

Bản án số: 194/2025/DS-PT

Ngày: 17-4-2025

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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Được - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/3, 10/4 và ngày 17/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 656/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Trung L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ B, Khóm C, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung L: Chị Lê Thị Ngọc L1, sinh năm 1982 (Có mặt). Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Trung L: Luật sư Lê Hòa H là thành viên Công ty L2 Chi nhánh Đ1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt phiên tòa ngày 10/4/2025, vắng mặt tuyên án ngày 17/4/2025).

2. Bị đơn: Trần Thị Mộng T (Trần Thị T), sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Hồ Thanh T1 (H1), sinh năm 1948 (Vắng mặt).

3.2. Trần Thị Đ, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ B, Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người làm chứng:

4.1. Trần Văn M, sinh năm 1957.

4.2. Hà Hữu H2, sinh năm 1963.

4.3. Võ Chí T2, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trung L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trung L trình bày:

Ngày 09/10/1996, ông Nguyễn Trung L có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 diện tích 1.740m², thuộc thửa 799, tờ bản đồ số 01 (đổi chiếu sang bản đồ lưới tọa độ là thửa 34, tờ bản đồ số 10), đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, với giá 30 chỉ vàng 24kara. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, khi chuyển nhượng vợ chồng ông C và bà C1 có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất bản chính cho ông L giữ. Theo nội dung hợp đồng ông C và bà C1 xin ở lại căn nhà lá 03 năm để có điều kiện chuyển đi nơi khác sinh sống, phần còn lại giao cho ông L quản lý. Năm 1999, ông C mượn lại giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền Quỹ tín dụng nhân dân xã M, có viết biên nhận. Đồng thời, ông C và bà C1 sẽ chuyển đi nơi khác giao lại nhà và đất như đã thỏa thuận cho ông L quản lý sử dụng.

Năm 2004, ông C chết, bà C1 tiếp tục đi vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân xã M 3.000.000 đồng, bà C1 không có tiền trả nợ. Đến ngày 27/10/2004, ông L đứng ra trả nợ thay cho bà C1 số tiền trên. Nhiều lần ông L gặp bà C1 để thực hiện sang tên nhưng bà C1 hứa lần này đến lần khác. Năm 2018, bà C1 và chị T đi làm thủ tục kê khai nhận di sản thừa kế của ông C. Ông L đã gửi đơn ngăn chặn đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã M. Sau đó, bà C1 và chị T yêu cầu ông L đưa thêm 100.000.000 đồng thì mới làm thủ tục sang tên cho ông L, ông L không đồng ý. Năm 2021, bà C1 chết thì ông L liên hệ với chị T để làm thủ tục sang tên, lúc đó ông L mới biết chị T đã được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Nay, ông Nguyễn Trung L yêu cầu chị Trần Thị Mộng T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/1996 giữa ông Nguyễn Trung L

với ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị C1 (T3). Yêu cầu chị Trần Thị Mộng T chuyển QSD (sang tên) diện tích 1.740m² thuộc thửa 799, tờ bản đồ số 01 (đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ là thửa 34, tờ bản đồ số 10), đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Trung L đứng tên QSD đất.

Trường hợp, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/1996 giữa ông Nguyễn Trung L với ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị C1 (T3) thì ông L yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu chị Trần Thị Mộng T trả lại 30 (ba mươi) chỉ vàng 24kara và trả giá trị đất chênh lệch theo Chứng thư thẩm định giá ngày 26/12/2023. Ngoài ra, ông L không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn chị Trần Thị Mộng T (Trần Thị T) trình bày:

Chị Trần Thị Mộng T là con ruột của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 (T3). Theo như trình bày của nguyên đơn thì chị T không đồng ý. Năm 1996, việc chuyển nhượng đất của ông C và bà C1 với ông Nguyễn Trung L, chị T không biết. Ông C chết năm 2003 và bà C1 chết năm 2021 để lại cho chị T diện tích đất 1.740m², đất thuộc thửa 799, tờ bản đồ số 1 (đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ là thửa 34, tờ bản đồ số 10), đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp hiện nay ông Trần Văn C còn đang đứng tên QSD đất và phần đất hiện nay không ai quản lý, bỏ trống. Ông C và bà C1 chết thì hàng thừa kế của ông C và bà C1 gồm chị Trần Thị Mộng T, ngoài ra không còn ai khác.

Nay, chị T không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Trung L. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm chị T đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/1996 giữa ông Nguyễn Trung L với ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị C1 (T3), đồng ý trả lại cho ông L 30 (Ba mươi) chỉ vàng 24kara và đồng ý hỗ trợ cho ông L số tiền 75.000.000 đồng. Ngoài ra, chị T không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh T1 và bà Trần Thị Đ: Vắng mặt không lý do, không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (viết tắt bản án sơ thẩm) đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung L.
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/1996 giữa ông Nguyễn Trung L với ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 (T3) bị vô hiệu (Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/1996).
- Chị Trần Thị Mộng T phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung L 30 (Ba mươi) chỉ vàng 24kara và 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày Quyết định (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 của người được thi hành án (đối với các 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Chị Trần Thị Mộng T được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1.394,9m² thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 10 (bản đồ lưới tọa độ), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, từ mốc M1–M2–M3–M4–M5–M6–M7–M1, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (bản đồ 299 là thửa đất 799, tờ bản đồ số 01), đất do ông Trần Văn C đứng tên quyền sử dụng đất (*Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2023 và Sơ đồ đo đạc cùng ngày của Trung tâm K*).

- Đương sự (chị Trần Thị Mộng T) được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký phần đất mình được sử dụng theo Bản án đã tuyên.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng 12.643.000 đồng (đã nộp và chi xong). Chị Trần Thị Mộng T phải chịu 6.321.500 đồng, do ông Nguyễn Trung L đã nộp tạm ứng nên thu của chị T để trả lại cho ông Nguyễn Trung L. Ông Nguyễn Trung L phải chịu 6.321.500 đồng (đã nộp và chi xong).

- Về án phí:

+ Chị Trần Thị Mộng T phải chịu 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Trung L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000887 ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Trung L không thống nhất bản án sơ thẩm, nên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 162/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/1996 vô hiệu do lỗi hoàn toàn của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1. Buộc chị Trần Thị Mộng T là người thừa kế di sản của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 để lại phải thực hiện nghĩa vụ của ông C và bà C1 trên phần di sản thừa kế. Buộc chị Trần Thị Mộng T trả lại cho ông L 30 chỉ vàng 24kara và bồi thường thiệt hại do ông C, bà C1 vi phạm hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo giá của Chứng thư thẩm định giá mà ông L đã cung cấp, cụ thể số tiền yêu cầu bồi thường sau khi trừ đi giá trị của 30 chỉ vàng 24kara (7.500.000 đồng/chỉ vàng) là 225.000.000 đồng. Giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá là 1.813.000.000 đồng. Như vậy, số tiền yêu cầu bồi thường do lỗi

của bên chuyển nhượng ông C, bà C1 là 1.588.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi tám triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Lê Hòa H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Trung L trình bày: Xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông L thống nhất hủy chuyển nhượng QSD theo hợp đồng chuyển nhượng (Viết tay) ngày 09/10/1996 giữa ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Trung L. Buộc chị Trần Thị Mộng T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 trả lại cho ông L 30 chỉ vàng 24kara, bồi thường giá trị QSD đất theo giá trung bình của Chứng thư thẩm định giá và biên bản định giá tài sản là 995.400.000 đồng và số tiền 75.000.000 đồng mà chị T đã tự nguyện hỗ trợ ở sơ thẩm.

- Chị Lê Thị Ngọc L1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung L trình bày: Thống nhất với trình bày của Luật sư, không bổ sung gì thêm.

- Chị Trần Thị Mộng T trình bày: Không đồng ý kháng cáo của ông Nguyễn Trung L, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chị T thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/1996, đồng ý trả cho ông L 30 chỉ vàng 24kara và hỗ trợ 75.000.000 đồng như bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và chị T thống nhất xác định giá 01 lượng (10 chỉ) vàng 24kara quy đổi ra thành tiền 99.000.000 đồng (Xác định theo giá vàng thị trường trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp) tại thời điểm xét xử.

- Người làm chứng ông Trần Văn M, ông Hà Hữu H2 trình bày: Năm 1997-1998, ông L có thuê các ông nhận thùng đắp đất mô trồng cây, việc chuyển nhượng của các bên thì các ông không biết.

- Người làm chứng ông Võ Chí T2 trình bày: Năm 2011, ông L có thuê ông trồng 200 cây chuối trong 04 ngày, việc chuyển nhượng của các bên thì ông không biết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của ông Nguyễn Trung L thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Trung L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh theo hướng xác định

mỗi bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên chị T có nghĩa vụ trả cho ông L 30 chỉ vàng 24kara và số tiền bồi thường theo giá trung bình của Chứng thư thẩm định giá và biên bản định giá khấu trừ đi số tiền tương ứng 30 chỉ vàng rồi chia đôi mỗi bên đều có lỗi, cụ thể (995.400.000 đồng - 297.000.000 đồng) : 2 = 349.200.000 đồng.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số 88/PB-VKS-DS ngày 10/4/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc nguyên đơn ông Nguyễn Trung L nộp đơn kháng cáo ngày 09/9/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Thanh T1 và bà Trần Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Trung L trình bày: Ngày 09/10/1996, ông L có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 diện tích 1.740m², thuộc thửa đất 799, tờ bản đồ số 01 (đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ là thửa đất 34, tờ bản đồ số 10), đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (gọi tắt là đất tranh chấp hoặc thửa đất 799), với giá 30 chỉ vàng 24kara. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay. Năm 2004, ông C chết, đến năm 2018, bà C1 và chị T đi làm thủ tục kê khai nhận di sản thừa kế của ông C. Ông L đã gửi đơn ngăn chặn đến UBND xã M. Sau đó, bà C1 và chị T yêu cầu ông L đưa thêm 100.000.000 đồng thì mới làm thủ tục sang tên cho ông L, ông L không đồng ý. Năm 2021, bà C1 chết thì ông L liên hệ với chị T để làm thủ tục sang tên, lúc đó ông L mới biết chị T đã được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Nay, ông L yêu cầu chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/1996 giữa ông Nguyễn Trung L với ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị C1 (T3), yêu cầu chị T chuyển QSD đất cho ông L đứng tên.

Chị Trần Thị Mộng T trình bày: Năm 1996, việc chuyển nhượng đất của

ông C và bà C1 với ông Nguyễn Trung L, chị T không biết. Ông C chết năm 2003 và bà C1 chết năm 2021 để lại cho chị T diện tích đất 1.740m², thuộc thửa đất 799, phần đất hiện nay không ai quản lý, bỏ trống. Chị T không đồng ý theo yêu cầu của ông L.

Từ đó, đã làm phát sinh tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trung L, ông L thống nhất hủy chuyển nhượng QSD theo hợp đồng chuyển nhượng (Viết tay) ngày 09/10/1996 giữa ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Trung L. Buộc chị Trần Thị Mộng T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 trả lại cho ông L 30 chỉ vàng 24kara, bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá trung bình của Chứng thư thẩm định giá và biên bản định giá tài sản là 995.400.000 đồng và số tiền 75.000.000 đồng mà chị T đã tự nguyện hỗ trợ ở sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều thừa nhận ngày 09/10/1996, ông Nguyễn Trung L có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 diện tích đất 1.740m², thuộc thửa đất 799, tờ bản đồ số 01 (đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ là thửa đất 34, tờ bản đồ số 10), đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, với giá 30 chỉ vàng 24kara. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, ông L đã giao đủ vàng chuyển nhượng cho ông C, bà C1 và ông C, bà C1 đã giao đất và giấy chứng nhận QSD đất cho ông L giữ. Từ năm 1996 đến nay ông C, bà C1 không thực hiện chuyển QSD đất cho ông L.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền QSD đất ngày 09/10/1996 được lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực. Trong hợp đồng thể hiện ông C, bà C1 chuyển nhượng QSD đất vĩnh viễn diện tích 1.740m² cho ông L với giá 30 chỉ vàng 24kara 10 tuổi, đã nhận đủ một lần. Như vậy, về nội dung thể hiện trong hợp đồng đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 502 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông L với ông C, bà C1 không tuân thủ về hình thức nhưng ông L đã giao đủ vàng chuyển nhượng cho ông C, bà C1 và ông C, bà C1 đã giao đất và giấy chứng nhận QSD đất cho ông L giữ nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông L với ông C, bà C1 đối với diện tích đất 1.740m², thuộc thửa đất 799, tờ bản đồ số 01 do ông Trần Văn C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất là có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp có căn nhà của ông T1, bà Đ xây dựng năm 2020, 03 ngôi mộ đá

(mộ ông C, mộ bà C1, mộ bà cóc của chị T) và 16 ngôi mộ đất của gia đình, người thân của chị T chôn cất trên đất. Nguyên đơn cho rằng đã nhận đất sử dụng nhưng khi ông C chết năm 2003 chôn trên đất ông L không có ý kiến phản đối, đến năm 2021 bà C1 chết cũng chôn trên phần đất này ông L vẫn không có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền can thiệp việc chôn cất này để chứng minh đất của ông L đã nhận chuyển nhượng từ ông C, bà C1. Mặt khác, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có cho ông T1 (H1), bà Đ thuê ở trên đất ngang 5m, dài 10m với giá 1.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 19/9/2018-19/9/2021 theo Thỏa thuận thuê mặt bằng ngày 19/9/2018. Hiện nay, ông T1, bà Đ đã không còn ở trên đất tranh chấp. Các đương sự không có tranh chấp về căn nhà, hợp đồng thuê mặt bằng với ông T1, bà Đ.

Bị đơn cho rằng đất hiện nay bỏ trống, không ai sử dụng, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/1996 và trả cho ông L 30 chỉ vàng 24kara.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và chị T thống nhất hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/1996 giữa ông Nguyễn Trung L với ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 (T3) bị vô hiệu.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc chị Trần Thị Mộng T (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C, bà C1) có nghĩa vụ trả cho ông L 30 (Ba mươi) chỉ vàng 24kara là có cơ sở chấp nhận.

Xét, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, ông L biết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và phải đăng ký tại cơ quan chức năng để thực hiện sang tên cho ông L nhưng ông L và ông C, bà C1 chỉ làm giấy tay chuyển nhượng, không đảm bảo về hình thức của hợp đồng. Mặt khác, ông L còn cho ông C, bà C1 ở lại trên đất 03 năm, sau đó đồng ý cho ông C, bà C1 mượn giấy chứng nhận QSD đất vay Quỹ tín dụng không trả, ông L trả thay. Từ khi chuyển nhượng đến khi ông C chết năm 2003, theo ông L trình bày thì ông có ngăn chặn bà C1 và chị T làm thủ tục nhận di sản thừa kế nhưng ông L không yêu cầu bà C1 lập thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông L đến khi bà C1 chết năm 2021, chị Thu nhận di sản thừa kế thì ông L mới ngăn chặn và phát sinh tranh chấp đến nay. Hiện trên đất có các mộ của cha mẹ, người thân chị T, ông L biết mộ cha mẹ chị T chôn trên đất nhưng không ngăn cản. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/10/1996 bị vô hiệu cũng có một phần lỗi của ông L như phân tích nêu trên và một phần lỗi của ông C, bà C1 đã nhận đủ vàng chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông L nên tài sản trượt giá chia $\frac{1}{2}$ giá trị là phù hợp. Cụ thể như sau: Trung bình của Chứng thư thẩm định và Biên bản định giá 995.400.000 đồng – 30 chỉ vàng 24kara tương đương 297.000.000 đồng = 698.400.000 đồng. Mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ là 349.200.000 đồng.

Đối với yêu cầu kháng cáo số tiền 75.000.000 đồng chị T hỗ trợ ở sơ thẩm là không có cơ sở. Bởi, ở cấp sơ thẩm buộc chị T có nghĩa vụ trả 30 chỉ vàng 24kara và hủy hợp đồng chuyển nhượng nên chị T mới tự nguyện hỗ trợ 75.000.000 đồng, nếu buộc chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoặc bồi thường thì chị T không hỗ trợ.

Đối với lời trình bày của những người làm chứng không đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Từ các phân tích trên cho thấy, kháng cáo của ông Nguyễn Trung L là có căn cứ chấp nhận một phần nên sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị C1 (T3) là chị Trần Thị Mộng T chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông C, bà C1 chết để lại, theo đó không vượt quá phần tài sản ông C, bà C1 để lại như nêu trên, trừ trường hợp có thỏa thuận khác theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự trong quá trình thi hành án.

[5] Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có một phần cơ sở chấp nhận, nên được xem xét giải quyết.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên án phí tính lại cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung L.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/1996 giữa ông Nguyễn Trung L với ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị C1 (T3) vô hiệu.

- Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị C1 là chị Trần Thị Mộng T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung L 30 (Ba mươi) chỉ vàng 24kara và bồi thường giá trị đất chênh lệch số tiền 349.200.000 đồng (Ba trăm bốn mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày Quyết định (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 của người được thi hành án (đối với các 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị C1 (T3) là chị Trần Thị Mộng T chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông C, bà C1 chết để lại, theo đó không vượt quá phần tài sản ông C, bà C1 để lại như nêu trên, trừ trường hợp có thỏa thuận khác theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự trong quá trình thi hành án.

- Chị Trần Thị Mộng T được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1.394,9m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 10 (bản đồ lưới tọa độ), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, trong phạm vi các mốc M1–M2–M3–M4–M5–M6–M7–M1, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (bản đồ 299 là thửa đất 799, tờ bản đồ số 01), đất do ông Trần Văn C đứng tên quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc ngày 11/12/2023 của Trung tâm K).

Đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng 12.643.000 đồng, ông L và chị T mỗi người phải chịu 6.321.500 đồng do ông L đã nộp và chi xong nên chị T có nghĩa vụ hoàn trả lại ông L số tiền 6.321.500 đồng.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Trần Thị Mộng T phải chịu 29.848.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Trung L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000887 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Trung L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà các đương sự đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009312 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT, KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông