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

Bản án số: **85**/2024/DS-PT
Ngày: 23-5-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Thái

Ông Đặng Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 4 và 23 tháng 5 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 183/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2024 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2024/QĐPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 46/2024/TB-TA ngày 04 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông Nguyễn Thanh T - sinh năm 1973;

2/ Đỗ Thị Thủy V - sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Xóm B, thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà V: Ông Nguyễn Ngọc S – sinh năm 1986. Theo hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 21/8/2023.

Bị đơn : 1/ Ông Lê Hùng P – sinh năm 1977;

2/ Bà Đỗ Thị Mỹ T1 - sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: B P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Thủy V và ông Nguyễn Thanh T là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

**** Theo đơn khởi kiện ngày 06/9/2021, bản tự khai ngày 14/3/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị Thủy V trình bày:***

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Vào ngày 10/10/2016, vợ chồng ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1 có đồng ý bán cho vợ chồng ông T, bà V thửa đất diện tích: ngang 7m, dài 40m = 280m^2; tọa lạc: khu phố S, thị trấn P; trị giá là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Vợ chồng ông T, bà V đặt cọc với số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) và có làm giấy chuyển nhượng đất vào ngày 10/10/2016. Đến ngày 20/10/2016 thì giao đủ tiền nhưng chỉ ghi vào một tờ giấy chuyển nhượng đất vào ngày 10/10/2016 mà vợ chồng ông P, bà T1 ký vào.

Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông T, bà V với vợ chồng ông P, bà T1 không có công chứng, chứng thực mà chỉ làm giấy tờ tay, vì đất ông P, bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà V chưa tách được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn B mà vợ chồng ông P, bà T1 mua lại qua giấy tờ tay nhiều người rồi bán lại cho vợ chồng ông T, bà V.

Đến năm 2020, vợ chồng ông T, bà V có nhu cầu xây nhà ở, vợ chồng ông T, V ra bắt nước, điện thì vợ chồng ông P, bà T1 ra ngăn chặn lại đồng thời thuê "xã hội đen" chặn lại. Vợ chồng ông P, bà T1 yêu cầu vợ chồng ông T, bà V đưa thêm tiền nhưng vợ chồng ông T, bà V không đồng ý vì thấy quá vô lý, đất đã thỏa thuận bán từ năm 2016 đến năm 2020 do thấy giá đất lên lại đòi thêm tiền.

Hiện nay lô đất đang tranh chấp vợ chồng ông P, bà T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng làm bến đậu xe của gia đình ông P, bà T1.

Nay ông T, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận "*Giấy chuyển nhượng đất*" lập ngày 10/10/2016 giữa ông P, bà T1 với vợ chồng ông T, bà V có hiệu lực pháp luật và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mặc dù Hội đồng xét xử đã giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

**** Tại bản tự khai, đơn yêu cầu, đơn bổ sung yêu cầu, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1 trình bày:***

Về nguồn gốc đất mà vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị Thủy V đang tranh chấp với vợ chồng ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1: Vợ chồng ông P, bà T1 thừa nhận vào ngày 10/10/2016, vợ chồng ông P, bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà V 01 (một) lô đất có diện tích 7m x 40m = 280m^2, tọa lạc: tổ dân phố C, khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Vợ chồng ông P, bà T1 với vợ chồng ông T, bà V thỏa thuận số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng).* Vợ chồng ông T, bà V có đặt cọc cho vợ chồng ông P, bà T1 số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) vào ngày 10/10/2016. Đến ngày 20/10/2016, vợ chồng ông T, bà V có đưa tiếp cho vợ chồng ông P, bà T1 số tiền 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*). Vợ chồng ông T, bà V có hẹn với vợ chồng ông P, bà T1 đến tháng 3 năm 2017 sẽ giao hết số tiền còn lại là 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*). Đến thời hạn giao tiếp số tiền còn lại để hoàn thành việc chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng ông T, bà V không giao tiền cho vợ chồng ông P, bà T1. Vợ chồng ông P, bà T1 yêu cầu vợ chồng ông T, bà V giao tiếp số tiền còn lại 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) nhưng vợ chồng ông T, bà V cứ hẹn lần hẹn lượt. Thấy vậy, vợ chồng ông P, bà T1 không đòi nữa. Đến năm 2021, vợ chồng ông P, bà T1 quyết định không bán thửa đất trên cho vợ chồng ông T, bà V nữa vì hợp đồng đã hơn 03 (ba) năm nhưng không thực hiện được nên không giao đất còn "giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 10/10/2016 vợ chồng ông P, bà T1 thừa nhận là chữ ký của vợ chồng ông P, bà T1 và cho rằng, lúc đó ông T, bà V không điền vào số tiền mà chỉ để trống. Sau này, vợ chồng ông P, bà T1 mới biết là ông T, bà V ghi giao đủ số tiền nhưng vì vợ chồng ông P, bà T1 đã ký vào giấy chuyển nhượng đất ngày 10/10/2016 nên vợ chồng ông P, bà T1 phải chấp nhận đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Nhưng vợ chồng ông P, bà T1 không đồng ý bán đất cho vợ chồng ông T, bà V. Vợ chồng ông P, bà T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố "*Giấy chuyển nhượng đất*" lập ngày 10/10/2016 vô hiệu. Vợ chồng ông P, bà T1 chấp nhận trị giá thửa đất cao nhất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng)* và vợ chồng ông P, bà T1 đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T, bà V 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Ngoài ra, vợ chồng ông P, bà T1 không có ý kiến gì.

Hiện nay đất đang tranh chấp vợ chồng ông P, bà T1 đang trực quản lý, sử dụng làm chỗ đậu xe khách của gia đình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong quyết định:

[1] Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 122, Điều 127, Điều 134, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

- Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Điểm b khoản 3 Điểm 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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 lệ phí của Tòa án.

[2] Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị Thủy V về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2016

- Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị Thủy V lập ngày 10/10/2016 có tiêu đề "Giấy chuyển nhượng đất" là giao dịch dân vô hiệu.

+ Buộc vợ chồng ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1 trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị Thủy V số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) đã nhận.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1 trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị Thủy V số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Tổng cộng vợ chồng ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1 phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị T2 số tiền 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*).

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị Thủy V tự nguyện nộp (đã nộp và chi xong), không yêu cầu nên không xem xét.

[4] Về án phí:

- Ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị Thủy V phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà Đỗ Thị Thủy V đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003307 ngày 25/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phong. Ông T, bà V đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1 phải nộp án phí dân sự có giá gạch 32.000.000 đồng (*Ba mươi hai triệu đồng*). Ông P, bà T1 đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0012236 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phong nên vợ chồng P, bà T1 phải nộp 31.700.000 đồng (*Ba mươi mốt triệu, bảy trăm ngàn đồng*) án phí dân sự có giá gạch.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 14/7/2023, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về 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.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của TAND huyện Tuy Phong theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ Điều 129 BLDS và tinh thần án lệ số 55 để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 257,4m^2 như trong biên bản xem xét thẩm định ngày 09/8/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị Thủy V làm trong thời hạn và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi của bản án sơ thẩm, nên được xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị Thủy V, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về hình thức: Giao dịch chuyển nhượng đất thể hiện qua "Giấy chuyển nhượng đất" đề ngày 10/10/2016 do nguyên đơn cung cấp có chữ ký bên mua đất là bà Đỗ Thị Thủy V và ông Nguyễn Thanh T với bên bán là ông Lê Hùng P và bà Đỗ Thị Mỹ T1 không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *"Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất"

Từ quy định trên cho thấy, hợ đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện qua "Giấy chuyển nhượng đất" là vi phạm về hình thức.

[2.2] Về chủ thể tham gia giao dịch: Nguồn gốc đất của họ tộc N (do ông Nguyễn Văn B đứng tên sử dụng đất) thỏa thuận chia phần diện tích đất 7m x 40m cho bà Lê Thị M (theo biên bản họp gia tộc ngày 16/7/2001).

Ngày 15/3/2001 bà Lê Thị M và ông Trịnh Văn H lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trương Thị Phước B1 và ông Ngô Khánh Đ.

Ngày 07/12/2009, bà Trương Thị Phước B1 và ông Ngô Khánh Đ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Phương H1 và bà Đỗ Thị Mỹ T1.

Ngày 10/6/2016, ông Lê Phương H1 và bà Đỗ Thị Mỹ T1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị Thủy V.

Bà Lê Thị M, ông Nguyễn Văn Đ1 cũng như các con của ông Nguyễn Văn B2 đều thừa nhận sự việc này và không có ai tranh chấp về quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Do đó, về chủ thể tham gia hợp đồng được bảo đảm.

[2.3] Về đối tượng giao dịch: Diện tích 257,4m^2 đất nông nghiệp mà các bên chuyển nhượng có nguồn gốc của hộ ông Nguyễn Văn B là chủ thể sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng nằm trong diện tích 4.850m^2 đất nông nghiệp đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận đất số: I 515864, cấp ngày 04/9/1997. Tại thời điểm ký "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 10/10/2016 đến nay, ông P, bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với diện tích đất chuyển nhượng nên chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2022 và vị trí đất tại bản vẽ sơ đồ Mảnh chỉnh lý thửa đất, tờ bản số: 16 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Tuy Phong lập ngày 04/10/2022 diện tích đất tranh chấp 257,4 m^2 nằm trên giấy chứng nhận số I 515864, cấp ngày 04/9/1997, hiện trạng là đất trống không có công trình gì tồn tại trên đất.

Tại Công văn số: 418/UBND-NC ngày 26/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp thông tin theo Công văn số 19/TABT-CV ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, đã có ý kiến như sau:

Đối với phần diện tích 257,4m^2 hiện nằm trong diện tích 4.850m^2 thuộc cấp Giấy chứng nhận đất số: I 515864, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 04/9/1997 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn B, mục đích sử dụng là đất màu và từ trước đến nay phần diện tích đất nêu trên chưa được hộ dân đăng ký kê khai, tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và theo quy định của pháp luật.

Theo quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050 của huyện T được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 30/01/023 thì phần diện tích 257,4m^2 đất tranh chấp có 10m^2 quy hoạch là đất giao thông, còn lại 247,4m^2 quy hoạch đất ở tại đô thị.

Căn cứ Quyết định số: 21/2021/QĐ-UBND ngày 30-8-2021 của UBND tỉnh B, quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận . Quy định:

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

*"2.Quy định này **không áp dụng** đối với các trường hợp sau:*

đ) Các trường hợp tách thửa do: Hòa giải thành về tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhận thừa kế, thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của Cơ quan thi hành án"

Mặt khác, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị Thủy V cam kết sau khi giải quyết xong sẽ tiến hành thực hiện các thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Như vậy, thửa đất đang tranh chấp hiện nay có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng nếu khi tiến hành đồng thời thủ tục chuyển mục đích đất sang đất ở. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng lần đầu vào năm 2001 giữa bà Lê Thị

M với bà Trương Thị Phước B1 và ông Ngô Khánh Đ thì cũng chưa có quy định về diện tích tối thiểu để đủ điều kiện chuyển nhượng và tách thửa.

[2.4] Về thực hiện giao dịch: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 10/10/2016, hai bên có ký kết giấy chuyển nhượng đất thửa đất 7mx40m=280m^2 nằm trong phần diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn B, giá chuyển nhượng 500 triệu đồng, ngày 10/10/2016, nguyên đơn đặt cọc trước 20 triệu đồng, ngày 20/10/2016 giao đủ tiền và giao đất. Tại thời điểm đặt cọc (ngày 10/10/2016) bị đơn chưa ký vào giấy, đến ngày 20/10/2016 khi nguyên đơn giao đủ 500 triệu đồng thì bị đơn ký vào giấy thừa nhận đã nhận đủ tiền.

Ngoài ra, bị đơn còn thừa nhận đến tháng 3/2017, nguyên đơn có giao tiền để bị đơn di dời tài sản trên đất. Sau đó nguyên đơn đã xây tường rào phía giáp đường. Khi nguyên đơn cho người khác thuê đất sử dụng thì đã đập phần tường này.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng đã được thực hiện xong bên nguyên đơn đã giao đủ tiền và bị đơn đã di dời tài sản bàn giao đất cho nguyên đơn.

[3] Về việc áp dụng pháp luật để giải quyết: Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng ngày 10/6/2016 thì Bộ luật dân sự 2015 chưa có hiệu lực nhưng đến tháng 3 năm 2017 phía bị đơn mới tiến hành di dời tài sản trên đất để bàn giao đất cho nguyên đơn, nên 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 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng nên các bên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng trên thực tế, diện tích đất nêu trên đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn B nhưng do các bên không tiến thành làm thủ tục tách thửa theo quy định. Mặt khác, những người đã thực hiện hợp đồng trước đó là bà Lê Thị M, ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Phước B3, ông Ngô Đức K cũng như các con của ông Nguyễn Văn B2 đều thừa nhận sự việc này và không có ai tranh chấp về quyền sử dụng đối với thửa đất trên; do đó xác định bị đơn đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía

bị đơn 500.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...”

[4] Trong quá trình giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự cấp sơ thẩm đã nhận định: Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hiện nay đất đang tranh chấp do bị đơn đang quản lý sử dụng nên nguyên đơn không trả đất cho bị đơn.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) bị đơn thừa nhận đã nhận từ nguyên đơn nên buộc vợ chồng ông P, bà T1 có nghĩa vụ phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà V. Tuy nhiên, trong quá trình hòa giải, vợ chồng ông P, bà T1 đồng ý tự nguyện về trị giá đất tại thời điểm hòa giải là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và chấp nhận trả cho vợ chồng ông T, bà V. Nhưng tại phiên tòa, vợ chồng ông P, bà T1 có thay đổi lại trị giá lô đất chỉ có giá trị là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*) và chấp nhận trả cho vợ chồng ông T, bà V số tiền 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Đây là sự tự nguyện của bị đơn nghĩ nên ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

Việc cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn là chưa phù hợp, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Vì trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các bên chưa thống nhất giá và Tòa án cũng chưa tiến hành định giá tài sản để xác định giá trị tài sản tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên xử như trên là không phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của TAND huyện Tuy Phong theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 257,4m^2 như trong biên bản xem xét thẩm định ngày 09/8/2022.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí theo quy định.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy đinh.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Thúy V1 và ông Nguyễn Thanh T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong.

2. Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 116, khoản 2 Điều 129; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

Điểm b khoản 1 Điều 127, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Khoản 1 Điều 26, Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 14 ngày 30/12/2016;

Luật thi hành án Dân sự.

3. **Tuyên xử**:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị Thủy V.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Đỗ Thị Thủy V với ông Lê Hùng P, bà Đỗ Thị Mỹ T1 đối với diện tích đất 7m x 40m = 280m^2 (Theo đo đạc hiện trạng là 257,4m^2) thuộc một phần diện tích 4850m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 515864 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/9/1997 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn B, tọa lạc tại dân phố C, khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận theo Mảnh chỉnh lý thửa đất, tờ bản số: 16 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Tuy Phong lập ngày 04/10/2022.

Ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị Thủy V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký, cập nhật biến động theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hùng P và bà Đỗ Thị Mỹ T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị Thủy V không phải chịu án phí dân sự; hoàn lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003307 ngày 25/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phong cho bà V.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T và bà Đỗ Thị Thủy V không phải chịu án phí phúc thẩm nên hoàn lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0017255 ngày 28/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phong cho bà V, ông T.

5. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án có quyền thoả 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, Điều 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Tuy Phong;
- VKSND huyện Tuy Phong;
- Chi cục THADS H. Tuy Phong;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Vũ Thị Thanh Hòa

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Lê Phương **Lê Minh Tuấn** **Vũ Thị Thanh Hòa**