

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 17/2024/DS-PT

Ngày 09-4-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng dân sự*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Duy Luân

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Ngọc Thành và bà Nguyễn Thị Thu Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Huế - Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2024/QĐ-PT ngày 25/03/2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Công N, sinh năm 1959 ( *có mặt*)

Địa chỉ: Công ty cổ phần Đ, Lô A khu công nghiệp N, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

**- Bị đơn:** Ông Ngô Văn T, sinh năm 1954 ( *có mặt*) và bà Đỗ Thị B, sinh năm 1955( *vắng mặt*). Địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình. (Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị B là ông Ngô Văn T theo Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2023)

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T:* Bà Nguyễn Thị H- Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh T ( *có mặt*)

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Chị Ngô Thị T1, sinh năm 1986; ( *vắng mặt*)

Địa chỉ: thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

2. Chị Ngô Thị A, sinh năm 1988; ( *có đơn xin vắng mặt*)

3. Anh Ngô Anh D, sinh năm 1990; ( *có đơn xin vắng mặt*)

Đều có địa chỉ tại: Thôn V, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

4. Chị Ngô Thị H1, sinh năm 1992 - Là giáo viên trường tiểu học và THCS xã Đ, huyện Đ ( *có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: Số nhà D, Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Người kháng cáo: Ông Ngô Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- **Nguyên đơn trình bày:** Ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán 720m<sup>2</sup> đất ruộng bằng lời nói giữa ông và vợ chồng ông T, bà B đồng thời buộc ông T, bà B trả lại cho ông số tiền ông đã tạm ứng cho ông T, bà B là 210.000.000 đồng để mua đất ruộng, ông còn có yêu cầu ông T, bà B phải trả tiền lãi với lãi suất 1% trên số tiền ông N đã giao là 210.000.000 đồng từ 11/2021 đến ngày ông khởi kiện 25/5/2023 là 19 tháng là 39.000.000 đồng tổng là 249.000.000 đồng do việc ông mua đất ruộng của ông T bà B nhưng đến nay đã gần hai năm ông T, bà B không làm được thủ tục sang tên cho ông, nay ông biết mình do không tìm hiểu quy định của pháp luật về điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp vì ông là người được nghỉ chế độ mất sức lao động đang được hưởng lương thường xuyên tại thị trấn T, tỉnh Phú Thọ đi làm thêm và ở tại địa chỉ Công ty cổ phần Đ, Lô A khu công nghiệp N, phường T, TP T nên ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông T bà B trả lại ông số tiền ông đã giao là 210.000.000 đồng mà không yêu cầu ông T, bà B phải trả lãi. Việc hai bên mua bán cụ thể như sau: Trước ngày 27/10/2021 hai ngày ông N có đến nhà ông T thỏa thuận mua của ông T, bà B 720m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, diện tích đất ruộng này nằm ở khu cửa Đ có một mặt giáp quốc lộ C có kích thước 13,5m, 02 mặt giáp đất vườn nhà chị Cao Thị T2, một mặt giáp bờ vùng. Diện tích đất ruộng này của hộ gia đình ông T, bà B được giao 50 năm. Ông T, bà B đã đôn thành vườn một phần diện tích đất ruộng trên ở phía giáp quốc lộ C. Khi mua bán đất ruộng với ông T, bà B hai bên chưa lập hợp đồng mua bán bằng văn bản. Tuy nhiên khi hai bên trao đổi việc mua bán ông T, bà B cho rằng đây là đất ruộng của vợ chồng ông T, bà B đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vậy ông N đồng ý mua với giá thửa ruộng trên là 700.000.000 đồng. Việc mua bán không thông qua chính quyền, không có công chứng, chứng thực, không có người làm chứng và chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Sau khi trao đổi thỏa thuận về giá mua bán, hai bên thỏa thuận, ông T bà B là người có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho ông N. Đến ngày 27/10/2021 ông N giao trước cho ông T, bà B 200.000.000 đồng, đồng thời hai bên thỏa thuận ông N sẽ giao nốt số tiền còn lại khi ông T, bà B làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông N. Đến 24/11/2021 ông N không thấy ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho ông nên đến nhà ông T3 hỏi. Lúc đó ông N mới biết đất ruộng của hộ gia đình ông T chưa được cấp giấy chứng nhận. Ông T yêu cầu ông phải ứng tiếp cho 10.000.000 đồng để ông T đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, nên ông N tiếp tục ứng cho ông T

thêm 10.000.000 đồng nữa để ông đi làm giấy chứng nhận (bìa hồng) và sẽ thực hiện việc chuyển nhượng sang tên đầy đủ cho ông N. Tổng số tiền ông N đã giao cho ông T là 210.000.000 đồng.

Cả hai lần giao tiền ngày 27/10/2021 và ngày 24/11/2021 ông T đều viết giấy biên nhận nhận tiền của ông N và hứa sẽ làm thủ tục trong các biên nhận như hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên sau khi nhận tiền, ông T không làm thủ tục để chuyển giao đất cho ông như đã thỏa thuận mặc dù ông N đã nhiều lần nhắc nhở và đến tận nhà ông T giục ông T đi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N nhưng vợ chồng ông T cứ hứa hẹn, khát lẩn và không thực hiện. Về sau khi ông N đến nhắc nhở thì ông T nói không làm được bìa hồng và không bán ruộng cho ông N nữa còn nói ông cứ đi kiện đâu thì kiện chứ ông T không trả số tiền ông N đã giao vì ông T đã dùng số tiền đó đi trả nợ hết.

**- Trong quá trình tố tụng ông T và bà B và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T thống nhất trình bày:** Gia đình ông T, bà B có thửa ruộng cấy lúa nước thuộc thửa số 427 tờ bản đồ số 20 diện tích 717,5m<sup>2</sup> khu C thuộc thôn V, xã Đ. Ngày 27/10/2021 chị Cao Thị T2 là người cùng thôn với ông T có dẫn ông N đến nhà ông và hỏi mua của gia đình ông T mảnh ruộng để lấy đất mở công ty con tại xã Đ. Khi đến hỏi mua đất ruộng của gia đình ông, chị T2 nói chị T2 mua chung ruộng với ông N. Lúc đó ông không phát giá mà chị T2 tự trả giá thửa ruộng gần quốc lộ 39 của gia đình ông T là 700.000.000 đồng. Do đang cần tiền nên ông thỏa thuận bán cho chị T2 và ông N mảnh ruộng trên với giá 700.000.000 đồng và nói rõ ông T chỉ mua bán bằng giấy viết tay, mọi thủ tục cô T2 lo vì cô T2 mua chung với ông N. Lúc đó ông T không nói gì về việc thửa ruộng này của hộ gia đình ông có thể làm bìa hồng không. Chị T2 nói ông N là người làm việc cùng chị T2 và chiều ông N sẽ cầm tiền đặt cọc mua đất giao cho ông T. Ngay buổi chiều hôm đó ông N mang giao cho ông T, bà B số tiền 200.000.000 đồng, khi ông N giao tiền, thấy số tiền giao nhiều nên ông T nói với ông N sao giao lắm thế và còn nói đặt cọc mà giao nhiều thế nếu không thành công thì ông N mất tiền cọc đấy. Sau đó ông T có viết một giấy mua bán ghi rõ nội dung ông chuyển nhượng cho chị T2 và ông N một miếng đất ruộng với giá 700.000.000 đồng bằng giấy viết tay, hai bên thỏa thuận trong vòng 15 ngày sẽ giao tiền còn ông sẽ giao giấy mua bán cho ông N và chị T2 bởi mảnh ruộng trên là của hộ gia đình ông T, nên ông còn phải lấy chữ kí của các con. Giấy biên nhận bán đất này ông T lập thành hai bản, ông T đã giao cho ông N và cô T2 một bản, ông T giữ một bản nhưng cả hai bản giấy biên nhận này chưa bên nào ký tên. Mục đích ông T viết giấy biên nhận này để các con ông biết và còn ký tên vào để ông đi làm thủ tục bán ruộng cho ông N và cô T2. Nay giấy biên nhận này ông T để đâu không tìm được. Ngoài ra khi ông N giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông T, ông T định viết giấy nhận tiền ghi cả tên chị T2 vì chị T2 là người đến giao dịch mua đất ruộng của gia

đình ông cùng ông N, nhưng ông N nói ông N là người giao tiền nên yêu cầu ông T phải viết giấy biên nhận cầm tiền bán đất tên ông N. Do vậy, ông T đồng ý và viết giấy biên nhận cho ông N theo ý kiến của ông N. Sau khi ông T viết giấy biên nhận bà B cũng kí tên vào giấy biên nhận do ông T viết ghi ngày 27/10/2021 dương lịch cho ông N. Giấy này có nội dung: Ông T bán cho ông N một thửa ruộng Đăng Đình giáp ruộng nhà cô Cao Thị T2 diện tích 720m<sup>2</sup> với số tiền 700.000.000 đồng, hôm nay ông N tạm ứng 200.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng còn lại khi nào hoàn thiện giấy tờ ông N sẽ giao nốt. Sau khi ông N yêu cầu ông T viết giấy biên nhận giao tiền trên, ông T cũng yêu cầu ông N viết giấy biên nhận giao tiền đặt cọc cho ông số tiền 200.000.000 đồng, ông N đã đồng ý viết giấy đặt cọc cho ông, trong giấy ghi rõ đây là tiền đặt cọc để hai bên xác định việc thiện chí mua bán với nhau, giấy biên nhận giao tiền đặt cọc này ông T đã giao cho Tòa án. Năm ngày sau khi nhận tiền cọc của ông N, ông đã lấy được chữ kí của các con. Ngày 24/11/2021 sau thì ông N nói với ông không mua đất ruộng của ông nữa và nói nếu ông N chỉ mua bằng giấy viết tay thì ông N không làm được gì ở mảnh đất này và đòi lại số tiền ông N đã giao cho ông. Ngoài ra ông N còn nói nếu ruộng của ông có bìa hồng thì ông N vẫn tiếp tục mua. Chính vì vậy ông đã ra UBND xã hỏi thủ tục làm giấy chứng nhận cấp bìa hồng, cán bộ địa chính xã Đ (anh C) đã ra kiểm tra trả lời mảnh ruộng trên của gia đình ông có thể làm bìa hồng. Sau đó ông đã trao đổi với ông N và nói ông không có tiền làm bìa hồng nên ông N đồng ý và đã giao thêm cho ông 10.000.000 đồng để làm thủ tục vào ngày hôm sau. Khi nhận tiền làm bìa hồng ông cũng viết 01 giấy biên nhận số tiền 10.000.000 đồng cho ông N.

Khoảng 10 ngày sau ông xúc tiến việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng để bán đất cho ông N. Ông đã nhờ chính quyền xã và cán bộ đo đạc của huyện xuống đo đạc để làm bìa hồng cho ông, sau đó trực tiếp đem nộp tại một cửa của UBND huyện Đ. Nhưng khi ông T đi nộp thì được cán bộ văn phòng đăng kí đất đai nói hồ sơ của ông không đúng mẫu và yêu cầu làm lại nên ông đã mua lại 01 bộ hồ sơ để nhờ cán bộ địa chính xã làm lại cho ông, nhưng khi đi nộp vào ngày thứ 6 nên không nộp được và anh C cán bộ địa chính xã nói thứ hai tuần sau sẽ nộp cho ông T. Tuy nhiên, hai ngày sau đó vào ngày chủ nhật thì ông N đến nói với ông T có bìa hồng thì ông N cũng không mua được nữa vì ông N không có hộ khẩu tại đây và luật không cho phép ông mua được đất nông nghiệp. Do vậy, việc mua bán là do ông N tự ý chấm dứt hợp đồng, ông N không tìm hiểu nên ông N phải chịu. Gia đình ông T hiện nay kinh tế rất khó khăn ông phải nuôi một đứa con thiếu năng trí tuệ, gia đình ông mới sửa nhà nên còn nợ Ngân hàng rất nhiều tiền. Việc này ông cũng đã nói với ông N nhiều lần kể cả khi ông N đặt vấn đề giao cho ông T số tiền 200.000.000 đồng trên. Đối với diện tích đất nông nghiệp ở vị trí ông T giao dịch với ông N, đây là đất của hộ gia đình ông gồm tiêu chuẩn ruộng của vợ chồng ông và 04 người con là cháu



T2, cháu A, cháu D và cháu H1. Tuy nhiên, vợ chồng ông vẫn là người cấy toàn bộ diện tích đất này. Các con ông là H1, và T2 đi xây dựng gia đình nên không sử dụng. Khi ông N hỏi mua ông T cũng đã thông báo cho các con nhưng các cháu cũng đều thống nhất ý kiến để ông T quyết định toàn bộ. Số tiền 210.000.000 đồng nhận đặt cọc của ông N, ông T bà B đã sử dụng vào việc trả nợ, ông T, bà B cũng không chia cho các con đồng nào. Nay ông T xác định ông là người có ruộng bán, vẫn thiện chí bán và khi giao dịch ông T đã nói rõ là ông chỉ có mua bán bằng giấy viết tay, còn ông N tự ý hủy hợp đồng nên ông N phải chịu, ông T không chấp nhận yêu cầu đòi tiền của ông N, không chấp nhận việc trả tiền cho ông N. Nay ông xác định mình có một phần lỗi, ông N có hai phần lỗi do không tìm hiểu quy định của luật về điều kiện chuyển nhượng đất trồng lúa nên ông T chấp nhận trả cho ông N ½ số tiền ông N đã giao cho ông T, bà B là 105.000.000 đồng và ông N cũng phải để một thời gian để ông vay mượn mới có tiền trả cho ông N chứ ông T chưa có tiền trả ngay.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T thống nhất ý kiến ông T trình bày không có ý kiến bổ sung.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

*Chị Ngô Thị T1 trình bày:* Chị T1 là con gái ông T, bà B, khi chị chưa đi xây dựng gia đình chị T1 được nhà nước giao cho 01 suất ruộng cấy lúa nước chung với ruộng của bố mẹ ở thôn V, xã Đ. Chị không biết tiêu chuẩn ruộng của chị được bao nhiêu mét vuông nhưng từ khi chị đi lấy chồng về xã Đ chị không sử dụng diện tích ruộng của mình mà để lại cho bố mẹ chị cấy. Vào khoảng tháng 10/2021 bố mẹ chị có đến nói với chị có người muốn mua thửa ruộng của hộ gia đình, chị T1 cũng đồng ý với ý kiến của bố mẹ về việc bán ruộng. Ông T đã ra UBND xã làm thủ tục bán ruộng, chị T1 cũng đã ký vào giấy chuyển nhượng cho ông T, chị T1 chỉ nghe ông T nói chuyển nhượng đất ruộng cho ông N và ông N đã giao cho ông T 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền làm giấy chứng nhận còn hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng. khi ông T nhận tiền của ông N, ông T có viết hai bản giấy biên nhận cầm tiền bán đất của ông N. Nay ông N hủy hợp đồng chuyển nhượng thì phải chịu mất tiền cọc. Chị T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Do công việc bận mãi chị T1 xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án triệu tập và tại phiên tòa

*Chị Ngô Thị A trình bày:* Chị là con ông T, bà B, lại bị ốm đau ở cùng với bố mẹ nên khi bố mẹ bán mảnh ruộng chung của hộ gia đình chị cũng đồng ý. Chị A nhất trí với ý kiến của ông T trình bày không bổ sung gì. Do điều kiện sức khỏe của chị không tốt nên chị xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

*Anh Ngô Anh D trình bày:* Anh là thành viên trong hộ gia đình ông T, bà B, cách đây hai năm anh D biết việc bố mẹ anh có bán một mảnh ruộng cho ông N. Anh Dũng chỉ nghe bố mẹ nói lại là chị Cao Thị T2 là người giới thiệu cho ông N mua, anh D thấy anh không có quyền lợi gì liên quan trong vụ án, nếu có thì cũng không

đáng kể nên không có ý kiến đề nghị gì. Ông N khởi kiện bố mẹ anh, anh D đề nghị Tòa án cứ giải quyết theo pháp luật. Anh Dũng xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc mà Tòa án triệu tập cũng như tại phiên tòa.

*Chị Ngô Thị H1 trình bày:* Chị H1 không có liên quan gì đến mảnh ruộng 02 sào mà ông Ngô Văn T, bố chị bán cho ông N, chị chỉ có 04 thước ruộng ở L đã bán cách đây 10 năm. Chị H1 đã nhận thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo bổ sung người tham gia tố tụng đã đọc và biết Tòa án triệu tập chị tham gia quá trình giải quyết vụ án nhưng từ chối nhận các văn bản của Tòa án và sẽ vắng mặt tại phiên tòa vì chị không có liên quan gì trong vụ án.

**Bản án số 13/2023/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình đã quyết định:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 191 Luật đất đai 2013, Điều b, khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT, Điều 117, 119, 122, 123, Điều 131, Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 236/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 720 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng lúa nước thuộc thửa ruộng số 427 tờ bản đồ số 20 khu C tại thôn V xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình của Hộ gia đình ông Ngô Văn T, sinh năm 1955, bà Đỗ Thị Thị B, sinh năm 1955 ở địa chỉ thôn V xã Đ và ông Nguyễn Công N, sinh năm 1959, địa chỉ: Công ty cổ phần Đ, Lô A khu công nghiệp N, phường T, TP T vô hiệu. Buộc ông Ngô Văn T, sinh năm 1954, bà Đỗ Thị B, sinh năm 1955 ở địa chỉ thôn V xã Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Công N, sinh năm 1959, địa chỉ: Công ty cổ phần Đ, Lô A khu công nghiệp N, phường T, TP T số tiền 210.000.000 đồng.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho ông Ngô Văn T, bà Đỗ Thị B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/10/2023, bị đơn ông Ngô Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Ông T chỉ chấp nhận trả cho ông N số tiền là 100.000.000 đồng, ông N phải chịu số tiền 100.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nguyên đơn nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Trong quá trình thụ lý và giải

quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng; các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của đơn ông Ngô Văn T làm trong thời hạn luật định, ông T được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm do đó kháng cáo của ông T được thụ lý và đưa ra xét xử theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Ngô Thị A, anh Ngô Anh D, chị Ngô Thị H1 đã có đơn xin vắng mặt, chị T2 vắng mặt lần thứ 2 không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngô Văn T thấy:

[3.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

- *Về quan hệ tranh chấp*: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự và áp dụng pháp luật dân sự về hợp đồng và luật đất đai để giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp.

- *Về thẩm quyền*: Ông N có đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất nông nghiệp, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- *Về thời hiệu khởi kiện*: Ông N, ông T thỏa thuận việc mua bán đất nông nghiệp vào ngày 27/10/2021, ngày 23/5/2023 ông N có đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất nông nghiệp trên và yêu cầu ông T phải hoàn trả lại số tiền 210.000.000 đồng ông đã giao cho ông T là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2015.

[3.2] Về nội dung:

Quá trình tố tụng ông N, ông T, bà B đều thừa nhận hai bên có việc thỏa thuận (bằng lời nói) để chuyển nhượng 01 thửa đất nông nghiệp trồng lúa nước của hộ gia đình bị đơn là thửa ruộng số 427 tờ bản đồ số 20 khu C thuộc thôn V, xã Đ với số tiền 700.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận ngày 27/10/2021 ông N đã giao cho ông T, bà B số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra do mảnh đất nông nghiệp này chưa được cấp giấy chứng nhận nên khi ông T yêu cầu ông N đưa thêm 10.000.000 đồng để làm giấy chứng nhận chuyển nhượng thì ngày 24/11/2021 ông N đã giao cho ông T thêm

10.000.000 đồng tổng số tiền ông N đã giao cho ông tiên, bà B là 210.000.000 đồng khi giao tiền hai bên có viết biên nhận cầm tiền bán đất. Do vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng trên là giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116 của Bộ luật Dân sự 2015. Quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày vợ chồng ông bán đất cho bà Cao Thị T2 và ông N nhưng không xuất trình được các tài liệu chứng minh, các chứng cứ được thu thập đều thể hiện vợ chồng ông T bán đất ruộng nêu trên cho ông Nguyễn Công N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông N là người mua đất ruộng của ông T, bà B1 là có căn cứ.

Về tính hợp pháp của hợp đồng: Diện tích đất trồng lúa mà ông N mua của ông T bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là diện tích đất nông nghiệp cho hộ gia đình ông T. Kết quả xác minh xác định ông Nguyễn Công N là đối tượng đã nghỉ chế độ mất sức được hưởng lương thường xuyên, là người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 và Điểm b, khoản 2, Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT của Bộ T4.

**Điều 191: Luật đất đai quy định:**

...

*3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.*

**Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT quy định;**

...

2. Các căn cứ xác định cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp:

...

*b. Không thuộc đối tượng hưởng lương thường xuyên; Đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội.*

...”

Ông N và ông T, bà B tiến hành giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng lúa nước là vi phạm Khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 và điểm b khoản 2, Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT nêu trên. Do đó, giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

**Điều 123 Bộ luật dân sự: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật, trái đạo đức xã hội.**

*Giao dịch dân sự có mục đích nội dung vi phạm điều cấm của Luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu*

*Điều cấm của Luật là những quy định của Luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.*

...



Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông N với ông T, bà B vô hiệu nên hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

**Điều 131 Bộ luật dân sự: Hậu quả pháp lý giao dịch dân sự vô hiệu:**

1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*
2. *Giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho cho nhau những gì đã nhận.*

Về xác định lỗi của các bên trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Bị đơn ông T cho rằng giữa hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc nên ông N không mua đất nữa thì ông N phải mất số tiền đã đặt cọc. Hội đồng xét xử nhận thấy tại giấy biên nhận tiền bán đất trong đó các bên không thỏa thuận về việc đặt cọc, phạt cọc mà thể hiện ông T, bà B xác nhận việc bán 720 m<sup>2</sup> đất cho ông N với giá 700.000.000 đồng, ông T, bà B đã nhận 200.000.000 đồng và thỏa thuận trách nhiệm của bên bán (ông T, bà B) về việc thực hiện các giấy tờ liên quan đến các con của ông T, bà B thì ông N trả nốt số tiền 500.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông N không thừa nhận việc các bên đặt cọc mà xác định việc mua bán đã xong vì ban đầu ông T, bà B nói diện tích đất bị đơn bán cho ông đã được cấp bìa hồng rồi nên các bên thỏa thuận ông T bà B phải hoàn thiện nốt giấy tờ liên quan đến các con của ông T, bà B thì ông giao nốt số tiền 500.000.000 đồng để sang tên, nhưng ông đợi thời gian rất lâu không thấy ông T, bà B bàn giao bìa hồng và hoàn thiện thủ tục chuyển tên, đến nay diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng, do đó lỗi là do ông T, bà B. Hội đồng xét xử xét thấy do các bên vi phạm điều cấm của Luật, vì vậy các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Mặt khác, ông T bà B là người đã nhận tiền, sử dụng toàn bộ số tiền 210.000.000 đồng và hiện vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên, Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của bị đơn cho rằng bị đơn có một phần lỗi còn nguyên đơn có hai phần lỗi, bị đơn chỉ chấp nhận trả số tiền cho nguyên đơn là 105.000.000 đồng và cấp sơ thẩm buộc ông T, bà B phải trả cho ông N toàn bộ số tiền 210.000.000 đồng là có căn cứ và hợp pháp.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông T chỉ chấp nhận trả cho ông N số tiền là 100.000.000 đồng, ông N phải chịu số tiền 100.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Tại giai đoạn phúc thẩm, không phát sinh các tình tiết, tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, người kháng cáo không đưa ra được các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái

Bình tại phiên tòa là phù hợp và đúng pháp luật.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông T đã trên 60 tuổi, thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 24; khoản 1 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, lệ phí Tòa án.

**I.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình. Cụ thể:

Căn cứ Khoản 3 Điều 191 Luật đất đai 2013, Điểm b, khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT, Điều 117, 119, 122, 123, Điều 131, Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 236/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 720 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng lúa nước thuộc thửa ruộng số 427 tờ bản đồ số 20 khu C tại thôn V xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình giữa ông Ngô Văn T, sinh năm 1955, bà Đỗ Thị Thị B, sinh năm 1955 ở địa chỉ thôn V xã Đ và ông Nguyễn Công N, sinh năm 1959, địa chỉ: Công ty cổ phần Đ, Lô A khu công nghiệp N, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình vô hiệu.

Buộc ông Ngô Văn T, sinh năm 1954, bà Đỗ Thị B, sinh năm 1955 ở địa chỉ thôn V xã Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Công N, sinh năm 1959, địa chỉ: Công ty cổ phần Đ, Lô A khu công nghiệp N, phường T, TP T số tiền 210.000.000 đồng (*Hai trăm mười triệu đồng*).

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho ông Ngô Văn T, bà Đỗ Thị B.

**II.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Ngô Văn T.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 09/4/2024.

#### **Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình;
- Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Hưng;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

**Vũ Duy Luân**