

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 85/2024/DS-PT

Ngày 26-8-2024

“V/v tranh chấp yêu cầu hủy
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 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 Đặng Chí Công.

2. Bà Cao Thị Thanh Huyền;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Vân- Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hạnh- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh GiaLai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh Hà Lục N; Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường C, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Ngô Quốc T và bà Tạ Thị G; Địa chỉ: Làng T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Bà G vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quốc T: Bà Ngô Thị T1; Địa chỉ: Tổ dân phố A (nay là tổ dân phố I), thị trấn P, huyện P, tỉnh Gia Lai (Theo giấy ủy quyền ngày 23/8/2024, số chứng thực 113/2024, quyền số 01/2022-SCT/CK,ĐC của UBND thị trấn C, tỉnh Gia Lai)(Có mặt).

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

3.1. Bà Ngô Thị T1; Địa chỉ: Tổ dân phố A (nay là tổ dân phố I), thị trấn P, huyện P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.2. Ông Hoàng Bá H và bà Nguyễn Thị T2; Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Ngô Quốc T và bà Tạ Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn, anh Hà Lục N trình bày:*

Năm 2002, anh N kết hôn với chị Ngô Thị T1, chị T1 là con của ông Ngô Quốc T và bà Tạ Thị G, anh N và chị T1 đã ly hôn vào tháng 3/2017. Năm 2011, tình cảm vợ chồng anh N, chị T1 cũng như tình cảm với bố mẹ vợ vẫn bình thường chưa có mâu thuẫn. Ngày 04/10/2011, ông T, bà G chuyển đến xã I, huyện C sinh sống, ông T tự nguyện viết giấy nhận tiền và sang nhượng đất cho anh N 01 lô đất chiều ngang 5m; chiều dài 20m tại tổ dân phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Gia Lai có tứ cận:

Đông giáp hội trường thôn

Tây giáp đường liên thôn

Nam giáp đường liên thôn

Bắc giáp đất ông T3.

Diện tích lô đất thực tế khi ông T viết giấy nhận tiền và sang nhượng đất các bên không đo đạc cụ thể mà giao nguyên lô đất chỉ xác định tứ cận tiếp giáp được thể hiện trong giấy viết tay ngày 04/10/2011, ông T viết và ký tên đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng. Tại thời điểm viết giấy sang nhượng và nhận tiền có mặt cả ông T, bà G. Đồng thời tại biên bản hòa giải ngày 14/7/2016 giữa anh N và chị Ngô Thị T1 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện có đề cập đến lô đất mà anh N đang khởi kiện. Anh và chị T1 đã thỏa thuận không chia lô đất này vì tại thời điểm đó chưa làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có giấy viếttay của ông T, thêm nữa anh N muốn để lại lô đất cho các con anh sau này.

Sau khi ly hôn với chị Ngô Thị T1, anh N chuyển đến sinh sống tại thị xã A, tỉnh Gia Lai, diện tích đất này do chị T1 quản lý. Khoảng cuối tháng 01 năm 2021, anh N nhận được tin vợ chồng ông Hoàng Bá H và bà Nguyễn Thị T2 đã nhận sang nhượng lô đất mà ông T đã sang nhượng cho anh vào ngày 04/10/2011, với giá 600.000.000 đồng.

Vì vậy, anh N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất (viết tay) giữa ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G và bên nhận sang nhượng ông Hoàng Bá H, bà Nguyễn Thị T2.

Công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất (Giấy viết tay) ngày 04/10/2011 giữa ông Ngô Quốc T và anh Hà Lục N. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu công nhận hợp đồng này.

2. *Bị đơn là ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G trình bày:*

Ông bà không sang nhượng lô đất nào cho ông Hà Lục N, bà Ngô Thị T1, ông T không viết và không ký vào giấy sang nhượng đất đề ngày 04/10/2011. Ngày 19/12/2020, ông T, bà G có sang nhượng cho ông Hoàng Bá H và bà Nguyễn Thị T2 diện tích 300m² đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp nhà ông Hoàng Bá H 15m

Tây giáp đường T dài 20m

Nam giáp đường K dài 15m

Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn K dài 15m.

Lô đất này ông bà đã sang nhượng cho ông H, bà T2 với giá chuyển nhượng là 600 triệu, ông bà đã nhận tiền; ông H, bà T2 đã nhận đất và đang sử dụng, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Bá H trình bày:

Ngày 19/12/2020, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G 01 lô đất với giá trị chuyển nhượng là 600 triệu đồng, hai bên có lập giấy viết tay thể hiện việc giao nhận đất và ông bà đã giao đủ tiền cho ông T, bà G. Ông bà đã nhận đất, quản lý sử dụng từ đó đến nay, lô đất có tứ cận như sau:

Đông giáp nhà ông Hoàng Bá H;

Tây giáp đường T;

Nam giáp đường Kpã KLong;

Bắc giáp ông Nguyễn Văn K;

Chiều rộng 15m; dài 20m.

Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông bà đã hỏi kỹ ông T, bà G thì họ khẳng định lô đất trên là của ông T, bà G thì mới nhận chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng ông T có giao cho ông H 01 Giấy viết tay việc ông T mua đất của chủ đất cũ trước đây, từ khi anh N khởi kiện đến Tòa án ông T đã xin lại giấy viết tay nói trên.

Ông, bà chỉ lấy đất không có yêu cầu ông T, bà G trả tiền và đề nghị ông T, bà G và ông N, bà T2 giải quyết dứt điểm việc tranh chấp để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông H, bà T2.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị T1 trình bày:

Chị và anh Hà Lục N kết hôn năm 2002 và ly hôn năm 2017. Trong quá trình chung sống anh N không thông báo cho chị về việc nhận chuyển nhượng lô đất của bố mẹ chị. Bố mẹ chị cũng không nói cho chị biết nên không có việc chị và anh N mua lô đất rộng 15m; dài 20m như anh N đã khởi kiện. Khi vợ chồng xảy ra mâu thuẫn năm 2016 và khi giải quyết ly hôn thì anh N có nhắc đến việc có mua đất của bố mẹ chị. Lúc đó chị mới biết anh N có giấy tờ mua bán đất, nhưng thời điểm đó anh N không yêu cầu giải quyết lô đất này. Năm 2022, bố mẹ chị đã sang nhượng lô đất cho ông Hoàng Bá H, bà Nguyễn Thị T2 với giá 600 triệu đồng, chị có đứng ra nhận tiền giúp bố mẹ và giao lại số tiền này cho bố mẹ chị. Việc anh N khởi kiện

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà G với ông H, bà T2 là vô lý, chỉ không đồng ý.

5. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hà Lục N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19 tháng 12 năm 2020 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 17, diện tích 273m² tại tổ dân phố I (trước đây là tổ dân phố A) thị trấn P, huyện P giữa ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G với ông Hoàng Bá H, bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2011 giữa ông Ngô Quốc T và anh Hà Lục N.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, chi phí giám định và thông báo quyền thoả thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

6. *Ngày 02-5-2024, bị đơn ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G kháng cáo toàn bộ bản án với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc giải quyết các vấn đề sau:*

Ông T, bà G cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có sự nhầm lẫn với lô đất khác của vợ chồng ông bà cùng với các lô đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông B, ông Phạm Văn V và ông T3 hiện đang sinh sống trên các lô đất này.

7. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

8. *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo theo quy định.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn bà Tạ Thị G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Bá H, bà Nguyễn Thị T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Ngày 04/10/2011 ông Ngô Quốc T chuyển nhượng cho ông Hà Lục N (là con rể ông T lúc đó) và chị Ngô Thị T1 (con gái ông T; chị T1 là vợ ông N, nhưng đã ly hôn năm 2017) thửa đất có tứ cận:

Đông giáp Hội trường khu phố;

Tây – Nam giáp đường liên thôn;

Bắc giáp đất ông T3.

Với giá thỏa thuận 50.000.000 đồng; ông T đã nhận số tiền chuyển nhượng này.

[2.2] Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Ngô Quốc T không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Hà Lục N. Tuy nhiên, tại bản Kết luận giám định số 113/KL-KTHS ngày 13/12/2023 của V1, Bộ C đã kết luận: *“Chữ viết phần nội dung, các chữ “Ngô Quốc T” dưới mục “Người viết giấy” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Ngô Quốc T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người viết ra”*. Mặt khác, ông Nguyễn Á, có chứng kiến việc ông T, bà G có đến nhà viết giấy và nhận tiền tại nhà ông N. Còn ông Lê Văn P khai có nhận hồ sơ gồm các giấy tờ gốc có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện A (nay là huyện P), giấy “Nhận tiền và sang nhượng đất” từ ông Hà Lục N để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do vợ chồng anh N xảy ra tranh chấp lô đất nên anh N không làm nữa và nhận lại toàn bộ giấy tờ lô đất. Vì vậy, có căn cứ xác định ông Ngô Quốc T đã chuyển nhượng thửa đất như đã nhận định tại mục [2.1] cho ông Hà Lục N.

[2.3] Ngày 19/12/2020, ông Ngô Quốc T và bà Tạ Thị G tiếp tục chuyển nhượng lô đất trên cho ông Hoàng Bá H, bà Nguyễn Thị T2. Việc ông T, bà G chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông H, bà T2 là không đúng theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự bởi lẽ trước đó bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Hà Lục N, vì vậy, hợp đồng ngày 19/12/2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G và người nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Bá H, bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu toàn bộ. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 123 Bộ luật Dân sự tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Về nguyên tắc, khi hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi làm hợp đồng vô hiệu phải bồi thường, thế nhưng các đương sự không có ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; riêng ông Hoàng Bá H, bà Nguyễn Thị T2 là người đã xác lập hợp đồng với ông Ngô Quốc T cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không giải quyết về việc bồi thường do hợp đồng vô hiệu.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, quyết định giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Quốc T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[5] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Những quyết định khác của Bản án 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:

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 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai, cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hà Lục N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19 tháng 12 năm 2020 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 17 diện tích 273m² tại tổ dân phố I (trước đây là tổ dân phố A) thị trấn P, huyện P giữa ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G với ông Hoàng Bá H, bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2011 giữa ông Ngô Quốc T và anh Hà Lục N.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn anh Hà Lục N1 tạm ứng án phí đã nộp là 13.900.000 (Mười ba triệu chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007809 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

Về chi phí giám định: Anh Hà Lục N phải chịu 6.500.000 đồng tiền chi phí giám định. Anh Hà Lục N đã nộp 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) nên được hoàn trả lại 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Buộc ông Ngô Quốc T, bà Tạ Thị G thanh toán trả lại cho anh Hà Lục N số tiền 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chi phí giám định.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông T, bà G phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008967 ngày 08-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, 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 và 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện Phú Thiện;
- TAND huyện Phú Thiện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn