

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 232/2024/DS-PT

Ngày: 23/8/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán:

Ông Trần Nam Phương

Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Văn Nhật – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 199/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2024/QĐXX-PT ngày 30/7/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Vũ Văn T, sinh năm 1986 và bà Lê Thị Mộng T1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn G, sinh năm 1985. Địa chỉ: 6 A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai hoặc ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1992. Địa chỉ: xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai - Theo văn bản ngày 24/10/2023.

Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp C, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp C, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai - Theo văn bản ngày 21/6/2022.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đức Đ là Luật sư văn phòng luật sư Nguyễn Đức Đ thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ.

(Luật sư Đ, anh C có mặt; ông G vắng mặt do có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Lê Thị Mộng T1 (do ông Trần Văn G) trình bày:

Vào ngày 27/02/2012, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất ngang 9m x dài hết thửa đất, thuộc một

phần của thửa đất số 42, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại tổ F, ấp C, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Việc chuyển nhượng các bên có làm “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư ngày 27/02/2012”, giá chuyển nhượng là 155.000.000 đồng, đưa trước 100.000.000 đồng, còn lại 55.000.000 đồng sẽ giao đủ trong thời gian từ ngày 27/02/2012 đến ngày 10/4/2012. Đến ngày 09/4/2012 thì giao đủ số tiền cho bị đơn và các bên lập Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/4/2012. Khi chuyển nhượng các bên thoả thuận khi giao đủ số tiền chuyển nhượng thì bị đơn sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh để làm thủ tục tách thửa nhưng ngày 09/4/2012 vợ chồng anh đã giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại thì bị đơn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị nhà nước thu hồi để cấp lại sổ mới, bị đơn yêu cầu vợ chồng anh giao đủ số tiền còn lại, bị đơn sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và giao cho vợ chồng anh làm thủ tục tách thửa, do tin tưởng nên vợ chồng anh đã giao đủ số tiền còn lại và cho đến nay bị đơn cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh để làm thủ tục tách thửa, bị đơn cũng không đồng ý tách thửa cho vợ chồng anh.

Sau khi giao đủ số tiền chuyển nhượng còn là 55.000.000 đồng thì bị đơn có đưa cho vợ chồng anh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 42 và dẫn vợ chồng anh đi ra Ủy ban xã để làm thủ tục tách thửa, nhưng khi đến xã thì mới biết được Giấy đất đã bị thu hồi chờ cấp Giấy mới nên không làm được thủ tục tách thửa, lúc đó vợ chồng anh không để ý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phải tên của ông H, bà H1 hay không.

Sau nhiều lần vợ chồng anh có đến gặp bị đơn để yêu cầu làm thủ tục tách thửa thì bị đơn trả lời Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Tại giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 09/4/2012 nội dung ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là do bị đơn yêu cầu ghi giá tiền thấp để đỡ tiền thuế, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 155.000.000 đồng. Sau khi giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại vào ngày 09/4/2012 thì vợ chồng anh đã nhận đất và quản lý sử dụng cho đến nay, khi chuyển nhượng đất thì trên đất đã có căn nhà cấp 4 và vợ chồng anh đã sửa chữa thêm để ở cho đến nay. Nay vợ chồng anh yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngang 9m x dài hết thửa đất, thuộc một phần của thửa đất số 42, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tổ F, ấp C, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai theo “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư ngày 27/02/2012” và “Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/4/2012”.

Diện tích đo đạc thực tế là 703,6 m², nên ông T, bà T1 yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đo đạc thực tế 703,6 m² trong đó có 200 m² đất thổ cư.

Trong Giấy biên nhận sang nhượng đất thổ cư ngày 27/02/2012 có Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn Đ1 ký tên là do thời điểm chuyển nhượng chưa được cấp giấy đất nên vợ chồng anh yêu cầu ký tên vào mục đích là để chứng kiến việc sang nhượng, những người này không có liên quan gì, đất là của ông H và H1.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với diện tích 703,6m². Để

đảm bảo điều kiện tách thửa cho các bên, nguyên đơn yêu cầu công nhận đối với diện tích 200m² đất ở, diện tích còn lại nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chuyển mục đích sử dụng đất số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì vợ chồng anh không đồng ý, nếu trường hợp yêu cầu phản tố của bị đơn được Toà án chấp nhận thì vợ chồng anh yêu cầu bị đơn trả lại tiền 155.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố, lời khai trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị H1 (do ông Nguyễn Văn C) đại diện trình bày:

Ông H, bà H1 thừa nhận, vào ngày 27/02/2012 bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất ngang 9m x dài hết thửa đất thuộc một phần của thửa đất số 42, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tổ F, ấp C, xã S, huyện Đ, giá chuyển nhượng 155.000.000 đồng, các bên có lập “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư ngày 27/02/2012”, thỏa thuận đưa trước 100.000.000 đồng, còn lại 55.000.000 đồng sẽ giao đủ trong thời gian từ ngày 27/02/2012 đến ngày 10/4/2012. Đến ngày 09/4/2012 thì giao đủ số tiền còn lại và các bên lập Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/4/2012 với nội dung giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp chứ không phải đất thổ cư như nguyên đơn trình bày vì thời điểm chuyển nhượng đất thì bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết được diện tích đất thổ cư là bao nhiêu nên chỉ chuyển nhượng đất nông nghiệp, bị đơn thừa nhận có ký tên trong “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư ngày 27/02/2012”, và “Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 09/4/2012”, các “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư ngày 27/02/2012”, và giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 09/4/2012 do nguyên đơn tự viết và yêu cầu bị đơn ký tên, bị đơn không biết được trong giấy ghi là đất thổ cư, lý do bị đơn là người không biết chữ chỉ biết ký tên nên không đọc được nội dung và cũng không nghe đọc lại các giấy sang nhượng đất, việc bị đơn ký tên mà không biết nội dung trong giấy sang nhượng ghi là đất thổ cư thì bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên cũng không cung cấp được cho Toà án.

Nguồn gốc thửa đất là bị đơn chuyển nhượng lại của người khác, tại thời điểm chuyển nhượng thì bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2003 mới đi đăng ký, năm 2016 được cấp giấy nhưng đến năm 2018 bị đơn mới nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nguyên đơn giao đủ tiền chuyển nhượng vào ngày 09/4/2012 thì nguyên đơn đã nhận đất và quản lý sử dụng cho đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 703,6 m² trong đó có 200 m² đất thổ cư. Bị đơn yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với ông T, bà T1 theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 09/4/2012” và “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư ngày 27/02/2012” đối với diện tích đất ngang 9m x dài 78m thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 58, tại xã S,

huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 155.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả.

Trước khi mở phiên tòa, bị đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc nguyên đơn phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DSST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Lê Thị Mộng T1, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị H1.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 27-02-2012 và “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 09-4-2012, giữa ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị H1 (bên chuyển nhượng) và ông Vũ Văn T, bà Lê Thị Mộng T1 (bên nhận chuyển nhượng), đối với diện tích đất 703,6m² thuộc một phần của thửa 42, tờ bản đồ số 58, bản đồ địa chính xã S, được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 1) thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất số 3798/2022 do Công ty TNHH T3 ngày 23-11-2022, 200m² đất ở tại nông thôn và 503,6m² đất trồng cây lâu năm).

1.2. Buộc ông H, bà H1 liên đới thực hiện việc thanh toán số tiền để chuyển đổi mục đích sử dụng diện tích đất 503,6m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Ông H, bà H1 phải có nghĩa vụ giao cho ông T, bà T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 450417 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30-12-2016 để tiến hành thủ tục tách thửa đất theo quy định.

Kèm theo Bản án là Bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất số 3798/2022 do Công ty TNHH T3 ngày 23-11-2022. Khi án có hiệu lực pháp luật, ông T và bà T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với diện tích 503,6m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn và thực hiện việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án này. Ông T, bà T1 phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế, phí liên quan để thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị H1, về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 27-02-2012 và “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 09-4-2012 với nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Lê Thị Mộng T1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 26/6/2024 ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, thiếu công bằng, bị đơn là người mù chữ, không biết đọc, biết viết, 02 giấy viết tay ngày 27/02/2012 và ngày 09/4/2012 do phía nguyên đơn, người làm chứng là anh họ của nguyên đơn viết ra, ông không được nghe đọc lại, yêu cầu bị đơn ghi tên người bán đất. Đất bán năm 2012 chưa được cấp GCNQSDĐ, ngày 30/12/2016 bị đơn mới được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 42, tờ bản đồ 58, trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 1563m² đất trồng cây lâu năm. Đến năm 2018, bị đơn mới nhận GCNQSDĐ. Nguyên đơn yêu cầu đòi 200m² khi lập hồ sơ tách thửa sang tên, buộc bị đơn bồi thường thanh toán phần diện tích đất còn lại là 503,6m² tiền từ đất nông nghiệp chuyển mục đích sang đất thổ cư tại nông thôn là phi lý. Bản án áp dụng án lệ số 55 ngày 25/11/2021 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là không phù hợp nên ông bà đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm luật sư tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, thiếu công bằng, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ thể hiện ở chỗ: bị đơn là người mù chữ, không biết đọc, biết viết, 02 giấy viết tay ngày 27/02/2012 và ngày 09/4/2012 do phía nguyên đơn, người làm chứng là anh họ của nguyên đơn viết ra, ông không được nghe đọc lại, yêu cầu bị đơn ghi tên người bán đất. Đất bán năm 2012 chưa được cấp GCNQSDĐ, không biết diện tích đất được công nhận là bao nhiêu cũng như đất nông nghiệp, thỏa thuận mua bán 9m đất mặt tiền phần đất nông nghiệp. Sau khi bị đơn đăng ký kê khai đất, ngày 30/12/2016 bị đơn mới được cấp, trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 1563m² đất trồng cây lâu năm. Đến năm 2018, bị đơn mới nhận GCNQSDĐ. Nguyên đơn yêu cầu đòi 200m² khi lập hồ sơ tách thửa sang tên, buộc bị đơn bồi thường thanh toán phần diện tích đất còn lại là 503,6m² tiền từ đất nông nghiệp chuyển mục đích sang đất thổ cư tại nông thôn là phi lý. Bản án áp dụng án lệ số 55 ngày 25/11/2021 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là không phù hợp. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí và thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện là vi phạm tố tụng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo: Xét đơn kháng cáo của bị đơn và các tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Nhận thấy:

Ông H, bà H1 là chủ sử dụng thửa đất 42, tờ bản đồ 58. Vào ngày 27/02/2012, ông H, bà H1 đã ký giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T1 diện tích đất thổ cư ngang 9m x dài hết đất thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 58 với giá 155.000.000đ, giấy sang nhượng ghi sang nhượng đất thổ cư thể hiện nội dung ông H, bà H1 cùng các con là anh D, anh N và anh Đ1 vì lý do gia đình nên sang lại cho ông T, bà T1 với diện tích đất thổ cư như sau diện tích mặt đường là 9m, ngoài ra còn có 02 người làm chứng cùng ký tên xác nhận vào giấy sang nhượng là ông Vũ Quang C1 và ông Nguyễn Xuân V. Đến ngày 09/4/2024 thì hai bên có ký thêm giấy sang nhượng đất thổ cư có xác nhận của Trưởng ấp C, xã S. Tuy tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và 02 giấy sang nhượng không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 124, 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 127 Luật đất đai 2003, nhưng ngày 30/12/2016 UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H, bà H1; ông T, bà T1 đã thanh toán tiền đầy đủ và nhận đất, cải tạo lại nhà cấp 4 trên đất, trồng trọt chăn nuôi, sinh sống ổn định từ năm 2012 đến nay nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, Án lệ số 55 ngày 07/9/2022 Hội đồng thẩm phán TANDTC xác định giao dịch này không vô hiệu.

Do ông H, bà H1 thỏa thuận bán đất thổ cư, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đã không đưa cho vợ chồng ông T để làm thủ tục tách thửa lại đem đi cầm ngân hàng để vay tiền trong khi đó nguyên đơn đã trả tiền mua đất và sinh sống ổn định nên lỗi thuộc về bị đơn. Vợ chồng ông T không được công nhận hết toàn bộ là đất thổ cư đối với diện tích đất chuyển nhượng là 703,6m² mà chỉ có thể chấp nhận cho nguyên đơn 200 m² đất ở, phần diện tích đất còn lại do không được công nhận là đất ở nên yêu cầu của nguyên đơn đề nghị thanh toán số tiền chênh lệch chuyển mục đích sử dụng đất thay vì nguyên đơn được nhận đất thổ cư là có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của ông H, bà H1 không có cơ sở chấp nhận.

Về cách tuyên của cấp sơ thẩm phần quyết định tuyên "...Kèm theo Bản án là Bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất số 3798/2022 do Công ty TNHH T3 ngày 23/11/2022. Khi án có hiệu lực pháp luật, ông T và bà T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với diện tích 503,6m từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn và thực hiện việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án này. Ông T, bà T1 phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế, phí liên quan để thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.". Nội dung này không đảm bảo theo quy định tại Điều 52, Điều 57, khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013; Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CPđổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CPnêu rõ: "*Khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo: Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ*

quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất...”. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện chỉ là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 703,6m². Để đảm bảo điều kiện tách thửa cho các bên, nguyên đơn yêu cầu công nhận 200m² đất ở, diện tích đất còn lại chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chuyển mục đích sử dụng 400.000.000đ do không được nhận chuyển nhượng hoàn toàn là đất thổ cư theo giấy biên nhận sang nhượng đất thổ cư ngày 27/02/2012 chứ không yêu cầu chuyển đổi hết phần diện tích đất còn lại thành đất thổ cư.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 116, 117, 119, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa đầy đủ do việc mua bán vào thời điểm tháng 02/2012, nên cần áp dụng thêm quy định pháp luật tại thời điểm giao dịch để giải quyết.

Do đó, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm về đường lối, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên để các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng và tách thửa theo quy định pháp luật và bổ sung áp dụng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị H1 làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị H1 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận đơn phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với diện tích 703,6m². Trong đó công nhận đối với diện tích 200m² đất ở, diện tích còn lại nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 400.000.000 đồng.

Bị đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc nguyên đơn phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

2.1. Xét về hiệu lực của hợp đồng: Theo hồ sơ thể hiện ngày 27/02/2012, ông H, bà H1 đã ký giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T1 diện tích đất thổ cư ngang 9m x dài hết đất thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 58 xã S, huyện Đ với giá 155.000.000đ. Nội dung giấy sang nhượng thể hiện ông H, bà H1 cùng các con là anh Nguyễn Văn D1, anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn Đ1 vì lý do gia đình nên sang lại cho ông T, bà T1 với diện tích đất thổ cư như sau diện tích mặt đường là 9m; bắc giáp đường; nam giáp bà Bảy B; đông giáp ông H2; tây giáp tôi tức Nguyễn Mạnh H, các bên còn thỏa thuận nghĩa vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau “*Khi nào tôi nhận được thẻ chủ quyền mang tên tôi, hoặc anh chị T có khả năng tách sổ sớm được gia đình tôi hoàn toàn nhất trí*”, giấy sang

nhượng còn có 02 người làm chứng cùng ký tên xác nhận vào là ông Vũ Quang C1 và ông Nguyễn Xuân V. Đến ngày 09/4/2012 ông T, bà T1 thanh toán xong số tiền trên nên hai bên có ký thêm giấy sang nhượng đất thổ cư có xác nhận của Trưởng ấp C, xã S, ông H, bà H1 giao đất cho ông T, bà T1 quản lý sử dụng từ đó đến nay.

Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 02 giấy sang nhượng không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 124, 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 127 Luật đất đai 2003, nhưng ngày 30/12/2016 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H, bà H1; ông T, bà T1 đã thanh toán tiền đầy đủ và nhận đất, cải tạo lại nhà cấp 4 trên đất, trồng trọt chăn nuôi, sinh sống ổn định từ năm 2012 đến nay. Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 Hội đồng thẩm phán TANDTC xác định giao dịch này được công nhận hiệu lực.

2.2. Về loại đất trong hợp đồng: Bị đơn thừa nhận chữ ký trong 02 giấy viết tay ngày 27/02/2012 và ngày 09/4/2012 là của mình nhưng bị đơn cho rằng mình là người mù chữ, không biết đọc, biết viết và cũng không được nghe đọc lại nên không biết được trong giấy ghi là đất thổ cư. Thực tế giấy sang nhượng trên có 02 người làm chứng ký tên, bị đơn cho rằng ông Vũ Quang C1 là anh họ của nguyên đơn nên không khách quan nhưng người làm chứng còn lại là ông Nguyễn Xuân V có lời khai ông có ký tên người làm chứng trong giấy biên nhận sang nhượng đất thổ. Ngoài ra, bị đơn cho rằng mình không biết chữ, tuy nhiên phía bị đơn chỉ cung cấp được mỗi giấy xác nhận ông H không biết chữ, như vậy bà H1 là bị đơn và các con là Nguyễn Văn D1, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn Đ1 là những người biết chữ, đã trưởng thành cùng với bị đơn tự nguyện ký tên nên bị đơn phải chịu trách nhiệm với chính chữ ký của mình. Do đó, lời trình bày của ông H, bà H1 không biết nội dung của giấy sang nhượng mà ký tên vào là không có cơ sở. (bút lục 109, 124)

Do ông H, bà H1 thỏa thuận bán đất thổ cư, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong ông bà đã không đưa cho vợ chồng ông T để làm thủ tục tách thửa. Bị đơn chưa biết thửa đất số 42, tờ bản đồ 58 được chuyển đổi bao nhiêu diện tích đất thổ cư nhưng khi bán đất lại bán toàn bộ đất thổ cư cho vợ chồng ông T, khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không những không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để thực hiện việc tách thửa đất sang tên, mà còn sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thế chấp tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh Đ2 để đảm bảo cho khoản nợ vay vào ngày 02-4-2021 là vi phạm thỏa thuận giữa các bên theo thỏa thuận, cụ thể dưới phần mục “đính chính về thủ tục” tại “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 27-02-2012, ông T, bà H1 cam kết: *“Khi nào tôi nhận được thẻ chủ quyền mang tên tôi, hoặc anh chị T có khả năng tách sổ sớm được gia đình tôi hoàn toàn nhất trí”* đây là lỗi của phía bị đơn.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn được cấp đối với diện tích 1.863,0m², trong đó đất ở tại nông thôn là 300m², còn lại là đất nông nghiệp. Phần đất ông T nhận chuyển nhượng là 703,6m² không được công nhận hết là đất thổ cư nên yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận 200m² đất thổ cư, phần còn

lại thanh toán số tiền chênh lệch mà đáng lẽ bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn tất cả là đất thổ cư nhưng không được là có cơ sở xem xét.

Tại Công văn số 453/CCTKV-TB ngày 22-03-2024 của Chi cục Thuế khu vực Đ3 – T, cung cấp thông tin như sau:

“Nếu chuyển đổi mục đích sử dụng đất của thửa 42, tờ 58, diện tích 503,6m² tại xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai từ đất CLN sang đất ONT thì nghĩa vụ thuế phải thực hiện như sau: “ Giá đất thổ cư: 900.000đ/m²; Giá đất nông nghiệp: 65.000đ/m²; Tiền sử dụng đất phải nộp: (900.000đ – 65.000đ) x 503,6m² = 420.506.000đ; Lệ phí trước bạ phải nộp: 900.000đ x 503,6m² x 0,5% = 2.266.200đ”

Như vậy, lẽ ra bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền phải bỏ ra để thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 422.772.000đ, nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 400.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn, nên cấp sơ thẩm chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp, có căn cứ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 27-02-2012 và “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 09-4-2012 với nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Lê Thị Mộng T1 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

2.3. Về cách tuyên của cấp sơ thẩm phần quyết định tuyên “...Kèm theo Bản án là Bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất số 3798/2022 do Công ty TNHH T3 ngày 23/11/2022. Khi án có hiệu lực pháp luật, ông T và bà T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với diện tích 503,6m từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn và thực hiện việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án này. Ông T, bà T1 phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế, phí liên quan để thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.” là vượt quá yêu cầu khởi kiện, bởi nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chuyển mục đích sử dụng 400.000.000 đồng do không được nhận chuyển nhượng hoàn toàn là đất thổ cư theo giấy biên nhận sang nhượng đất thổ cư ngày 27/02/2012 chứ không yêu cầu chuyển đổi hết phần diện tích đất còn lại thành đất thổ cư.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 116, 117, 119, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa đầy đủ do việc mua bán vào thời điểm tháng 02/2012, nên cần áp dụng thêm quy định pháp luật tại thời điểm giao dịch để giải quyết.

Đối với thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn từ tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích 703,6m² sang yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và xác định số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất mà bị đơn phải thanh toán là 400.000.000đ là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, việc nguyên đơn yêu cầu trả số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư vẫn nằm trong phạm vi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không bổ sung yêu cầu khởi kiện là đúng quy định.

Từ những phân tích trên, xét thấy, tuy việc thiếu sót về áp dụng pháp luật và cách tuyên ảnh hưởng đến việc thực thi bản án trên thực tế nhưng không làm thay

đổi đường lối giải quyết vụ án, nên chỉ cần sửa cách tuyên để các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng và tách thửa theo quy định pháp luật.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm về đường lối, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên và áp dụng điều luật.

[4] Về án phí:

4.1 Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được hoàn trả án phí. Bị đơn là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí.

4.2 Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tổng số tiền là 23.000.000đ (Hai mươi ba triệu đồng). Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải hoàn lại toàn bộ chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

[6] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Quan điểm Luật sư tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị H1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DSST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đồng Nai về cách tuyên và áp dụng pháp luật.

Căn cứ Điều 124, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 119, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 127 Luật đất đai 2003.

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T2, bà Lê Thị Mộng T1 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 27/02/2012 và “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 09/4/2012, giữa ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị H1 (bên chuyển nhượng) và ông Vũ Văn T, bà Lê Thị Mộng T1 (bên nhận chuyển nhượng), đối với diện tích đất 703,6m² thuộc một phần của thửa 42, tờ bản đồ số 58,

bản đồ địa chính xã S, được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 1) thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất số 3798/2022 do Công ty TNHH T3 ngày 23/11/2022, (200m² đất ở tại nông thôn và 503,6m² đất trồng cây lâu năm).

2. Buộc ông H, bà H1 liên đới thực hiện việc thanh toán số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đối với phần diện tích chưa phải là đất thổ cư là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Ông H, bà H1 có nghĩa vụ giao cho ông T, bà T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 450417 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/12/2016 để tiến hành thủ tục tách thửa đất theo quy định.

Ông T, bà T1 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy biên nhận về việc sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 27-02-2012 và “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 09-4-2012 với nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Lê Thị Mộng T1.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí sơ thẩm: Trả lại cho ông Vũ Văn T, bà Lê Thị Mộng T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003415 ngày 14-02-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị H1.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Vũ Văn T, bà Lê Thị Mộng T1 số tiền chi phí tố tụng là 23.000.000đ (Hai mươi ba triệu đồng).

6. Về thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Đ
- Chi cục THADS huyện Đ;

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

- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Quyên