TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 186/2024/DS-PT
Ngày: 21-10-2024
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và và đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất)"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 21 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024, về việc: "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất)"*, do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS – ST ngày 04/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2024/QĐ-PT ngày 26/7/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 120/2024/QĐ-PT ngày 27/8/2024 và thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 119/TB-TA ngày 19/9/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Ngọc C, sinh năm 1957; Nơi cư trú: Số nhà B, đường N, tổ B, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.(Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Lê Việt D, sinh năm: 1991. Địa chỉ đăng ký thường trú: F, tổ A, ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên hệ: Số F, N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2021).(có mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1979; Nơi cư trú: Tổ B, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. (có mặt)

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

+ Bà Nguyễn Thị Hà T1, sinh năm: 1957. Nơi cư trú: Tổ B, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận; (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Lê Việt D, sinh năm: 1991. Địa chỉ đăng ký thường trú: F, Tổ A, ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên hệ: Số F N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2021). (Có mặt)

+ Ông Võ Văn T2, sinh năm 1994. Nơi cư trú: tổ B, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Nguyên đơn ông Đào Ngọc C trình bày:** Vào ngày 20 tháng 5 năm 1999, ông Đào Ngọc C có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T quyền sử dụng đất có diện tích 250 m^2, (ngang 5 mét, dài 50 mét); mục đích sử dụng đất là đất thổ cư, phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 2B, tọa lạc tại thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Hiện nay là khu phố H, thị trấn Đ). Giữa ông Đào Ngọc C và ông Võ Văn T có viết giấy sang nhượng đất thổ cư, được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ chứng thực ngày 21/5/1999. Vào thời điểm nhận chuyển nhượng ông C không biết đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T cũng không biết. Vì vậy hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng, cũng như không làm thủ tục đăng ký biến động sang tên được. Sau này ông C mới biết thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận năm 1998. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), ghi trên giấy mua bán để khi ra công chứng thì đỡ tốn tiền thuế, còn thực tế thì ông C giao cho ông T 1,2 cây vàng loại vàng 24k, ông C đã thanh toán đủ số vàng này cho ông T. Số tiền này là tài sản chung của ông và vợ là bà Nguyễn Thị Hà T1. Lúc này trên đất không có tài sản gì, chỉ là đất trống. Sau khi ông C giao đủ vàng cho ông T thì ông T cũng bàn giao đất cho ông C, ông C là người quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1999 đến năm 2021. Năm 1999 ông C đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất, có diện tích 4m x 18 m, phía trước để trống làm sân. Ngôi nhà được giới hạn bởi 1 bên là nhà của ông T và 01 bên là mương thoát nước. Tháng 9 năm 2021 bà Nguyễn Thị H, trước kia là vợ của ông T, đã vào chiếm toàn bộ ngôi nhà và đất đai của ông. Ông C khẳng định thửa đất là do ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông T và căn nhà là tài sản của vợ chồng ông xây dựng nên. Do đó, ông Đào Ngọc C yêu cầu Tòa án công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc C với ông Võ Văn T theo giấy sang nhượng đất ở ngày 20/5/1999 đối với một phần của thửa đất số 54, tờ bản đồ số 2B, nay được chỉnh lý thành thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, tại khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, có chiều ngang trước 5m, sau 5m, chiều dài 50m, thổ cư 50m2, theo mảnh bản đồ hiện trạng khu đo là M1.M2.M3.M13.M12 có diện tích là 226.8 m^2;

Ông Đào Ngọc C cho rằng sự việc chuyển nhượng là có thật, căn cứ vào giấy sang nhượng đất ở (thổ cư) ngày được UBND xã Đ chứng thực ngày 21/05/1999 thể hiện ngày 20/5/1999 và tại biên bản hòa giải ngày 20/05/2021 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, ông Võ Văn T bị đơn trình bày "Việc mua bán tôi thống nhất như giấy tờ đã viết" "ông Tài công N giấy tờ bán giữa ông và ông C là hợp pháp và do ông ký bán". Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là tài sản riêng của ông T: Căn cứ bản tự khai ngày 24/11/2021 và phiên hòa giải ngày 25/11/2021 thì bà H trình bày khác nhau tại mỗi thời điểm nên không có cơ sở để xác định nội dung trình bày của bà H về nguồn gốc đất là sự thật khách quan. Căn cứ vào việc ông T cho rằng quyền sử dụng đất có nguồn gốc là do cha mẹ ông tặng cho vợ chồng ông nhưng trong giấy sang nhượng thổ cư ông T có viết "Tôi có lô thổ cư thuộc đất cha mẹ cho", mà không có nội dung "vợ chồng tôi có lô thổ cư thuộc đất cha mẹ cho" có nghĩa nội dung trên ông T thừa nhận đây là tài sản cha mẹ ông T cho riêng ông T. Ngoài ra trong giấy sang nhượng đất có nội dung do cha của ông T viết "vợ chồng tôi Võ P đồng ý cho con Võ Văn T 1 sào …), xét theo nội dung này thì gia đình ông T tặng cho quyền sử dụng đất là tặng cho riêng ông T. Mặt khác, theo xác nhận của UBND huyện Đ tại Công văn số 1816/UBND-NC ngày 17/7/2023 thì nguồn gốc của thửa đất nêu trên là do ông Võ Phụng T3 cho con trai là ông Võ Văn T; Căn cứ Điểm b mục 3 của Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 của Quốc hội về việc thi hành Luật hôn nhân gia đình; Điểm c mục 2 Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP quy định, thì thời điểm xác lập quan hệ hôn nhân giữa ông T và bà H là ngày đăng ký kết hôn, cụ thể là ngày 29/7/2004. Như vậy, tại thời điểm ông T được tặng cho quyền sử dụng đất và tại thời điểm ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C thì giữa ông T và bà H không tồn tại quan hệ hôn nhân. Quan hệ hôn nhân của ông T và bà H bắt đầu từ ngày đăng ký là ngày 29/7/2004; Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C có đủ điều kiện công nhận: Căn cứ án lệ số 55/2022/AL Về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng có hiệu lực.

*** Bị đơn Võ Văn T trình bày**: Ông và bà Nguyễn Thị H tự nguyện sống chung với nhau từ năm 1994, có con đầu là Võ Văn T2, sinh năm 1994, đến năm

2004 ông và bà H đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Đ. Năm 2016 ông, bà ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Đức Linh. Năm 1998 thì cha mẹ ông có cho vợ chồng ông mảnh vườn và căn nhà trên đất, nay thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, tại khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Năm 1999, khi ông và ông C cùng ở trong trại giam thì ông muốn ông C về ở sát bên nhà ông cho vui, nên ông C có hỏi mua đất của ông, ông có viết giấy tờ tay chuyển nhượng cho ông Đào Ngọc C 01 phần thửa đất có chiều ngang phía trước là 5m, chiều ngang phía sau đuôi vườn là 3m hoặc 4m ông không nhớ rõ, chiều dài hết chiều dài thửa đất là 50 m, tổng diện tích khoảng 250m^2. Lúc đó ông T ghi theo ý của ông C, nên ông C bảo sao ghi vậy, ông không hiểu nên có ghi chuyển nhượng cho ông C 250m^2 đất thổ cư. Tại thời điểm chuyển nhượng cho ông C thì bà H không biết gì, ông có nói rõ với ông C là chỉ có ông T bán còn vợ là bà H không đồng ý bán nhưng ông C vẫn muốn mua. Ông T chuyển nhượng cho ông C với số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), ông T nhận số tiền 2.900.000 đồng và chi tiêu cá nhân, nên bà H và con của ông không biết gì về số tiền này. Đồng thời ông cũng thừa nhận ông có viết giấy nhận số vàng 1.2 cây vàng 24 nhưng ông khẳng định ông C bảo viết thì ông viết chứ thực tế ông không nhận số vàng đó. Năm 2000 ông C xây nhà trên đất sang nhượng, ông C vào ở, bà H biết bà đã gây gỗ chưởi đuổi vợ chồng ông C đi, nên ông C chỉ sống được khoảng 3-4 năm ở đó thì bỏ đi mãi cho đến nay. Ông xác định đây là tài sản chung giữa ông và bà H, việc ông đã bán đất cho ông C thì ông thừa nhận, nhưng nay ông không bán nữa vì đây là tài sản chung của hộ gia đình. Ông đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông C là vô hiệu, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông đồng ý nhận ngôi nhà của ông C để sử dụng và đồng ý thanh toán giá trị căn nhà cho ông C.

*** Bị đơn Nguyễn Thị H trình bày:** Bà và ông Võ Văn T tự nguyện sống chung với nhau nhưng không đăng ký kết hôn từ năm 1993, đến năm 2004 mới đi đăng ký kết hôn. Ông, bà có con đầu là Nguyễn Văn T4 sinh năm 1994. Năm 1998 gia đình ông T có cho vợ chồng bà một mảnh vườn, trên đất có căn nhà, hiện nay là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, tại khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, đây là tài sản chung của bà, ông T và các con. Ông bà và hai người con sinh sống ổn định từ đó đến nay. Năm 1999 ông T tự ý viết giấy tay chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Đào Ngọc C mà không hỏi ý kiến của bà, bà cũng không viết và ký giấy viết tay mua bán đất đó. Mặt khác bà cũng không nhận và sử dụng số tiền chuyển nhượng đất này. Năm 2000 ông Đào Ngọc C xây dựng nhà trên đất bà H biết được nên đã gây gổ đuổi vợ chồng ông C đi, ông C chỉ sống ở đó được 3 đến 4 năm thì từ đó đến nay ông C không ở tại căn nhà này nữa. Năm 2016 bà và ông T đã ly hôn theo quyết định của Tòa án. Tuy nhiên hai bên không yêu cầu phân chia tài sản nên từ khi ly hôn đến nay bà và hai con vẫn ở tại căn nhà và thửa đất này. Năm 2021 thì bà sử dụng luôn căn

nhà của ông C xây dựng miết cho đến nay. Nay bà cho rằng việc ông T tự ý bán đất không có sự đồng ý của bà nên hợp đồng mua bán đất này không có hiệu lực nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Văn T2 trình bày**: Ông là con chung của ông T và bà H, ông sinh năm 1994, ông không biết việc ba ông bán đất cho ông C, ông có biết từ năm 2000 mẹ ông và vợ chồng ông C thường mâu thuẫn cải nhau, mẹ ông có đuổi vợ chồng ông C đi. Nay ông có ý kiến giống ý kiến của mẹ là bà Nguyễn Thị H, ông không đồng ý bán đất cho ông C và bà T1.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hà T1** vắng mặt và ủy quyền cho ông Lê Việt D nên ý kiến của ông D là ý kiến của bà T1.

*** Tại mảnh bản đồ hiện trạng khu đo ngày 26/10/2022, đã được chỉnh sửa thành mảnh bản đồ hiện trang khu đo ngày 14/3/2024** và công văn số 208/CV – CNVPĐKĐĐ, ngày 14/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ xác định phần diện tích đất tranh chấp có ký hiệu:

- Nếu tính theo M1M2M3M13M12 là 226,8 m^2.

- Nếu tính theo M1M2M3M4M14M13M12 là 238,5 m^2.

Thực tế phía trước đo theo mép ngôi nhà là từ M2M3M4 là 5.8 m.

Chiều ngang phía sau là M1M12 là 5.08 m.

*** Định giá tài sản:** Theo biên bản định giá tài sản ngày 22/7/2022;

- Trị giá thửa đất là: 230.000.000 đồng/m ngang x 5 mét = 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

- Trị giá căn nhà cấp 4C, có diện tích 59,2 m^2 xây dựng năm 2000, nhà xây móng đá chẻ, nên lát gạch 40x 40, tường có tô trát, mái lợp tole, trong đó có 37,2 m^2 có la phông tôn lạnh, phần diện tích còn lại 22m^2 không có la phông, còn lại giá trị sử dụng là 15%, trị giá: 28.410.000 đồng

- Hệ thống điện: 2.500.000 đồng

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 1.180.910.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi triệu chín trăm mười nghìn đồng).

*** Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/02/2024 hiện trạng tài sản tranh chấp như sau:** Phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03796/QSDĐ/202QĐ/UBDT ngày 19/8/1998, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn Đ. Có tứ cận: Phía đông nam tiếp giáp mặt đường Nguyễn Thị Minh K có chiều dài 5m; Phía Đông Bắc tiếp giáp mương nước dài 44.72m; Phía Tây Bắc tiếp giáp

thửa đất của ông T5 dài 5.08 m; Phía Tây Nam tiếp giáp phần đất còn lại của thửa đất số 86. Đã được đo đạc theo sơ đồ đo đạc nói trên.

Phần tài sản gắn liền trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích và kích thước thể hiện qua mảnh bản đồ hiện trạng khu đo do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 26/10/2022, sau đó đã được điều chỉnh ngày 14/3/2024. Ngoài ra trên đất có 01 cây dừa, 01 cây mận, 01 cây lêkima, các bên không tranh chấp cây trồng trên đất.

Tài sản tranh chấp hiện do bà H quản lý, sử dụng.

*** Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:**

- Ông Đào Ngọc C đã đóng số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản là 2.700.000 đồng và 1.000.000 đồng tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ.

*** Theo công văn phúc đáp của Ủy ban nhân dân huyện Đ, số 1816/UBND-NC, ngày 17/7/2023**:

- Nguồn gốc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 2B: Do nhà nước cấp cho ông Trần Hữu D1 năm 1986 để sử dụng, đến khoảng năm 1994 ông Trần Hữu D1 chuyển nhượng cho ông Võ P và đến năm 1996 ông Võ Phụng T3 cho con trai là Võ Văn T. Năm 1998 UBND huyện Đ cấp thửa đất số 54, tờ bản đồ số 02B diện tích 1000m^2 đất ở + vườn tạp cho hộ ông Võ Văn T tại Quyết định số 202/QĐ-UBDL ngày 19/8/1998 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 833498 mang tên hộ ông Võ Văn T.

Năm 2004, hộ ông Võ Văn T tách một phần thửa đất số 54 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nhị H1 với diện tích 240 m^2 đất trồng cây lâu năm, diện tích còn lại của thửa đất số 54 là 760m^2. Đến năm 2018 hộ ông Võ Văn T thực hiện việc trích đo địa chính thửa đất số 54 và được chỉnh lý thành thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, diện tích 846,1 m^2 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 833498.

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 02B, diện tích 1000m2 đất ở + vườn tạp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 833498 vào năm 1998 là cấp cho hộ ông Võ Văn T. Vì thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không yêu cầu phải ghi rõ các thành viên trong hộ gia đình nên trong hồ sơ không thể hiện các thành viên trong hộ ông Võ Văn T gồm những thành viên nào. UBND huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện có văn bản đề nghị cơ quan công an huyện quản lý về hộ khẩu nhân khẩu để được cung cấp theo thẩm quyền quy định.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54 tờ bản đồ số 02B diện tích 1000 m^2 đất ở + vườn tạp cho hộ ông Võ Văn T là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Việc ông Đào Ngọc C trình bày đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất này của ông Võ Văn T, qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đ đến nay chưa thực hiện thủ tục đo đạc tách thửa theo quy định.

Theo mảnh trích đo hiện trạng khu do ngày 26/10/2022 của C1 nhánh Văn phòng Đ chênh lệch diện tích tăng 86,1m^2 so với thửa đất số 54 còn lại, sau khi tách cho bà Nguyễn Thị Nhị H1 và cũng là diện tích đã được chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 833498 cấp cho hộ ông Võ Văn T.

*** UBND thị trấn Đ** đã cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Đức Linh 01 trích lục kết hôn số 32/TLKH-BS, ngày 12/01/2024, xác định ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H kết hôn ngày 29/7/2004.

* Theo công văn số 204a/CQĐL-QLHC, ngày 12/01/2024, qua kiểm tra thông tin nhân khẩu của hộ ông Võ Văn T thời điểm năm 1998 tại số hộ khẩu 4591- Đ, công an huyện Đ trả lời trích lục như sau: Theo hồ sơ tách lập hộ ngày 27/6/2006 có 04 nhân khẩu gồm: Võ Văn T, sinh năm 1970 chủ hộ; Nguyễn Thị H sinh năm 1979, dâu; Võ Văn T2 sinh năm 1994, con; và Võ Văn Phát sinh năm 2001, con. Tàng thư công an huyện không có tài liệu thể hiện thông tin nhân khẩu trong hộ tại thời điểm năm 1998.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 04/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, Điều 147, Điều 165, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 166 và Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015; Áp dụng Điều 705, Điều 707, Điều 708 Bộ Luật dân sự năm 1995; Điều 31, Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Luật Hôn nhân gia đình năm 1998; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc C và ông Võ Văn T đối với một phần thửa đất số số 54, tờ bản đồ số 02B, diện tích 1000m^2 đất ở + vườn tạp cấp GCNQSDĐ số N 833498, chiều ngang 5m x dài 50 m, được ký hiệu M1M2M3M13M12 là 266,8 m^2 là vô hiệu.

- Hộ ông Võ Văn T được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp ký hiệu M1M2M3M13M12 là 266,8 m^2 trong thửa đất số số 54, tờ bản đồ số 02B, nay là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, diện tích 846,1 m^2 tại trang 4 của giấy chứng nhận QSDĐ số N 833498

- Giao cho ông Võ Văn T được quyền quản lý, sử dụng căn nhà trên diện tích đất theo biên bản định giá tài sản ngày 22/7/2022; ông T còn phải hoàn lại cho ông C giá trị căn nhà là 28.410.000 đồng do ông C xây dựng và 01 hệ thống điện trị giá 2.500.000 đồng

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Võ Văn T phải trả cho ông Đào Ngọc C số tiền chuyển nhượng là 3.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 802.900.000 đồng.

Tổng số tiền ông T phải thanh toán cho ông C là 836.810.000 đồng (Tám trăm ba mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn đồng).

Ông Đào Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hà T1 được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng số tiền 836.810.000 đồng (Tám trăm ba mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn đồng) do ông Võ Văn T thanh toán.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Buộc ông Đào Ngọc C phải chịu chi phí đo đạc đất đã nộp là 1.719.000 đồng (một triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng). Ông C đã nộp đủ số tiền này.

- Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Đào Ngọc C phải chịu số tiền chi phí định giá tài sản là 2.700.000 đồng và 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông C đã nộp đủ số tiền này

3.Về án phí: Buộc ông Võ Văn T phải chịu phải chịu 37.110.000 đồng (Ba mươi bảy triệu một trăm mười nghìn đồng), án phí DSST, án phí nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh

Ông Đào Ngọc C được miễn nộp án phí DSST.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

***** Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/5/2024 ông Đào Ngọc C nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm tại Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, buộc bà H trả lại cho ông C thửa đất đã chuyển nhượng. Ngày 13/5/2024 ông Võ Văn T kháng cáo với nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng bị đơn là hợp pháp. Buộc bị đơn trả lại thửa đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị giữ Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Xem xét lại việc định giá theo giá thị trường là không hợp lý. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp lý vì không có ai nào yêu cầu giải quyết hậu quả. Nếu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì phải xác định lỗi của cả hai bên nên xác định thiệt hại phải chịu là 50%.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở. Cấp sơ thẩm xác định ông T sáp nhập tài sản vào tài sản chung của vợ chồng là suy diễn, chủ quan. Đây là tài sản riêng của ông T, nên việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ. Nguyên đơn mua đất của bị đơn đã giao đủ tiền, bị đơn giao đất cho nguyên đơn và nguyên đơn đã xây dựng nhà ở. Hợp đồng đã được xác nhận hợp pháp bởi chính quyền xã. Cần áp dụng án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức thì hợp đồng có hiệu lực. Đề nghị đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 04/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/1999 đối với một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 02B, theo bản án dân sự sơ thẩm số N 833498, buộc ông T, bà H giao trả lại thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Đào Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tạiphiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX) cấp phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của đương sự nộp trong thời hạn luật định nên được HĐXX cấp phúc thẩm giải quyết trình tự phúc thẩm. Tòa án nhân dân huyện Đức Linh thụ lý và giải quyết tranh chấp theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/1999 đối với một phần thửa đất có diện

tích 226,8 m^2 (bản án sơ thẩm ghi nhầm thành 266,8m^2) thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 02B, năm 2018 được chỉnh lý là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, diện tích 846,1 m^2 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 833498 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/8/1998 giữa ông Võ Văn T với ông Đào Ngọc C. Thửa đất tranh chấp được ký hiệu M1M2M3M13M12 tại mảnh bản đồ hiện trạng khu đo ngày 14/3/2024 và công văn số 208/CV – CNVPĐKĐĐ ngày 14/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Ông T cho rằng thửa đất tài sản chung của vợ chồng ông T, ông bán đất mà vợ ông không biết nên hợp đồng vô hiệu. Ông C thì cho rằng tài sản của ông T chuyển nhượng hợp pháp nên phải được công nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm giữa các đương sự đều xác định tranh chấp trong phần diện tích 226,8m^2 ký hiệu M1M2M3M13M12.

[3] Xét về nguồn gốc thửa đất, tại công văn số 1816/UBND-NC ngày 17/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đ và cũng như lời khai của ông T, ông Võ P (cha ông T) xác định: nguồn gốc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 2B do nhà nước cấp cho ông Trần Hữu D1 năm 1986 để sử dụng. Năm 1994 ông Trần Hữu D1 chuyển nhượng cho ông Võ P và đến năm 1996 ông Võ Phụng T3 cho con trai là Võ Văn T. Năm 1998 UBND huyện Đ cấp thửa đất số 54, tờ bản đồ số 02B diện tích 1000m^2 đất cho hộ ông Võ Văn T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 833498 ngày 19/8/1998 mang tên hộ ông Võ Văn T. Năm 2004, ông Võ Văn T tách một phần thửa đất số 54 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nhị H1 với diện tích 240 m^2 đất trồng cây lâu năm, diện tích còn lại của thửa đất số 54 là 760m^2. Đến năm 2018 hộ ông Võ Văn T thực hiện việc trích đo địa chính thửa đất số 54 và được chỉnh lý thành thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, diện tích 846,1 m^2 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 833498. Do đó HĐXX xác định nguồn gốc thửa đất là của ông Võ P nhận chuyển nhượng từ ông D1, không phải do nhà nước cấp cho người sản xuất nông nghiệp.

[4] Ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H cho rằng sống chung từ năm 1993 đến năm 1994 sinh con là phát sinh quan hệ hôn nhân thực tế, phát sinh quan hệ tài sản chung. Nội dung này là không có cơ sở, vì hôn nhân thực tế phải là nam nữ đã đủ tuổi đăng ký kết hôn nhưng chưa đăng ký kết hôn và sống chung trước ngày 03/01/1987 mới được thừa nhận hôn nhân thực tế. Năm 1994, bà H chưa đủ tuổi đăng ký kết hôn theo Điều 5,6 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986, qui định nữ từ 18 tuổi trở lên. Bà H chỉ đủ tuổi đăng ký kết hôn vào năm 1996. Theo trích lục kết hôn số 32/TLKH-BS, ngày 12/01/2024 của UBND thị trấn Đ đã xác định ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H kết hôn ngày 29/7/2004, như vậy quan hệ hôn nhân giữa ông T, bà H được xác lập ngày 29/7/2004. Trước ngày 29/7/2004 quan hệ giữa ông T, bà H không phải là quan hệ vợ chồng. Mặt khác Hộ khẩu gia đình ông T, bà H đến năm 2006 mới được công an huyện Đ xác nhận và công an huyện không có tài liệu thể hiện thông tin nhân khẩu trong hộ

tại thời điểm năm 1998. việc ông T, bà H cho rằng chung sống như vợ chồng từ năm 1993 là không có căn cứ, không chấp nhận việc lấy năm sinh của con để làm căn cứ chung sống với nhau. Từ đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 833498 mang tên hộ ông Võ Văn T không phải là cấp cho vợ chồng ông T, bà H và con. Bà H không có chứng cứ nào xác định đóng góp công sức vào thửa đất từ năm 1996 đến trước năm 2004.

[5] Tại hợp đồng viết tay ngày 20/5/1999 giữa ông Đào Ngọc C và ông Võ Văn T được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ chứng thực ngày 21/5/1999 thì phần trang 2 có xác nhận của ông Võ P và người làm chứng Huỳnh Thị T6 xác định thống nhất việc chuyển nhượng giữa ông C và ông T. Như vậy, nguồn gốc thửa đất của ông Võ Phụng T3 cho ông Võ Văn T, ngày 20/5/1999 ông T chuyển nhượng cho ông C, được ông Võ P ký xác nhận thể hiện việc đồng ý cho ông T chuyển nhượng. Do đó không có cơ sở để xác định thửa đất là tài sản chung của ông T, bà H tại thời điểm chuyển nhượng và không có cơ sở để xác định ông T nhập tài sản được tặng cho riêng vào tài sản chung vào ngày 20/5/1999.

[6] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, mặc dù về hình thức của hợp đồng chưa phù hợp với Điều 31 Luật đất đai năm 1993, Điều 20 Nghị định 45-HĐBT ngày 27/2/1991 của Hội đồng bộ trưởng nhưng hợp đồng ngày 20/5/1999 có thật, thể hiện sự tự nguyện của các bên, không có sự ép buộc, lừa dối hay đe dọa. Sau khi nhận đất ông C đã xây dựng nhà trên đất và ở ổn định.

[7] Về việc giao tiền và hay giao vàng, ông C trình bày hai bên ghi trên giấy sang nhượng số tiền 3.000.000 đồng để giảm tiền thuế nhưng thực tế ông đã giao cho ông tài 1,2 cây vàng 24k. Tại giấy nhận tiền ngày 27/5/1999 do ông C nộp, đều được các đương sự thừa nhận đã thể hiện ông T ký ghi đã nhận đủ nên có căn cứ xác định ông T đã nhận đủ số vàng từ ông C. Giữa các bên chỉ có giao dịch một thửa đất thuộc chính thửa đất số 54 và được chỉnh lý thành thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, diện tích 846,1 m^2 nêu trên, ngoài ra các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng về thửa đất nào khác nên giấy nhận vàng ông T ký là giao dịch về thửa đất có diện tích 226,8 m^2.

[8] Theo án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, về tình huống án lệ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình. **Về giải pháp pháp lý:** trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Trong vụ án này, đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 Tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức nhưng bên

nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn đủ tiền chuyển nhượng là 1,2 cây vàng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn xây dựng nhà ở là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Như vậy việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[9] Việc bà Nguyễn Thị H vào chiếm hữu ngôi nhà và đất của ông C là không hợp pháp vì phần tài sản này ông T đã bán cho ông C từ năm 1999. Do đó cần phải buộc bà H, ông T trả lại tài sản cho ông C, bà H2.

[10] Từ nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đào Ngọc C. Do kháng cáo của ông C được chấp nhận nên kháng cáo của ông Võ Văn T là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án. Khi các đương sự không có ai yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm không hỏi các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không nhưng vẫn giải quyết là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[11] Về án phí, do bản án bị sửa nên tiền án phí dân sự sơ thẩm được tính lại. Nguyên đơn là người cao tuổi thuộc diện miễn án phí. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ *:* Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Ngọc C, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 04/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

2. Căn cứ:

- Điều 147, Điều 148, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, khoản 1, 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Điều 167 Luật đất đai năm 2013

- Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức.

- Khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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.

3.Tuyên xử:

3.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Ngọc C và ông Võ Văn T đối với một phần thửa đất diện tích 226,8 m^2 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 02B, năm 2018 được chỉnh lý là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, diện tích 846,1 m^2 tại trang 4 của giấy chứng nhận QSDĐ số N 833498 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/8/1998. Thửa đất tranh chấp có diện tích 226,8m^2 được ký hiệu M1M2M3M13M12 tại mảnh bản đồ hiện trạng khu đo ngày 14/3/2024 và công văn số 208/CV – CNVPĐKĐĐ, ngày 14/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Võ Văn T, ông Võ Văn T2 giao trả lại cho ông Đào Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hà T1 diện tích đất tranh chấp ký hiệu M1M2M3M13M12 là 226,8 m^2 trong thửa đất số số 54, tờ bản đồ số 02B, nay là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86, diện tích 846,1 m^2 tại trang 4 của giấy chứng nhận QSDĐ số N 833498 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/8/1998 và toàn bộ tài sản có trên diện tích thửa đất 226,8 m^2 nêu trên.

(Theo mảnh bản đồ hiện trạng khu đo ngày 14/3/2024 và công văn số 208/CV – CNVPĐKĐĐ ngày 14/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ, Bút lục số 239, 240).

Ông Đào Ngọc C và bà Nguyễn Thị Hà T1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà Nguyễn Thị H, ông Võ Văn T, ông Võ Văn T2 có nghĩa vụ giao tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục tách thửa.

Khi thực hiện việc giao tài sản, phần tài sản của bên nào nằm trên đất tranh chấp thì bên đó có nghĩa vụ tháo dỡ để giao tài sản và tự chịu chi phí tháo dỡ.

3.2. Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do đương sự không có kháng cáo về chi phí này nên tiếp tục thực hiện theo quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể:

- Ông Đào Ngọc C tự chịu chi phí đo đạc đất đã nộp là 1.719.000 đồng (một triệu bảy trăm mười chín nghìn đồng). Ông C đã nộp đủ số tiền này.

- Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Đào Ngọc C tự chịu số tiền chi phí định giá tài sản là 2.700.000 đồng và 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông C đã nộp đủ số tiền này.

4.Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Võ Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo các biên lai số 4516 ngày 20/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

6. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 04/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21/10/2024).

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 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 Điều 6,7, 7A,7B 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 (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện ĐL
- VKSND huyện ĐL;
- Chi cục THADS huyện ĐL;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TòaDS;

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

Nguyễn Lê Phương