

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

Bản án số: 65/2024/DS-PT

Ngày: 10/4/2024

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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Khởi

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồng Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu không tham gia phiên
tòa (theo văn bản số 337/VKS-P9 ngày 27/3/2024).

Ngày 10 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2024/TLPT-DS ngày 02
tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2024/QĐ-PT ngày
16 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964 (có mặt)

- Bà Lê Thị Q, sinh năm 1964 (có đơn xin xét xử vắng mặt ngày
10/4/2023)

Cùng địa chỉ: Số C, ấp D, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu

Bị đơn: Anh Lê Minh T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện T,
tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Anh Phan Văn S, sinh năm
1973. Địa chỉ: Ấp L, thị trấn P, huyện P, Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền ngày
01/6/2023) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Đặng Thị T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà
Mau (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1: Anh Phan Văn S, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp L, thị trấn P, huyện P, Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2023) (có mặt)

- Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1990.

Địa chỉ HKTT: Ấp D, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu

Địa chỉ hiện tại: Số A, đường P, Phường F, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của anh Lê Minh T, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh T và chị T1 là anh Phan Văn S trình bày:

Ngày 29/9/2018, anh có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Q phần diện tích đất ngang 6m, dài 53,5m, đất tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu với số tiền 40.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng các bên có làm tờ giấy viết tay “*Giấy sang đất*” đề ngày 29/9/2018 có chữ ký của ông B, bà Q và một số người làm chứng. Do đi làm ở S nên anh chưa sử dụng phần đất này, đến tháng 4/2022 anh về canh tác và yêu cầu ông B tách quyền sử dụng phần đất trên nhưng ông B, bà Q không đồng ý và cho rằng chỉ cầm cố đất chứ không chuyển nhượng. Do đó, anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 08/8/2023, anh T rút lại toàn bộ nội dung khởi kiện trên đối với ông B và bà Q.

Theo đơn yêu cầu phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Q thống nhất trình bày:

Ông B, bà Q xác định do có vay của ông T 40.000.000 đồng nên các bên lập “*Giấy sang đất*” để làm tin chứ không phải chuyển nhượng đất cho anh T, bởi lẽ phần đất trên ông bà đã tặng cho con là ông Nguyễn Văn H vào năm 2016. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ giấy sang đất lập ngày 29/9/2018 bị vô hiệu, xử lý hậu quả theo quy định pháp luật và không yêu cầu giải quyết thiệt hại trong giao dịch này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông B, bà Q, ngoài ra ông không trình bày ý kiến bổ sung.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 217, 228, 244, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 và 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T đối với ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Q.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Q, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ “Giấy sang đất” lập ngày 29/9/2018 giữa anh T, chị T1 với ông B, bà Q bị vô hiệu. Buộc ông B và bà Q trả anh T và chị T1 số tiền 40.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng; lãi suất trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/10/2023, bị đơn anh Lê Minh T kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Minh T là ông Phan Văn S giữ nguyên nội dung kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Minh T đã được thực hiện các thủ tục theo luật định nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự bà Lê Thị Q có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Ông B, bà Q thừa nhận có nhận của anh T số tiền 40.000.000 đồng và có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T (thông qua giấy sang đất ngày 29/9/2018), đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh T xác định số tiền trên là tiền ông chuyển nhượng đất của ông B, bà Q được thể hiện tại “Giấy sang đất” lập ngày 29/9/2018, phía ông B, bà Q cho rằng đó là tiền vay. Xét lời trình bày của các bên, thấy rằng: Ông B, bà Q xác định do vay tiền của anh T nên lập “Giấy sang đất” để làm tin nhưng anh T không thừa nhận và ngoài lời trình bày thì ông B, bà Q không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của ông B, bà Q và có cơ sở xác định các bên có ký kết việc chuyển nhượng đất (thông qua giấy sang đất) theo lời trình bày của anh T là phù hợp.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, thấy rằng:

Về hình thức: “Giấy sang đất” ngày 29/9/2018 giữa bên sang đất ông B, bà Q với bên nhận sang đất ông T, bà T1 không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013

Về nội dung: Giấy sang đất không ghi cụ thể về diện tích đất chuyển nhượng, không có số thửa, tờ bản đồ; các bên thừa nhận phần đất trên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người chuyển nhượng và không thể hiện rõ quyền, nghĩa vụ giữa các bên là không đảm bảo các nội dung theo quy định tại Điều 398, Điều 501 Bộ luật dân sự và Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, từ khi ký kết hợp đồng thì anh T chưa nhận được đất và các bên không làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định, người đại diện theo ủy quyền của anh T cho rằng anh T có cạm ranh và sử dụng nhưng bị ông B, bà Q ngăn cản. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận. Xét thấy tờ “Giấy sang đất” lập ngày 29/9/2018 vi phạm về mặt hình thức và nội dung như phân tích trên nên việc ông B, bà Q yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] *Về hậu quả pháp lý:* Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, ông B và bà Q có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 40.000.000 đồng. Do ông B và bà Q chưa giao đất cho anh T, chị T1 nên không buộc anh T, chị T1 giao trả đất như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Bên cạnh đó, khi giải quyết hợp đồng vô hiệu cần ghi nhận ý kiến của các đương sự về việc xem xét đền thiệt hại phát sinh. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông B và bà Q không yêu cầu giải quyết hậu quả về thiệt hại của các bên và trước đó anh T đã có khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng này, bao gồm nội dung về giải quyết hậu quả của hợp đồng nhưng đã rút đơn, vì vậy anh T cũng biết được quyền lợi của mình trong vụ án này nhưng anh đã không yêu cầu đã được xem xét. Do đó, khi cần thiết anh T có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng về bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác.

[5] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng ông B, bà Q đã làm văn bản phân chia tài sản cho các con nhưng lại thực hiện việc chuyển nhượng phần đất không thuộc quyền sử dụng của mình là có hành vi lừa đảo. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn đã có đơn yêu cầu Công an huyện xem xét hành vi lừa đảo trên của ông B, bà Q nhưng đến nay vẫn chưa có văn bản trả lời của phía cơ quan điều tra. Do đó, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm xem xét lại hành vi lừa đảo trên của ông B, bà Q. Xét thấy: Tại cấp sơ thẩm, bị đơn đã có đơn yêu cầu Cơ quan điều tra xem xét hành vi trên của nguyên đơn và đã có văn bản trả lời của Cơ quan xác định phát sinh giữa các bên là tranh chấp dân sự. Do đó, việc Tòa án các cấp thụ lý, giải quyết vụ án

theo yêu cầu khởi kiện của ông B, bà Q về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật.

[6] Đồng thời, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của anh T, chị T1 cho rằng cấp sơ thẩm không đưa các con ông B, bà Q vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con ông B. Xét thấy: Các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh T, chị T1 với ông B, bà Q và hợp đồng chuyển nhượng đã bị vô hiệu như phân tích trên. Do đó, việc giải quyết vụ án này không làm phát sinh cũng như ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con ông B, bà Q. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày này của ông S.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh T; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm, anh Lê Minh T phải chịu 300.000 đồng.

[9] Các phần Quyết định khác của Bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Minh T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

- Căn cứ vào Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 217, 228, 244, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 122, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 167 và 188 Luật đất đai 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T đối với ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Q đối với việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngày 6m và chiều dài 53,5m, đất tọa lạc ấp D, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Q, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ “*Giấy sang đất*” lập ngày

29/9/2018 giữa anh T, chị T1 với ông B, bà Q bị vô hiệu. Buộc ông B và bà Q trả anh T và chị T1 số tiền 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Các đương sự không phải chịu. Anh Lê Minh T đã dự nộp chi phí số tiền 6.000.000 đồng đã được hoàn lại đủ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Minh T phải chịu án phí 300.000 đồng, anh T đã nộp tạm ứng 300.000 đồng tại phiếu thu số 0005681 ngày 09/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí. Ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Q không phải chịu, ông B, bà Q đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012686 ngày 17/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long chuyển thu án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Minh T phải chịu 300.000 đồng. Anh T đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006314 ngày 27/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long được chuyển thu án phí.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Đặng Quốc Khởi