

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: **280/2023/DS-PT**

Ngày: 26/6/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất*”.

**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/- Ông Võ Bảo Anh.

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:
Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 426/2022/TLPT-DS ngày 31/12/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 263/2023/QĐ-PT ngày 20/4/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T. sinh năm: 1968. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Phan Thị Thanh T1. sinh năm: 1998. Địa chỉ: 1 L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 10/4/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Duy Huy P, Văn phòng Luật sư Phạm Khắc P1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N. sinh năm: 1961. Địa chỉ: 2 Tổ I, khóm P, thị trấn P, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Ngọc T2. sinh năm: 1977. Địa chỉ: C khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 25/01/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn H, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn H thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Chị Võ Thị H1, sinh năm: 1984; ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1976 (*văn bản ủy quyền ngày 21/02/2020*).
 - Anh Võ Trung H2, sinh năm: 1997; ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Ngọc T2 (*văn bản ủy quyền ngày 25/01/2019*).
 - Ông Võ Văn D, sinh năm: 1967.
- Các đương sự cùng trú tại: khóm P, thị trấn P, huyện T, tỉnh An Giang.
- Bà Lê Thị T3, sinh năm: 1971. Cùng địa chỉ nguyên đơn; ủy quyền tham gia tố tụng cho chị Phan Thị Thanh T1 (*văn bản ủy quyền ngày 10/4/2023*).
4. Người kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn cùng kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 18/4/2017 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng thửa đất 1101, diện tích 5.248m² (LUC) của bà Nguyễn Thị N với giá 350.000.000đ, vì là chị em ruột nên hai bên chỉ làm giấy tay. Ông T đã giao đủ tiền cho bà N và bà N cũng đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T để làm thủ tục. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, do thời hạn sử dụng đất đã hết và năm sinh của bà N sai nên ông T phải đi gia hạn và chỉnh lý năm sinh, ông cũng đã tiến hành đo đạc xong phần đất. Tuy nhiên, đến khi làm thủ tục sang tên thì bà N không đồng ý và lấy lại bản chính giấy chứng nhận. Nhiều lần ông T yêu cầu bà N thực hiện hợp đồng nhưng bà N vẫn không thực hiện. Nay ông T yêu cầu buộc bị đơn và người liên quan là chị Võ Thị H1, anh Võ Trung H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và công nhận diện tích đất nói trên cho ông vì ông đã quản lý và sử dụng trực tiếp từ năm 2017 đến nay.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị N thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bị đơn đại diện hộ đứng tên thửa đất 1101, diện tích 5.248m² (LUC) nói trên. Nguồn gốc đất là do cha mẹ ruột tặng cho gia đình bà. Sau khi được cấp QSDĐ, do hoàn cảnh khó khăn nên ông T mượn đất của bà N canh tác. Vì là chị em và thời điểm đó ông T đang sống chung, chăm sóc mẹ ruột nên bà đồng ý cho mượn đất canh tác từ năm 2006. Khi gia đình bà N gặp khó khăn về tài chính, bà N có mượn vợ chồng ông T, bà T3 số tiền 350 triệu để trả nợ Ngân hàng nhưng không làm văn bản. Sau đó vợ chồng ông T gây áp lực buộc bà N phải ký tên vào giấy bán đất, nếu không ký thì phải trả tiền ngay. Lúc đó do kinh tế khó khăn, bà N đang bị bệnh, con đang đi học nên không có khả năng trả nợ. Thời gian sau ông T, bà T3 có đến mượn bà N giấy chứng nhận QSDĐ để nhận tiền hỗ trợ bơm nước, nhưng không ngờ vợ chồng ông T lại dùng để chuẩn bị Giấy bán đất để sau này yêu cầu bà N ký tên. Khi ông T làm thủ tục chuyển nhượng thì bà N phát hiện nên bà vay

tiền trả cho vợ chồng ông T, nhưng họ không đồng ý. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, do đất này cấp cho hộ nhưng chỉ có bà N ký chuyển nhượng. Ngoài ra giấy bán đất không được công chứng, chứng thực nên không phù hợp về mặt hình thức. Bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 350 triệu và đồng ý bồi thường thêm 50 triệu cho ông T, nguyên đơn phải trả lại đất cho bị đơn sử dụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Trung H2, chị Võ Thị H1 thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông ngoại tặng cho mẹ anh, chị là bà N và đất được cấp cho hộ. Ông ngoại cho đất khi nào anh chị không biết và anh chị cũng không có đóng góp tôn tạo gì để tăng giá trị phần đất này. Việc bà N ký hợp đồng bán đất với ông T khi nào anh chị không biết. Đối với số tiền 350 triệu không phải là tiền bán đất mà là bà N mượn của ông T để trả tiền vay Ngân hàng. Khi vay mượn không có biên nhận, nhưng chị H1 là người đi lấy tiền dùm bà N. Nay anh chị thống nhất ý kiến của bị đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và bà N; anh, chị và bị đơn sẽ có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 350 triệu và bồi thường thêm 50 triệu, nguyên đơn phải trả lại đất cho bị đơn sử dụng.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 135/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng “Giấy mua bán đất ngày 18.4.2017” và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1101, tờ bản đồ số 09, diện tích 5.248 m² đất LUC, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng “Giấy mua bán đất ngày 18.4.2017” tại thửa 1101, diện tích 5.248m² do bà Nguyễn Thị N đại diện hộ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01295 ngày 16.11.2006 bị vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N, chị Võ Thị H1, anh Võ Trung H2 liên đới trả lại ông Nguyễn Văn T số tiền 1.355.800.000đ, trong đó số tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000đ và 1.005.800.000đ tiền bồi thường thiệt hại.

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm giao trả phần đất tại thửa 1101, diện tích 5.248m², cho bà N quản lý, sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo số 85/TTKTTNMT ngày 15.6.2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thực hiện.

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

Ngày 12/10/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố.

Ngày 14/10/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho các bên phát biểu ý kiến, phân tích lập luận bảo vệ cho yêu cầu của thân chủ mình là có căn cứ, đề nghị chấp nhận kháng cáo của họ.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định; Về nội dung: mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về mặt hình thức, văn bản không công chứng chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn đã trả đủ tiền, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay nên giao dịch không bị vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ; đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận giao dịch chuyển nhượng theo Giấy bán đất ngày 18/4/2017.

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 tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất ngày 18/4/2017 và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bị đơn phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*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.

Người liên quan trong vụ án là ông Võ Văn D có văn bản trình bày ý kiến và đơn xin vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

*** Về nội dung:** Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều có kháng cáo. Xét kháng cáo thấy rằng:

[2] Bị đơn không thừa nhận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, cho rằng ký tên vào giấy bán đất là do bị ép buộc. Bị đơn chỉ vay của nguyên đơn 350 triệu chứ không nhận tiền bán đất. Tuy nhiên bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận lời khai này của bị đơn là đúng, có căn cứ. Tại Biên bản làm việc với các hộ dân có đất ở khu vực T, phường T lúc 14 giờ năm 2017 (không ghi ngày, tháng) của UBND phường T (BL 12,13) bà Nguyễn Thị T4 (là chị ông T) trình bày “*Nguyên nhân là do bên ông T có mua đất của bà N nhưng sau đó các thửa đất phía trong không có đường nước tưới tiêu chúng tôi đã yêu cầu bên ông T để lại đường nước cho chúng tôi nhưng ông T*

không đồng ý”; và bà Nguyễn Thị P2 (chị ông T) cũng trình bày “*Phần đất của tôi nằm phía trong liền cạnh với ông Nguyễn Văn T nay tôi muốn đổi phần đất với bà N đồng thời giao cho ông T sử dụng đúng số đất mà ông đã bỏ 350.000.000đ để mua của bà N*”. Hai đương sự này đều là chị em ruột của hai bên đều xác định có việc bị đơn đã bán đất cho nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm kết luận nguyên đơn có nhận chuyển nhượng thửa đất 1101 của bị đơn là có căn cứ.

[2.1] Về lập luận “Giấy bán đất ngày 18/4/2017” vô hiệu do vi phạm về hình thức vì không có công chứng, chứng thực. Như cấp sơ thẩm đã nhận định, thời điểm các bên xác lập giao dịch là năm 2017, nguyên đơn đã trả đủ tiền và bị đơn cũng đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng nên theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Giấy bán đất ngày 18/4/2017 không bị vô hiệu về mặt hình thức là có căn cứ.

[2.2] Về chủ thể ký kết hợp đồng: bị đơn cho rằng giấy đất cấp cho hộ nên chỉ có bà N ký tên bán đất là vô hiệu. Án sơ thẩm phân tích đây là tài sản bà N được cho chung trong thời kỳ hôn nhân với ông Võ Văn D, thời điểm đó hai người con còn nhỏ và cũng có lời khai xác định không có công sức đóng góp gì trong phần đất này, nên đây không phải là tài sản của hộ gia đình mà là tài sản chung vợ chồng ông D, bà N. Từ đó kết luận chỉ cá nhân bà N giao dịch ký chuyển nhượng cho ông T là xâm phạm đến quyền sở hữu chung của ông D nên bị vô hiệu là đúng.

Một điểm mà án sơ thẩm thiếu sót là: giấy CNQSDĐ cấp lần đầu cho bà N năm 1990 là cấp cho cá nhân bà N, đến khi cấp đổi lần 2 năm 2006 thì ghi “hộ” trong khi đương sự không có đơn yêu cầu chuyển đổi đối tượng là không đúng quy định. Do đó, về nguồn gốc hình thành tài sản thì đây là tài sản bà N được cho chung trong thời kỳ hôn nhân với ông D, là tài sản chung của vợ chồng chứ không phải là tài sản “hộ” nên không cần nhận định theo hướng các con bà N không có công sức đóng góp.

[2.3] Tuy nhiên, tại “*Văn bản xác nhận về quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022*” có chứng thực của UBND thị trấn P, huyện T, tỉnh An Giang, ông Võ Văn D xác nhận: “*...thửa đất 1101 nói trên bà N được cha mẹ ruột cho riêng trong thời kỳ hôn nhân với ông. Kể từ thời điểm bà N được cho đất, bà sử dụng, định đoạt là nhân danh cá nhân bà chứ chưa bao giờ thông qua ý kiến của ông và giữa ông bà cũng không lập bất cứ thủ tục nào để nhập tài sản này vào làm tài sản chung của vợ chồng. Do đó, việc bà N ký bán đất cho ông T, ông không có ý kiến và ông cũng không về dự phiên tòa sơ thẩm vì ông nghĩ rằng đây là tài sản riêng của bà N bà có quyền bán, không liên quan đến ông...*”. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm ông D vắng mặt nên không cung cấp thông tin này, nay ông D cung cấp ý kiến xác định rõ nguồn gốc tài sản cũng như ý chí của ông. Xét do có xuất hiện tình tiết mới, nên giao dịch chuyển nhượng giữa bà N với ông T không bị vô hiệu do xâm phạm đến quyền sở hữu chung của vợ chồng như án sơ thẩm đã kết luận.

[3] Như vậy, giao dịch chuyển nhượng thửa đất 1101 giữa ông T, bà N có hiệu lực nên kháng cáo của bị đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng, trả lại 350 triệu và chấp nhận bồi thường thêm 50 triệu cho nguyên đơn là không có căn cứ, không được chấp nhận. Kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận thửa đất 1101 thuộc quyền sử dụng của ông là có căn cứ nên được chấp nhận. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm là có căn cứ. Việc sửa án sơ thẩm là khách quan, không phải lỗi của cấp sơ thẩm.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: theo án sơ thẩm thì nguyên đơn phải chịu 11.500.000đ, bị đơn chịu 3.000.000đ. Lẽ ra nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu toàn bộ, nhưng sửa án theo hướng có lợi cho nguyên đơn nên giữ nguyên án sơ thẩm phần này là hợp lý.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, 148, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 105 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N; Sửa bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T theo “Giấy bán đất ngày 18/4/2017”, diện tích 5.248m²(LUC), thuộc thửa 1101, tờ bản đồ số 09; tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ do hộ bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01295 ngày 16/11/2006; theo Bản trích đo số 85/TTKTTNMT ngày 15/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (*Kèm theo bản án*).

Kiến nghị UBND quận T thu hồi giấy CNQSDĐ số H01295 ngày 16/11/2006 do hộ bà Nguyễn Thị N đứng tên. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Văn T.

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

3/- Về án phí: bị đơn được miễn toàn bộ, nên được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí phản tố 8.750.000đ theo Biên lai số 012319 ngày 22/7/2020.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000đ theo Biên lai số 011942 ngày 02/01/2020 và tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo Biên lai số 0004650 ngày 14/10/2022.

4/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 14.500.000đ; bị đơn chịu 3.000.000đ, nguyên đơn chịu 11.500.000đ, đã nộp và chi xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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, 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Thốt Nốt.
- Chi cục THADS.Thốt Nốt.
- Lưu (HS - 2b).

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

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc