TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số 13/2023/DS-PT Ngày 14/02/2023 *"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Sinh;

2. Ông Võ Đình Sớm;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Đoàn Thanh Lương- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2022/TLPT-DS ngày 27/10/2022 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2022/QĐ-PT ngày 28/12/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Ch; địa chỉ: Thôn An Th, xã Xuân An, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Đ; địa chỉ: Thôn An Th, xã Xuân An, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Ngọc Ph – Luật sư của Văn phòng luật sư Lương Gia Phát, Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 228 Hoàng Hoa Thám, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đinh Thị N; địa chỉ: Thôn An Th, xã Xuân An, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Phạm Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 09/7/2020 giữa ông Phạm Ch và ông Phạm Đ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, theo đó ông Phạm Ch chuyển nhượng cho ông Phạm Đ diện tích 8.500m^2 đất thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại địa chỉ thôn An Th, xã Xuân An, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai với giá 130.000.000 đồng. Ông Phạm Ch đã nhận đủ tiền, còn ông Phạm Đ đã nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795. Tuy vậy, ông Ch khởi kiện cho rằng giao dịch ngày 09/7/2020 giữa ông và ông Phạm Đ vô hiệu vì việc chuyển nhượng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, đồng thời vợ ông Ch là bà Đinh Thị N không biết việc chuyển nhượng; ông Ch đồng ý trả lại cho ông Đ 130.000.000 đồng do hợp đồng vô hiệu.

Phía ông Phạm Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 131, 407, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 2 Điều 170 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ch.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 09/7/2020 giữa ông Phạm Ch và ông Phạm Đ là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Ch và bà Đinh Thị N phải liên đới trả lại cho ông Phạm Đ số tiền đã nhận là 130.000.000đồng và bồi thường thiệt hại đối với số tiền chênh lệch giá trị đất là 135.005.000đồng. Tổng cộng là 265.005.000đồng *(Hai trăm sáu mươi lăm triệu, không trăm lẻ năm nghìn đồng).*

Buộc ông Phạm Đ có nghĩa vụ thu hoạch cây mỳ, di dời tài sản trên đất (nếu có), trả lại cho ông Phạm Ch đất đã nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.706m^2 tại thôn An Th, xã Xuân An, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 23/12/2019.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 4.000.000đồng. Ông Phạm Ch phải chịu 2.000.000đồng; ông Phạm Đ phải chịu 2.000.000đồng. Ông Ch đã nộp số tiền tạm ứng là 4.000.000đồng nên ông Đ phải thanh toán lại cho ông Ch 2.000.000đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền trên, 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.

Về án phí: Buộc ông Phạm Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng. Ông Phạm Ch và bà Đinh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.250.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.550.000đồng theo biên lai thu tiền số 0011707 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai; ông Ch và bà Nương còn phải nộp số tiền 9.700.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2022, bị đơn là ông Phạm Đ kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai sửa bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ch, đồng thời buộc ông Phạm Ch tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong "Giấy sang nhượng đất" do ông Ch viết và ký ngày 09/7/2020 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020 có hiệu lực bởi bị đơn đã giao đủ tiền cho nguyên đơn tại thời điểm xác lập hợp đồng; tài sản của nguyên đơn là tài sản nhận thừa kế nên được quyền định đoạt tài sản; ông Đ nhận đất và canh tác. Vì vậy, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hiệu lực của hợp đồng do các bên đã xác lập.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm bởi hợp đồng ngày 09/7/2020 giữa các đương sự đã vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn là ông Phạm Đ kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai sửa bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ch, đồng thời buộc ông Phạm Ch tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong "Giấy sang nhượng đất" do ông Ch viết và ký ngày 09/7/2020 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 23/12/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Ch thửa đất số 421, thuộc tờ bản đồ số 34, địa chỉ thôn An Th, xã Xuân An, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai có diện tích 4.706m^2. Ngày 09/7/2020 ông Phạm Ch và ông Phạm Đ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, có diện tích 8.500m^2 với giá 130.000.000 đồng.

Thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34 nêu trên do ông Phạm Ch là người được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, thế nhưng giao dịch ngày 09/7/2020 giữa ông Phạm Ch và Phạm Đ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 8.500m^2, vì vậy, có đủ cơ sở để xác định, khi xác lập giao dịch, các bên đã nhầm lẫn về diện tích đất chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Ch (4.706m^2) so với diện tích đất do các bên xác lập trong hợp đồng (8.500m^2). Tại thời điểm xét xử các bên không khắc phục được sự nhầm lẫn này và không thỏa thuận được việc tiếp tục ký kết, lập hồ chuyển nhượng thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.706m^2. Như vậy, giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ch và ông Phạm Đ đã vi phạm về nội dung, theo quy định tại Điều 126, Điều 502 Bộ luật dân sự thì giao dịch đó vô hiệu.

Về nguyên tắc, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường theo qui định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Trong vụ án, ông Phạm Ch và ông Phạm Đ đều có lỗi ngang nhau (50/50) nên vợ chồng ông Phạm Ch, bà Đinh Thị N và ông Phạm Đ, đều phải chịu một nửa thiệt hại từ việc giao dịch dân sự bị vô hiệu.

Tại thời điểm giao dịch được xác lập, ông Ch đã nhận toàn bộ giá trị của giao dịch là 130.000.000 đồng. Theo biên bản định giá ngày 21/6/2022 thì toàn bộ giá trị thửa đất là 400.010.000đồng. Thiệt hại do giao dịch bị vô hiệu là: 400.010.000đồng - 130.000.000 đồng = 270.010.000đồng. Do đó, vợ chồng ông Phạm Ch, bà Đinh Thị N có nghĩa vụ phải bồi thường cho ông Đ là đồng 270.010.000đồng: 2 = 135.005.000 đồng và phải trả 130.000.000 đồng đã nhận khi xác lập hợp đồng; tổng cộng 265.005.000 đồng.

Do hiện nay phía ông Phạm Đ đã nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 925795 nên phải hoàn trả lại cho ông Phạm Ch và bà Đinh Thị N tài sản này.

[2] Ngoài ra, diện tích đất chênh lệch còn lại 3.794m^2 (8.500m^2 so với 4.706m^2) do Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, vì vậy, giành quyền khởi kiện cho các đương sự đối với diện tích đất này.

[3] Từ những phân tích và đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy kháng cáo của bị đơn về việc buộc ông Phạm Ch phải tiếp tục hợp đồng ngày 09/7/2020 là không phù hợp bởi lẽ hợp đồng đã vi phạm về nội dung như đã nhận định nêu trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo là ông Phạm Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, 122, 126, 131, 407, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 2 Điều 170 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ch.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 09/7/2020 giữa ông Phạm Ch và ông Phạm Đ là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Ch và bà Đinh Thị N phải liên đới trả lại cho ông Phạm Đ số tiền đã nhận là 130.000.000đồng và bồi thường thiệt hại đối với số tiền chênh lệch giá trị đất là 135.005.000đồng. Tổng cộng là 265.005.000đồng *(Hai trăm sáu mươi lăm triệu, không trăm lẻ năm nghìn đồng).*

Buộc ông Phạm Đ có nghĩa vụ thu hoạch cây mỳ, di dời tài sản trên đất (nếu có), trả lại cho ông Phạm Ch đất đã nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 34, diện tích 4.706m^2 tại thôn An Th, xã Xuân An, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai và Giấy CNQSDĐ số CP 925795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 23/12/2019.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 4.000.000đồng. Ông Phạm Ch phải chịu 2.000.000đồng; ông Phạm Đ phải chịu 2.000.000đồng. Ông Ch đã nộp số tiền tạm ứng là 4.000.000đồng nên ông Đ phải thanh toán lại cho ông Ch 2.000.000đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền trên, 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.

Về án phí dân sự: Buộc ông Phạm Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng. Ông Phạm Ch và bà Đinh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.250.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.550.000đồng theo biên lai thu tiền số 0011707 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai; ông Ch và bà Nương còn phải nộp số tiền 9.700.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Đ phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp trước đây theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011884, ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp bản án 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 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, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn