

Bản án số: **44/2021/DS-PT**

Ngày: 23/3/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tuấn Quốc

*Các Thẩm phán:* 1/- Bà Trương Thị Liên.

2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238/2020/TLPT-DS ngày 19/11/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2020/DSST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lương Hồng P.** sinh năm: 1964.

2. Bị đơn: Ông **Lương Hồng N.** sinh năm: 1969.

Cùng trú: ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Thái Th. sinh năm: 1982. Địa chỉ: A Đồng K, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2021).

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Nguyên đơn ông Lương Hồng P trình bày:**

Năm 2004 bị đơn có chuyển nhượng cho ông diện tích đất 78,75m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4, ngang 4,5m, dài 08m (vách tường, nền gạch tàu, mái tôn), tọa lạc tại khu dân cư vượt lũ xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ với số tiền 20 triệu. Hai bên có lập giấy tay “Tờ sang nhượng ngày 06/4/2004”, có ông Võ Hữu T và Trương Văn K làm chứng và có nội dung tiền nhà đất do ông trả cho Nhà nước. Sau khi chuyển nhượng, ông cho bị đơn ở nhờ nhà và một phần đất, phần còn lại ông xây nhà tiền chế chứa củi và các vật dụng khác.

Lý do ông chưa làm thủ tục chuyển quyền là vì năm 2004 bị đơn mới được cấp nhà đất, chưa được cấp giấy (chỉ mới có Quyết định 1277/QĐ.UB ngày

29/6/2004 của UBND huyện C giao đất nền nhà trong khu dân cư vượt lũ xã Thới Đông) và Nhà nước cấm chuyển nhượng trong thời gian 10 năm. Đến năm 2015, ông đi làm thủ tục cấp giấy cho bị đơn, bị đơn chỉ ký tên vào những giấy tờ cần thiết, còn toàn bộ chi phí cho việc cấp giấy do ông nộp khoảng 17 - 18 triệu. Hiện nay đất đã được cấp giấy chứng nhận số CH01317 ngày 13/3/2015 do hộ ông Lương Hồng N đứng tên (thửa 759, diện tích 78,75m<sup>2</sup> đất ở nông thôn). Sau khi có giấy đất, ông giữ giấy không đưa cho bị đơn. Đồng thời cũng yêu cầu bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng cho ông, nhưng bị đơn từ chối nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

*\* Bị đơn ông Lương Hồng N trình bày:*

Ông không thừa nhận có việc chuyển nhượng, mà ông P cho ông vay 20 triệu, không lãi, không thời hạn, khi nào có tiền thì trả. Lý do ông ký vào “Tờ sang nhượng ngày 06/4/2004” là vì ông không biết chữ, chỉ biết ký tên. Khi ông đến vay tiền, ông P kêu ông ký vay tiền nên ông ký vào. Hơn nữa, Nhà nước chỉ tạm giao nhà, đất cho ông chứ chưa có quyết định, đến ngày 29/6/2004 mới có quyết định giao đất trong khu dân cư vượt lũ xã T cho ông.

Ông xác định toàn bộ “Tờ sang nhượng” là do ông P viết, ông chỉ ký tên Nhân và ngày 06/4/2004 ông chỉ có ký tên chứ không nhận tiền. Ông thừa nhận lúc ký tên có mặt hai ông Võ Hữu T, Trương Văn K chứng kiến.

Số tiền 20 triệu ông nhận làm 03 lần, nhưng không nhớ thời gian:

+ Lần 1: bà Nguyễn Thị Cẩm V (vợ ông P) giao cho ông 10 triệu tại Ngân hàng ở C (không nhớ Ngân hàng nào). Khi giao có rất nhiều người nhưng không biết ai hết, không có nhớ ai chứng kiến.

+ Lần 2: cũng bà V giao cho ông 5 triệu tại cây nước (không nhớ địa chỉ cụ thể). Khi giao không có ai chứng kiến vì chỉ có ông và bà V.

+ Lần 3: bà V và ông P giao cho ông 5 triệu tại nhà ông P. Khi giao không có ai chứng kiến vì chỉ có ông và vợ chồng ông P.

Từ năm 2004 đến nay, ông sử dụng đất tại vị trí phía trước có căn nhà, phần đất phía sau do ông P sử dụng để chứa củi và các vật dụng khác. Lý do ông cho ông P sử dụng đất là vì ông P cho ông vay tiền và là chỗ anh em nên ông cho mượn sử dụng, khi nào ông có tiền trả cho ông P thì ông lấy lại đất. Việc ông không khiếu nại ông P giữ giấy đất của ông là do ông không biết đã được cấp giấy chứng nhận, chỉ mới biết cách đây khoảng 05 năm và vì chỗ anh em, không muốn có sự cãi. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

Đồng thời ông có phản tố yêu cầu: hủy “Tờ sang nhượng ngày 06/4/2004”; đồng ý trả lại ông P số tiền 20 triệu và tiền lãi tính từ khi vay đến ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu ông P tháo dỡ, di dời nhà và các vật kiến trúc khác trả lại 26,6m<sup>2</sup> đất cùng với giấy CNQSDĐ số CH01317 ngày 13/3/2015 cho ông. Ông sẽ trả lại tiền làm giấy chứng nhận 18 triệu và hỗ trợ tháo dỡ, di dời cho ông P 1.000.000đ.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 107/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 đã tuyên:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Hồng P.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lương Hồng N.

3. Tuyên bố “Tờ sang nhượng” ngày 06/4/2004 có nội dung ông Lương Hồng N chuyển nhượng cho ông Lương Hồng P diện tích đất và nhà tại thửa đất số 759, diện tích 78,75m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (giấy CNQSDĐ số CH01317 ngày 13/3/2015 hộ ông Lương Hồng N) vô hiệu.

4. Ông N có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền 202.250.000đ (trong đó tiền nhận chuyển nhượng 20.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại 163.250.000đ, chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận 18.000.000đ, chi phí hỗ trợ tháo dỡ, di dời 1.000.000đ).

5. Ông P có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và các vật, kiến trúc khác trả lại cho ông N diện tích đất 26,6m<sup>2</sup> tại thửa đất 759, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01317 ngày 13/3/2015 hộ ông Lương Hồng N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, chi phí thẩm định định giá và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/9/2020 bị đơn kháng cáo (nộp sửa đổi, bổ sung ngày 30/9/2020) yêu cầu hủy việc sang nhượng đất, buộc ông P di dời nhà, vật kiến trúc trả lại đất cho ông; đồng ý trả lại ông P tiền mượn 20 triệu, tiền thuế 18 triệu, hỗ trợ 01 triệu; không đồng ý trả 50% chênh lệch giá trị đất.

Ngày 28/9/2020 nguyên đơn kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông, trường hợp hủy thì phải bồi thường giá trị chênh lệch theo định giá và bị đơn phải chịu toàn bộ các chi phí cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng nếu xác định có việc chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên, thì trong trường hợp này cũng vô hiệu cả nội dung lẫn hình thức nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn không buộc bồi thường thiệt hại; ghi nhận tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho nguyên đơn số tiền 10 triệu đồng.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà, đất thì bị đơn chưa được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tờ sang nhượng tay không có kích thước, diện tích và đất tọa lạc tại đâu cũng như không lập hợp đồng công chứng công thực theo quy định nên xác định vô hiệu cả nội dung và hình thức. Do vậy bị đơn do vi phạm điều kiện nên không buộc bồi thường. Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần án sơ thẩm không buộc bị đơn bồi thường 50% giá trị đất chênh lệch, cũng như ghi nhận sơ thẩm tự nguyện của bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn thêm số tiền 10.000.000đ.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

\* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ sang nhượng ngày 06/4/2004”; bị

đơn phản tố cho rằng không có việc chuyển nhượng, ông chỉ mượn tiền của ông P nên yêu cầu hủy việc sang nhượng, đồng ý trả tiền mượn và tiền thuế làm thủ tục cấp giấy đất do ông P đóng giùm ông. Đồng thời buộc ông P tháo dỡ di dời nhà trả lại đất cho ông. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Thời điểm giao dịch được xác lập trong vụ án này là ngày 06/4/2004, nên Luật nội dung được áp dụng để giải quyết là Bộ luật dân sự năm 1995. Trong phần nhận định của bản án, cấp sơ thẩm áp dụng luật đúng, nhưng lại vận dụng Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 buộc các bên hoàn thiện về hình thức của hợp đồng là không chính xác.

\* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, hai bên đương sự đều có kháng cáo. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Việc chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn với bị đơn được xác lập thông qua “Tờ sang nhượng ngày 06/4/2004”, có hai người cùng địa phương làm chứng là ông Võ Hữu T và ông Trương Văn K. Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 07/8/2020 đối với ông Võ Hữu T (BL 43,44) và ông Trương Văn K (BL 48,49) đều xác định có chứng kiến việc hai bên thỏa thuận tại nhà ông N mua bán diện tích đất ông N được cấp tại khu dân cư vượt lũ xã T, không rõ giá cả mua bán là bao nhiêu nhưng có chứng kiến ông N đã nhận của ông P số tiền 20.000.000đ, có lập giấy tay và hai ông cùng ký tên chứng kiến. Do đó cấp sơ thẩm kết luận có sự việc bị đơn đã chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn là có cơ sở.

[3] Mặc dù việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất được ký kết do đôi bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận về giá cả và phương thức thanh toán, nhưng giao dịch xác lập đã không tuân thủ quy định của pháp luật, cụ thể:

[3.1] “Tờ sang nhượng ngày 06/4/2004” giữa nguyên đơn với bị đơn chỉ xác lập bằng giấy tay, mặc dù có hai người cùng địa phương làm chứng, nhưng không có công chứng chứng thực theo Điều 133, 707 Bộ luật dân sự 1995 nên vô hiệu về hình thức.

[3.2] Đồng thời tại thời điểm xác lập giao dịch thì bị đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ hợp pháp theo quy định tại điểm 1, 2 khoản 6 Điều 1 Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ (cấp sơ thẩm áp dụng Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 23/3/1999 là không chuẩn xác); và khi bị đơn đã nhận được quyết định giao đất, quyết định cũng không cho phép chuyển nhượng trong thời hạn 10 năm. Đây là trường hợp tài sản chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch, vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 137, 706, 708 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 30 Luật đất đai 1993. Do đó giao dịch giữa các bên đã vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập cả về nội dung lẫn hình thức. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục hợp đồng là không có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Cấp sơ thẩm xác định giao dịch vô hiệu là chính xác, có căn cứ nhưng buộc các bên hoàn thiện về hình thức của hợp đồng trong trường hợp này là không đúng quy định. Bởi lẽ, chỉ khi hợp đồng tuân thủ đầy đủ các quy định về nội dung, tức không vi phạm về mặt nội dung, chỉ vi phạm về hình thức thì

mọi áp dụng Điều 139 Bộ luật dân sự 1995 buộc các bên hoàn thiện và hình thức của hợp đồng trong một thời hạn nhất định, quá thời hạn đó bên nào không thực hiện, có lỗi sẽ bị thế chấp thiết hụt. Những điều kiện giao dịch trong vụ án này vô hiệu vì nội dung liên hình thức nên cấp sơ thẩm ra quyết định buộc các bên hoàn thiện và hình thức của hợp đồng là sai.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xét rằng: việc chuyển nhượng nhà đất không thành đều có lỗi của cả hai bên, bởi lẽ ngay từ đầu hai bên đều biết bị đơn chưa được cấp giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng phần đất này, tức là tài sản chưa được phép tham gia giao dịch. Văn bản chuyển nhượng là giấy tay, không lập hợp đồng với đầy đủ nội dung theo quy định và không công chứng, chứng thực. Các đương sự vẫn biết rằng pháp luật ràng buộc khi tham gia giao dịch liên quan đến tài sản là nhà, đất phải tuân thủ pháp luật một cách tuyệt đối, thế nhưng các bên đã mặc nhiên bỏ qua những thủ tục mà pháp luật buộc phải chấp hành. Do đó, cả hai bên cùng có lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu, nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 1995. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường thiệt hại 50% là không đúng quy định pháp luật. Kháng cáo phần này của nguyên đơn không có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn có căn cứ nên được chấp nhận.

Như vậy, bị đơn chỉ phải hoàn trả lại nguyên đơn số tiền đã nhận chuyển nhượng 20.000.000đ, chi phí thủ tục cấp giấy chứng nhận 18.000.000đ, hỗ trợ tháo dỡ, di dời nhà để trả lại đất 1.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn tự nguyện hỗ trợ thêm nguyên đơn 10 triệu nên ghi nhận, tổng cộng là 49.000.000đ. Gia đình nguyên đơn phải trả lại diện tích đất 26,6m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01317 ngày 13/3/2015 cho bị đơn.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, do đó chấp nhận đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm.

Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[5] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định; bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

*Căn cứ:* Khoản 3 Điều 26, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 133, 137, 146, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự 1995; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 30 Luật Đất đai 1993; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Hồng P; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lương Hồng N; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Hồng P.

2/- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Hồng N.

3/- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo “Tờ sang nhượng ngày 06/4/2004” giữa ông Lê Văn Hùng P và ông Lương Hồng N, vô hiệu toàn bộ.

Gia đình nguyên đơn có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và các vật, kiến trúc để trả lại cho bị đơn diện tích 26,6m<sup>2</sup> tại thửa đất 759, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (kèm bản trích đo địa chính số: 28/TTKTTNMT ngày 21/8/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01317 ngày 13/3/2015.

4/- Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 49.000.000đ (trong đó: tiền nhận chuyển nhượng 20.000.000đ, chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận 18.000.000đ, hệ trả tháo dỡ, di dời 11.000.000đ).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tính từ ngày vãi thời gian và số tiền chừa thi hành án.

5/- Về án phí sơ thẩm: bị đơn phải chịu 1.950.000đ; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000đ theo biên lai số 013250 ngày 13/7/2020 bị đơn còn phải nộp 1.450.000 án phí sơ thẩm.

Nguyên đơn phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 013159 ngày 27/5/2020 thành án phí; đã nộp xong.

- Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 013307 ngày 29/9/2020 thành án phí; đã nộp xong.

Bị đơn không phải chịu, nên được nhận lại tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 013308 ngày 30/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

- Về chi phí thẩm định, định giá: 6.000.000đ mỗi bên chịu ½; Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong, nên bị đơn nộp trả lại nguyên đơn 3.000.000đ.

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

Trọng tài hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H.Cờ Đỏ.
- Chi cục THADS.Cờ Đỏ.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)  
**Trần Tuấn Quốc**