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **3, ấp P, xã P, huyện T, Đồng Nai**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **N2**, ông **V**: Bà **Trương Cao T3**. (vắng mặt).

Người kháng cáo: nguyên đơn và bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai, lời khai tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 19/6/2019 ông bà với ông **K**, bà **N** có thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 52, tờ bản đồ 47 tại **xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai**, các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 6m, dài 20m, đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận xong thì anh **T2** (con của ông **K**, bà **N**) là người viết giấy mua bán, chuyển nhượng đất nền ở, nội dung các bên thỏa thuận như giấy sang nhượng này, sau đó ông **K**, bà **N** và gia đình ông bà cùng ký tên vào giấy này, giấy này chỉ có một bản chính do ông **K**, bà **N** giữ, còn ông bà giữ bản phô tô. Tuy trong giấy mua bán, chuyển nhượng đất nền ở không thỏa thuận thời gian giao tiền, nhưng sau khi viết giấy thì ông bà có thỏa thuận miệng với ông **K**, bà **N** và các con của ông bà trong cùng ngày khi nào chị gái của ông **Đ** là bà **Trương Cao T3** mang tiền về thì ông bà sẽ giao đủ số tiền mà các bên thỏa thuận trong giấy này.

Đến khoảng 15 giờ 30 phút thì bà Trương Cao T3 mang tiền xuống cho ông bà, ông Đ gọi cho ông K vào nhà của anh Trương Cao T4, địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để giao tiền. Khoảng 30 phút sau thì ông K vào nhà anh T4, bà T3 giao cho ông Đ tiền để ông Đ giao cho ông K. Sau khi đếm tiền xong thì ông K viết vào giấy mua bán, chuyển nhượng đất nền ở mà ông bà giữ bản phô tô, ông K ghi nội dung “hôm nay 19-06-2019 tô Lương Thế K có nhận số tiền 600.000.000 sáu trăm triệu đồng chẵn” và ký tên phía dưới dòng chữ này để xác nhận đã nhận đủ tiền. Đồng thời, khi kiểm tra giấy mua bán, chuyển nhượng đất nền ở ông bà thấy phần bên bán còn thiếu chữ ký của ông K, nên yêu cầu ông K ký thêm vào. Hiện giấy mua bán, chuyển nhượng đất nền ở ông bà đang giữ là bản phô tô, chỉ có chữ ký của ông K ở phần bên bán và dòng chữ “hôm nay 19-06-2019 tô Lương Thế K có nhận số tiền 600.000.000 sáu trăm triệu đồng chẵn” là chữ ký và chữ viết trực tiếp của ông K.

Do ông K, bà N không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký tên nên ông bà khởi kiện như sau:

- Yêu cầu ông Lương Thế K và bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần đất có chiều ngang 6 m, chiều dài 20 m thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ 47, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai

- Yêu cầu Công nhận giấy mua bán chuyển nhượng đất nền ở lập ngày 19/6/2019 giữa ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N với ông Trương Cao Đ, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 20m, thuộc một phần thửa 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp.

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Cao Đ, bà Nguyễn Thị T với ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N, anh Lương Triệu P liên đới trả lại cho ông Trương Cao Đ, bà Nguyễn Thị T số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu với số tiền là 288.000.000 đồng.

- Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đặng Thanh B công chứng ngày 26/8/2019 giữa ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N và ông Lương Triệu P, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 925529, vào sổ cấp giấy số CS 03494, do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 06/9/2019, đối với thửa đất số 52, tờ 47 **xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai**, đứng tên **Nguyễn Thị N, Lương Triệu P**.

- *Tại đơn kiến nghị không ghi ngày tháng, năm 2020; đơn tường trình không ghi ngày tháng năm; biên bản lấy lời khai ngày 10/02/2020 của ông **Lương Thế K**; biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2020 của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Lương Thế K** là anh **Lương Triệu T2** trình bày:*

Ông bà chỉ có một mảnh đất thuộc thửa 52, tờ bản đồ 47 tại **xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai**, diện tích 2.750,4m², nguồn gốc đất do ông bà mua vào những năm 1981. Vào ngày 19/6/2019 ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 52, tờ bản đồ 47 tại **xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai** cho ông **Đ**, bà **T**, các bên thỏa thuận, chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 6m, dài 20m, đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, anh **T2** là người viết giấy mua bán, chuyển nhượng đất nền ở, nội dung các bên thỏa thuận như giấy sang nhượng này, sau đó ông bà và gia đình cùng ký tên vào giấy này. Ông **Đ**, bà **T** không ký tên vào giấy này, gia đình ông bà giữ một bản, ông **Đ**, bà **T** giữ một bản. Tuy nhiên sau khi viết giấy các bên không thỏa thuận thời gian giao tiền, giao đất. Đến khoảng 7 giờ tối cùng ngày bà **T** gọi cho ông **K** nói là vào nhà trọ của em chồng của bà **T** tại **xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** lấy tiền cọc bán đất 300.000.000 đồng, nhưng ông **K** phải đi một mình. Khi vào đến phòng trọ của em chồng bà **T**, ông **K** gặp bà chị chồng của bà **T**. Lúc đó bà **T** nói đặt cọc cho ông **K** 300.000.000 đồng, tiền này do bà **T** mượn của bà chị chồng và bà chị chồng của bà **T** là người đưa tiền cho ông **K** đếm, tiền mệnh giá 50.000 đồng, lúc đó bà chị chồng của bà **T** nói là ông **Đ**, bà **T** lấy phần của ông **K** thì có trách nhiệm lo cho ông **K** khi ốm đau, bệnh tật, sau đó nói ông **K** viết thêm vào giấy mua bán, chuyển nhượng đất nền ở với nội dung “tô **Lương Thế K** có nhận số tiền 600.000.000 sáu trăm triệu đồng chẵn”, nên ông **K** viết nội dung như trên và ký tên vào giấy, bà **T** là người đọc cho ông **K** viết dòng chữ này. Lúc đó ông **K** nghĩ là nhận trực tiếp 300.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng thì bà **T** giữ lại để gửi ngân hàng cho ông **K**, vì trước đó bà **T** có nói với ông **K** nội dung là sẽ giao cho ông **K** 300.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng sẽ gửi ngân hàng cho ông **K**, nên ông **K** tin tưởng, chứ thật sự ông **K** chỉ nhận số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó một mình ông **K** về nhà với số tiền lớn không yên tâm, nên ông **Đ** mang số tiền 300.000.000 đồng đến nhà cho

ông K và giao lại cho ông K, lúc đó chỉ có ông K với ông Đ không có ai khác. Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T, vì ông K chỉ nhận có 300.000.000 đồng không phải 600.000.000 đồng như ông Đ, bà T trình bày. Ông đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Đ, bà T, ông đồng ý thanh toán lại cho ông Đ, bà T số tiền 300.000.000 đồng mà ông K đã nhận.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn C trình bày: Giấy mua bán, chuyển nhượng đất nền ở ghi ngày 19/6/2019 mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là không có thật, vì hợp đồng này là bản phô tô, những dòng chữ phô tô, bà N và những người trong gia đình ông K, bà N không thừa nhận mình có ký tên vào giấy này.

- Tại các bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lương Triệu T2, anh Lương Triệu N1, anh Lương Triệu P trình bày: Trước đây bà T, ông Đ có nói với gia đình các anh muốn mua lại một phần đất để sinh sống, lúc đó bố mẹ các anh có đồng ý chuyển nhượng với giá 600.000.000 đồng, nhưng do ông Đ, bà T chưa có đủ tiền nên các bên không có giao dịch gì nữa, về sau các ông không biết bố mẹ các anh có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nguyên đơn hay không, các anh cũng không tham gia ký kết gì liên quan đến việc chuyển nhượng này, việc bố các anh có nhận tiền của nguyên đơn hay không thì các anh không biết. Các anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo các biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc, hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Cao T3, ông Trương V1, bà Phạm Thị Thu N2 trình bày: Khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2019 thì ông Đ, bà T có hỏi mượn tiền bà T3 để mua đất của ông K, bà N nên lúc đó bà T3 có nhờ anh Trương V1 và chị Phạm Thị Thu N2 đứng tên để vay của Ngân hàng và cho ông Đ, bà T mượn lại số tiền 600.000.000 đồng để mua đất. Đến ngày 19/6/2019 thì ông Đ, bà T nói mang tiền xuống để giao tiền mua đất, nên bà T3 với anh V1 mang tiền xuống nhà trọ ông Trương Cao T4 để giao cho anh Đ, chị T. Bà T3 giao tiền cho ông Đ để ông Đ giao cho ông K. Sau khi đếm tiền xong thì ông K có ghi vào giấy mua bán đất với nội dung nhận đủ tiền.

- Theo các biên bản lấy lời khai Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở T trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật.

* Tại Bản án sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ đã, Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Trương Cao Đ đối với bà Nguyễn Thị N, ông Lương Thế K.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán chuyển nhượng đất nền ở lập ngày 19/6/2019 giữa ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N với ông Trương Cao Đ, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 20m, thuộc một phần thửa 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

Buộc ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị T, ông Trương Cao Đ tổng số tiền 888.000.000 (tám trăm tám mươi tám triệu) đồng. Trong đó, số tiền chuyển nhượng đất là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 288.000.000 (hai trăm tám mươi tám triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N và anh Lương Triệu P, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng công chứng Đặng Thanh B công chứng số 5848, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/8/2019.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 925529, vào sổ cấp giấy số CS 03494, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/9/2019, đối với thửa đất số 52, tờ 47 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, đứng tên Nguyễn Thị N. Quyền khởi kiện lại được thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

* Ngày 02/10/2023 ông Lương Thế K và bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 04/10/2023 ông Trương Cao Đ và bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là công nhận giấy mua bán chuyển nhượng đất nền lập ngày 19/6/2019, buộc bị đơn giao đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thủ tục kháng cáo: Thực hiện đúng trong thời hạn, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo đúng thẩm quyền nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Qua chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa xét thấy kháng cáo của nguyên đơn và của bị đơn không có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, ông **K**, bà **N** có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi (trên 60t). Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của ông **K**, bà **N** sửa phần án phí sơ thẩm. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần nguyên đơn rút kháng cáo.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của TAND huyện Cẩm Mỹ về phần án phí. Ông **Lương Thế K**, bà **Nguyễn Thị N** được miễn án phí DSST, DSPT.

Về đường lối giải quyết vụ án, giữ nguyên như bản án 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Thủ tục kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, người kháng cáo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ngày 16/01/2024 nguyên đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử nhận thấy việc rút đơn kháng cáo của nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện căn cứ quy định pháp luật đình chỉ xét xử phúc thẩm phần nguyên đơn rút kháng cáo. Việc nguyên đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/01/2024 đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin rút một phần nội dung kháng cáo liên quan phần xác định thời hiệu khởi kiện và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét đối với kháng cáo của ông **K** chỉ đồng ý trả lại 300.000.000 đồng và kháng cáo của bà **N** không đồng ý liên đới trả tiền đồng thời xem xét phần án phí cho ông **K** và bà **N**. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút kháng cáo của phía bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Công nhận giấy mua bán chuyển nhượng đất nền ở lập ngày 19/6/2019 giữa ông **Lương Thế K**, bà **Nguyễn Thị N** với ông **Trương Cao Đ**, bà **Nguyễn Thị T** đối với phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 20m, thuộc một phần thửa 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp; Yêu cầu ông **Lương Thế K** và bà **Nguyễn Thị N** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2019. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trương Cao Đ**, bà **Nguyễn Thị T** với ông **Lương Thế K**, bà **Nguyễn Thị N** vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông **Lương Thế K**, bà **Nguyễn Thị N**, anh **Lương Triệu P** liên đới trả lại cho ông **Trương Cao Đ**, bà **Nguyễn Thị T** số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 288.000.000 đồng. Yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng **Đặng Thanh B** công chứng ngày 26/8/2019 giữa ông **Lương Thế K**, bà **Nguyễn Thị N** và ông **Lương Triệu P**, bà **Nguyễn Thị N** đối với thửa đất số 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn ông **Lương Thế K** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng mới chỉ nhận số tiền 300.000.000 đồng nên đồng ý thanh toán lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà **Nguyễn Thị N**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Lương Triệu T2**, anh **Lương Triệu N1**, anh **Lương Triệu P** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét nội dung kháng cáo:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông **Lương Thế K**, bà **Nguyễn Thị N** cùng các tài liệu có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Đơn kháng cáo của bị đơn ông **Lương Thế K**, bà **Nguyễn Thị N** cho rằng ông **K** không đồng ý thanh toán cho số tiền 600.000.000 đồng và 288.000.000 đồng

là tiền bồi thường hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ông, bà chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng do đó đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán chuyển nhượng đất nền ở lập ngày 19/6/2019 giữa ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N với ông Trương Cao Đ, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 20m, thuộc một phần thửa 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai được lập không tuân thủ về hình thức, không có công chứng chứng thực theo quy định, chưa có việc bàn giao đất, việc giao nhận tiền không có sự thống nhất giữa các bên và cũng không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại Quyết định 35/2019 của UBND tỉnh Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công nhận giấy mua bán chuyển nhượng đất nền ở lập ngày 19/6/2019 giữa ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N với ông Trương Cao Đ, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 20m, thuộc một phần thửa 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp và không chấp nhận yêu cầu ông Lương Thế K và bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán chuyển nhượng đất nền ở lập ngày 19/6/2019 giữa ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N với ông Trương Cao Đ, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 20m, thuộc một phần thửa 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai vô hiệu là phù hợp, có căn cứ pháp luật.

Về số tiền các bên có tranh chấp. Cụ thể: nguyên đơn cho rằng đã đưa đủ cho ông K 600.000.000 đồng, còn phía bị đơn ông K chỉ thừa nhận có 300.000.000 đồng. Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy: Tuy giấy mua bán chuyển nhượng đất nền ở lập ngày 19/6/2019 mặc dù phần nội dung chữ viết là bản phô tô nhưng ở phần ký tên có chữ ký, chữ viết của ông Lương Thế K và phần cuối giấy mua bán này có chữ ký, chữ viết “tô Lương Thế K có nhận số tiền 600.000.0000 “Sáu trăm triệu đồng chẵn”. Quá trình giải quyết, phía ông K xác định đúng là chữ ký chữ viết của ông K nên không yêu cầu giám định. Tuy nhiên bị đơn xác định ông K chỉ nhận 300.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ nào khác ngoài lời trình bày nên không có cơ sở.

Việc này nguyên đơn ông Đ, bà T không thừa nhận mà xác định tối ngày 19/6/2019 đã đưa cho ông K đủ số tiền 600.000.000 đồng, ký xác nhận cũng như ký bổ sung trên phần giấy mua bán đất. Do đó, kháng cáo của ông K phần này không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Như vậy, có căn cứ để xác định sự việc giao nhận tiền. Do đó, khi tuyên hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn thanh toán số tiền thiệt hại cho nguyên đơn 288.000.000 đồng là tiền lãi theo quy định pháp luật thấp hơn thẩm định giá là phù hợp, có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông K, bà N không có cơ sở chấp nhận.

Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất với nguyên đơn thì ông K và bà N vẫn là vợ chồng, là chủ quyền sử dụng đất nêu trên nên phải có trách nhiệm đối với hợp đồng chuyển nhượng đất. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu ông K và bà N cùng có trách nhiệm liên đới trả tiền cho nguyên đơn là có căn cứ nên kháng cáo của bà N về phần này không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Tại cấp phúc thẩm, ông K, bà N có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi (trên 60t). Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, chấp nhận đơn của ông K, bà N sửa phần án phí sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông K và bà N.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí ông K, bà N. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Đ và bà T.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lương Thế K và bà Nguyễn Thị N. Sửa khách quan Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ về phần án phí.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo nguyên đơn đã rút.
- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo bị đơn đã rút.

[2] Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 407, 457, 459, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Trương Cao Đ đối với bà Nguyễn Thị N, ông Lương Thế K.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán chuyển nhượng đất nền ở lập ngày 19/6/2019 giữa ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N với ông Trương Cao Đ, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 20m, thuộc một phần thửa 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

Buộc ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị T, ông Trương Cao Đ tổng số tiền 888.000.000đ (tám trăm tám mươi tám triệu) đồng. Trong đó, số tiền chuyển nhượng đất là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 288.000.000đ (Hai trăm tám mươi tám triệu) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N và anh Lương Triệu P, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 52, tờ 47, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng công chứng Đặng Thanh B công chứng số 5848, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/8/2019.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 925529, vào sổ cấp giấy số CS 03494, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/9/2019, đối với thửa đất số 52, tờ 47 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, đứng tên Nguyễn Thị N. Quyền khởi kiện lại được thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lương Thế K, bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Trương Cao Đ số tiền 1.942.500 (Một triệu chín trăm

bốn mươi hai nghìn năm trăm) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

[3] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông **Lương Thế K**, bà **Nguyễn Thị N**.

Bà **Nguyễn Thị T**, ông **Trương Cao Đ** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.220.000 (hai mươi triệu hai trăm hai mươi nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001640, ngày 04/10/2019; số 0000919 ngày 22/12/2021; số 0000254, ngày 24/7/2023 của **Chi cục Thi hành dân sự huyện C**, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả lại cho Bà **Nguyễn Thị T**, ông **Trương Cao Đ** số tiền tạm ứng án phí còn lại là 19.920.000 (mười chín triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng.

Về án phí Dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho ông **Lương Thế K**, bà **Nguyễn Thị N**; Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 600.000đ theo Biên lai tạm ứng 0000390 và 0000391 ngày 17/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ cho bà **Nguyễn Thị T** và ông **Trương Cao Đ**.

[4] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- TAND huyện Cẩm Mỹ;
- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai.
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.
- đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thị Thu Minh