

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **165/2022/DS-PT**

Ngày: 18-11-2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

**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 Trần Thị Thanh Hà.

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Thanh Sỹ;

Ông Nguyễn Trung Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2022/TLPT-DS, ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST, ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 153/2022/QĐXXPT-DS, ngày 30 tháng 9 năm 2022; Thông báo dời lịch xét xử số 725/TB.TA, ngày 12 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 334/2022/QĐ-PT, ngày 02 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Lê Triết Ngân Đ**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 518, lầu 5, chung cư T, phường Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Ông **Đình Quốc T**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 77/7, Ngõ Gia T, phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Trần Thị N**, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Chung cư T, Block A, căn hộ 09 đường D9, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai (*Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2022*). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Văn Ổ - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông **Trịnh Văn C**, sinh năm 1955.

2. Bà **Phan Thị T**, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố 1, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Đàm Thị Thu P**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 20, Nguyễn D, phường Q, thành phố B tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn B - Công ty Luật TNHH MTV Lê Phương Nam - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

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

1. Chị **Đỗ Nguyễn Xuân U**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 77/7, Ngô Gia T, phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà U: Ông **Đinh Quốc T**, sinh năm 1972. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 77/7, Ngô Gia T, phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người kháng cáo: Đồng nguyên đơn ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 4 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai có tại hồ sơ nguyên đơn đồng thời là đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T trình bày:

Vào năm 2009 do gia Đ bà T gặp khó khăn về kinh tế, nên có bán cho các ông một phần diện tích đất là 5.000m², trong diện tích 1,8 hecta mà ông C được Ủy ban nhân dân Thị xã V giao đất năm 1993 tại Quyết định số: 653/QĐGDGR ngày 01 tháng 11 năm 1993. Khi bán có làm giấy tờ tay với nhau, với giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng, các ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà T và đã được vợ chồng bà T giao đất vào năm 2018. Sau khi mua đất năm 2009 đến năm 2011 các ông có đưa tiền cho bà T 11.000.000 đồng để bà T mua trầm giống về trồng ăn chia, nhưng do trầm trồng không hiệu quả nên các ông cho luôn bà T tự thu hoạch và không yêu cầu gì, sau đó khoảng năm 2014, 2015 các ông nhờ bà T đi đăng ký giúp thửa đất trên, đến năm 2017 thì các ông phát hiện vợ chồng bà T đã đi kê khai đăng ký đứng tên bà T, mặc dù các ông đã yêu cầu ông C bà T nhiều lần, sang tên lại cho các ông, nhưng ông, bà không đồng ý.

Mặc dù tại giấy viết tay ghi là bán đất trong Quyết định cấp đất số: 653/QĐGDGR ngày 01 tháng 11 năm 1993, nhưng sau đó các ông cùng ông C, bà T đã giao ranh mốc cho các ông vị trí đất khác, hiện tại là thửa đất số 95 tờ bản đồ

số 77 thị trấn V, vấn đề này đã được ông C thừa nhận, nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các ông với ông C, bà T

Ông đồng ý với bản đồ đo vẽ, chứng thư thẩm định giá và đề nghị Tòa án dùng làm căn cứ giải quyết vụ án. Về chi phí tố tụng đề nghị ai thua kiện thì người đó phải chịu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng với lý do phần diện tích đất bán cho các ông đã bị nhà nước thu hồi và đồng ý trả lại tài sản đã nhận là 95.000.000 đồng và tiền lãi là 116.275.000 đồng, các ông không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện bị đơn bà Đàm Thị Thu P trình bày:

Vào năm 1993 ông Trịnh Văn C được Ủy ban nhân dân thị xã V giao 1,8 hecta đất để canh tác, sau khi được giao đất thì ông C có khai phá thêm một phần diện tích đất, đến năm 2007 thì bị nhà nước ra Quyết định thu hồi một phần khoảng 01 hecta đã được nhà nước bồi thường, đến năm 2009 do gia Đ bà T gặp khó khăn, nên bà T và ông C đã bán khoảng 5.000m² trong phần đất được UBND thị xã V giao, trong giấy tay sang nhượng có ghi cụ thể. Đến năm 2014 thì bị nhà nước thu hồi hết toàn bộ phần diện tích đất được giao trước đây trong đó có cả phần bán cho ông Đ và ông T, sau khi bị thu hồi thì bà T có liên hệ với ông Đ và ông T để thông báo về vấn đề này, nhưng không liên hệ được, khi liên hệ được thì ông Đ, ông T cũng không có ý kiến gì. Nay ông Đ và ông T đề nghị lấy phần đất khác thì ông C, bà T không đồng ý. Do vậy đề nghị bác yêu cầu của ông Đ và ông T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C và bà T đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng sang nhượng tại giấy viết tay giữa vợ chồng ông C với ông Đ và ông T. Vì phần diện tích đất bán cho ông Đ và ông T đã bị nhà nước thu hồi hết vào năm 2014 hiện tại không còn đất để giao cho ông Đ và ông T, còn việc ông T và ông Đ đề nghị nhận phần đất khác là thửa số 95 tờ bản đồ số 77 là không hợp lý. Ông bà tự nguyện trả lại cho ông Đ và ông T số tiền đã nhận là 95.000.000 đồng và đồng ý tự nguyện trả lãi theo lãi suất của Ngân hàng là 10%/năm là 116.375.000 đồng.

Bà đồng ý với bản đồ đo vẽ, chứng thư thẩm định giá và đề nghị Tòa án dùng làm căn cứ giải quyết vụ án. Về chi phí tố tụng đề nghị ai thua kiện thì người đó phải chịu.

Về chi phí tố tụng và án phí ông Đ và ông T phải chịu theo quy định của pháp luật.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST, ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:*

1. Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122; 131; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự năm 2015. 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.

2. Tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T với ông Trịnh Văn C và bà Phan Thị T tại thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng đất ngày 19 tháng 8 năm 2009 giữa ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T với ông Trịnh Văn C và bà Phan Thị T về việc chuyển nhượng 5.000m² đất tại Quyết định giao đất số: 653/QĐGĐGR ngày 01 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thị xã V.

- Buộc ông Trịnh Văn C, bà Phan Thị T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T số tiền là **211.375.000 đồng** (trong đó gốc là 95.000.000 đồng lãi là 116.375.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đ, ông T phải chịu theo quy định (đã nộp đủ).

4. Về án phí:

- Ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng phần bị bác, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Đ, ông T đã nộp tại biên lai thu tạm ứng số 004603 ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện V.

- Buộc ông Lê Triết Ngân Đ, ông Đinh Quốc T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, đối với yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn C và bà Phan Thị T được chấp nhận.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông C, bà T.

Ngày 09 tháng 11 năm 2021 ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Lê Văn B trình bày quan điểm: Đối với yêu cầu của kháng cáo của đồng nguyên đơn là không có cơ sở, vì giấy sang nhượng đất lập ngày 18 tháng 9 năm 2009 là vi phạm cả về mặt nội dung và hình thức và vị trí đất sang nhượng là diện tích đất 5.000m² trong tổng số diện tích đất theo phần diện tích đất được cấp trong Quyết định số: 653/QĐGĐGR ngày 01 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thị xã V, Biên bản hòa giải tại thị trấn V không có chữ ký của bà T, các video cũng như file ghi âm không thể hiện ông C bà T bán diện tích đất tại thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 tại thị trấn V như nguyên đơn trình bày, do vậy Tòa án huyện V đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất chuyển nhượng đã bị nhà nước thu hồi hết, nên Tòa án huyện V tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông C, bà T tự nguyện trả lại số tiền đã nhận là 95.000.000 đồng và đồng ý trả lãi là 116.375.000 đồng là đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Dương Văn Ổ trình bày quan điểm: Đối với yêu cầu của kháng cáo của đồng nguyên đơn là có cơ sở vì hai bên chuyển nhượng đất là có thật, biên bản hòa giải ngày 11/01/2018 đã thể hiện ông C bà T bán đất mặc dù ghi là diện tích đất trong quyết

định 653 nhưng thực chất là diện tích đất tại thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 tại thị trấn V. Việc đăng ký kê khai của ông C và bà T cần có sự tham gia của Ủy ban nhân dân Thị trấn V vì phải xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị đưa Ủy ban nhân dân Thị trấn V vào tham gia tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa: Về việc tuân thủ quy định pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án:

- “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 19 tháng 8 năm 2009 thể hiện ông Đ, ông T mua của ông C và bà T diện tích đất 5.000m² trong tổng số diện tích đất theo phần diện tích đất được cấp trong Quyết định số: 653/QĐGDGR ngày 01 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thị xã V với giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy tờ tay và không công chứng chứng thực cũng như giấy chuyển nhượng này giữa các bên không ghi tứ cận, không ghi diện tích cụ thể, không đo đạc cụ thể. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ, ông T đều khẳng định “phần đất nhận chuyển nhượng 5.000m² nằm hoàn toàn trong Quyết định số 653/QĐGDGR ngày 01 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thị xã V” nhưng khi Kiểm sát viên hỏi thì các ông trình bày “Phần đất chúng tôi nhận chuyển nhượng một phần đất nằm trong Quyết định số 653/QĐGDGR ngày 01 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thị xã V và một phần đất khai hoang thêm của ông C, bà T” (bút lục số: 393, 394). Như vậy tại phiên tòa lời trình bày của ông T, ông Đ cũng bất nhất, đơn khởi kiện và những lời khai cũng như trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Đ và ông T không hề nhắc tới phần thửa đất số 95, tờ bản đồ số 77 thị trấn V mà ông Đ, ông T nhận chuyển nhượng bằng miệng của ông C, bà T và nằm ngoài Quyết định giao đất (bút lục số: 36, 37, 38). Việc ông Đ và ông T trình bày theo biên bản hòa giải ngày 11 tháng 01 năm 2018 ông C đã thừa nhận các bên chuyển nhượng phần diện tích đất với nhau không nằm trong Quyết định số 653 và không bị thu hồi của nhà nước. Tại buổi hòa giải có mặt của ông C và bà T, nhưng biên bản hòa giải không có chữ ký của bà T qua xác minh và báo cáo của Ủy ban nhân dân thị trấn V thể hiện khi đang tiến hành hòa giải thì bà T bị bệnh tăng huyết áp, người nhà phải đưa đi bệnh viện cấp cứu, sau đó bà T không tiếp tục làm việc được, còn ông C trình bày, sau khi bà T (vợ ông) được đưa đi cấp cứu thì ông cũng không còn tâm trí làm việc, ông đề nghị cho ông ký vào biên bản để ông đến bệnh viện xem tình hình sức khỏe của bà T như thế nào và không đọc nội dung biên bản. Qua xác minh và lời trình bày giữa các bên, thì biên bản hòa giải ngày 11 tháng 01 năm 2018 có nội dung ông C có ý kiến 5.000m² này không nằm trong diện tích bị thu hồi là đúng và việc bà T bị bệnh phải đi cấp cứu là có thật nên không có chữ ký trong biên bản hòa giải. Do đó biên bản hòa giải ngày 11 tháng 8 năm 2018 chỉ để xem xét khi giải quyết vụ án (bút lục số: 12,13).

Như vậy không có căn cứ để chứng minh vợ chồng ông C, bà T, thỏa thuận miệng với ông Đ, ông T về việc có bán một phần thửa đất số 95, tờ bản đồ số 77 thị trấn V, huyện V. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm nguyên đơn giao nộp chứng cứ là các cuộc hội thoại giữa ông T với bà T, trong các cuộc hội thoại bà T vẫn xác định

bán diện tích 5.000m² đất nằm trong Quyết định số 653/QĐGDGR, ngày 01 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, tư cách đương sự và quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[2] Xét kháng cáo của đồng nguyên đơn ông Lê Triết Ngân Đ, ông Đinh Quốc T nhận thấy:

Theo đơn khởi kiện và kháng cáo của ông Đ và ông T thì phần đất mà ông C, bà T bán cho hai ông không bị thu hồi giải tỏa mà là thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 thị trấn V nên yêu cầu ông C, bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhận thấy: LỜI TRÌNH BÀY CỦA HAI ÔNG LÀ KHÔNG CÓ CĂN CỨ BỞI LẼ:

[2.1] Xét chứng cứ là “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 19 tháng 8 năm 2009 (bút lục số 52) là căn cứ để đồng nguyên đơn khởi kiện: Ngày 19 tháng 8 năm 2009 ông Lê Triết Ngân Đ, ông Đinh Quốc T cùng ông Trịnh Văn C và bà Phan Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 5.000m² trong tổng số diện tích đất theo phần diện tích đất được cấp trong Quyết định số: 653/QĐGDGR ngày 01 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thị xã V (viết tắt là quyết định 653) với giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng, các bên đều thừa nhận, việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy tờ tay và không công chứng chứng thực (BL27,26), cũng như giấy chuyển nhượng này giữa các bên không ghi tứ cận, không đo đạc cụ thể. Trong vụ án này, nguyên đơn ông Đ và ông T cho rằng phần diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông C, bà T theo giấy tay mua bán đất ghi đất trong Quyết định cấp đất số 653 nhưng thực chất là hai ông đã mua đất tại thửa đất số 95 tờ bản đồ 77 tại thị trấn V nên yêu cầu bị đơn trả lại, còn bị đơn cho rằng đã chuyển nhượng cho đồng nguyên đơn diện tích đất mà sau này đã bị nhà nước thu hồi. Theo ông C bà T thì diện tích đất mà ông bà chuyển nhượng cho hai ông Đ và ông T nhận chuyển nhượng nằm trong diện tích đất sau này ông C, bà T đã bị nhà nước thu hồi là nhà máy nước.

- Xét thấy tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ, ông T trình bày mâu thuẫn về vị trí đất vì trong cùng một phiên tòa sơ thẩm hai ông xác định diện tích đất 5.000m² nằm một phần trong diện tích đất theo Quyết định 653 mà sau này đã bị thu hồi và một phần diện tích đất nằm trong diện tích mà bị đơn ông C bà T khai phá (bút lục số 392 đến 400) như vậy thể hiện việc ông Đ ông T nhận chuyển nhượng 5.000 m² mà không ghi tứ cận, không giao đất, không ghi vị trí nên hai ông không rõ diện tích mà hai ông mua ở đâu.

- Và ngay tại đơn khởi kiện thì đồng nguyên đơn ông Đ, ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ngày 19 tháng 8 năm 2009 nhưng cũng lại ghi khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 thị trấn V, trong khi suốt quá trình nhận chuyển nhượng cũng như giấy tờ chuyển nhượng không thể hiện

diện tích mà đồng nguyên đơn mua là thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 tại thị trấn V. Đối với việc giao đất theo ông T tại phiên tòa phúc thẩm các lần và tại phiên tòa (ngày 01 tháng 11 năm 2022) ông T cho rằng hai bên đã giao đất và diện tích đất đã giao là giao theo Quyết định 653 tức là diện tích đất trong 1,8 hecta sau đó đã bị nhà nước thu hồi, nhưng cũng tại phiên tòa phúc thẩm trong ngày 01 tháng 11 năm 2022 thì ông T lại khai là giao đất tại thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 tại thị trấn V đang tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay (ngày 18 tháng 11 năm 2022) bà Nga - người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn trình bày, đất mua ngày 18 tháng 9 năm 2009 nhưng khi đó hai bên ông Đ, ông T, ông C, bà T chỉ vị trí đất chung chung và đến ngày 11 tháng 01 năm 2018 thì hai bên giao đất thể hiện là giao thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 tại thị trấn V và đồng nguyên đơn cũng như bà N đều đề nghị dùng lời trình bày này và video ngày 11 tháng 01 năm 2018 làm căn cứ xác định giao đất là thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 tại thị trấn V; và tại đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 18 tháng 9 năm 2009 là đất nằm trong diện tích 1,8 hecta theo quyết định 653 đã bị thu hồi và lại tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 tại thị trấn V do đó càng cho thấy sự mâu thuẫn không thống nhất trong lời trình bày của đồng nguyên đơn.

[2.2] Về chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình gồm file ghi âm mà ông T ghi âm ông C bà T năm 2018 và ông T ghi âm bà T ngày 20 tháng 10 năm 2022, video do đồng nguyên đơn quay ngày 11 tháng 01 năm 2018 mà ông T, ông Đ cho rằng đại diện chính quyền địa phương và ông C giao đất ngày 11 tháng 01 năm 2018, nhận thấy:

- File ghi âm mà ông T ghi âm ông C, bà T năm 2018 không thể hiện đất mà ông Đ, ông T mua là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 77 tại thị trấn V. Đối với file ghi âm mà ông T ghi âm bà T ngày 20 tháng 10 năm 2022 thì ông T, ông Đ cho rằng ông T nói “*Nhưng mà chị bán thửa 95-77 cho em trước mà*” và tại phút 15:09 ông T hỏi bà T “*là có phải thửa 95 bản đồ 77 không*” thì bà T trả lời “*Đúng là miếng đó*” nên ông T, ông Đ xác định bà T đã thừa nhận là bán đất thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 Thị trấn V cho hai ông và yêu cầu Hội đồng xét xử căn cứ vào lời nói của bà T tại file ghi âm ngày 20 tháng 10 năm 2022 để xác định bà T đã thừa nhận bán diện tích đất tại thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 Thị trấn V cho đồng nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi nghe toàn bộ file ghi âm thì ở phút 02:02 bà T khẳng định diện tích đất bán cho đồng nguyên đơn đã bị nhà nước thu hồi làm nhà máy nước dựa trên đoạn hội thoại mà bà T nói về việc bà kể với ông Hời là “*...tui bán cho thằng cậu em đó miếng đất 95 triệu, cho bà già chữa bệnh, miếng đất đó hồi tui bán thì nó nằm trong miếng quy hoạch..*”, và bà T nói miếng đất mà đang tranh chấp tại thửa đất số 95 tờ bản đồ 77 là có sổ (tức là bà T, ông C đã đăng ký kê khai) ngay sau phút thứ 15:54 thì bà T nói “*Còn miếng mà chị làm giấy tay cho em á, là nó nằm về nhà máy nước rồi, là nhà máy nước nó lấy rồi...*”. Do đó, căn cứ vào “*Giấy sang nhượng đất*” lập ngày 18 tháng 9 năm 2009 cho thấy đất mà ông C, bà T bán cho đồng nguyên đơn nằm trong tổng diện tích mà ông C, bà T được giao theo Quyết định 653 và đã bị nhà nước thu hồi, điều này phù hợp với nội dung tại giấy mua bán đất lập ngày 19 tháng 8 năm 2009 là “*bên A có bán cho bên B diện tích gần 5.000 m² theo Quyết định của Thị xã V số Quyết định 653*” (bút lục 26,27).

Đối với video mà ông T, ông Đ cho rằng đại diện chính quyền địa phương và ông C giao đất ngày 11 tháng 01 năm 2018 thì qua việc xem video và bản dịch do đồng nguyên đơn dịch từ video quay ngày 11 tháng 01 năm 2018 cho thấy, chỉ có ông T, ông Đ và ông D - Trưởng khu phố và tại video này không có mặt bà T nên việc ông T, ông Đ cho rằng ông C đồng ý giao đất ngày 11 tháng 01 năm 2018 cùng với video quay ngày 01 tháng 11 năm 2018 là không có căn cứ. Đồng thời phía bị đơn ông C, bà T cũng xác định việc ông T, ông Đ quay video ngày 11 tháng 01 năm 2018 và cho rằng ông C giao đất là không đúng vì đó chỉ là việc xác định diện tích đất mà các bên tranh chấp chứ không phải giao đất.

[2.3] Về chứng cứ là biên bản hòa giải ngày 11 tháng 01 năm 2018 tại Ủy ban nhân dân thị trấn V: Đồng nguyên đơn ông Đ, ông T đề nghị Tòa án căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 11 tháng 01 năm 2018 tại Ủy ban nhân dân thị trấn V, bởi vì ngày 11 tháng 01 năm 2018 ông C đã thừa nhận đất bán cho ông Đ, ông T không nằm trong diện tích đất theo quyết định 653 sau này đã bị thu hồi, tuy nhiên, như trên đã phân tích trong phiên tòa phúc thẩm hôm nay lời trình bày của đồng nguyên đơn là bất nhất bởi lẽ không thể nào cùng một diện tích đất 5.000m² mà ông T, ông Đ nhận chuyển nhượng từ năm 2009 vừa nằm trong diện tích 1,8 ha theo quyết định 653 đã bị nhà nước thu hồi làm nhà máy nước nhưng lại giao đất theo thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 thị trấn V. Theo lời trình bày của ông Đ, ông T các bên sang nhượng đất với nhau từ năm 2009 đến năm 2016 bắt đầu tranh chấp, đến năm 2018 ông C xác định ranh mốc để giao cho hai ông, nếu như vậy các bên không cần phải tranh chấp đến Tòa án vì các bên đã giải quyết xong, nên lời trình bày của ông Đ và ông T cho rằng ông C đã giao đất xác định cọc mốc là không có cơ sở. Việc ông Đ và ông T trình bày, tại biên bản hòa giải ngày 11 tháng 01 năm 2018 ông C đã thừa nhận các bên chuyển nhượng phần diện tích đất với nhau không nằm trong Quyết định số 653 và không bị thu hồi của nhà nước, tại buổi hòa giải có mặt của cả ông C và bà T, nhưng biên bản hòa giải không có chữ ký của bà T qua xác minh và báo cáo của Ủy ban nhân dân thị trấn V thì Ủy ban nhân dân thị trấn V đang tiến hành hòa giải thì bà T bị bệnh tăng huyết áp, người nhà phải đưa đi bệnh viện cấp cứu, sau đó bà T không tiếp tục làm việc được, còn ông C trình bày, sau khi bà T (vợ ông) được đưa đi cấp cứu thì ông cũng không còn tâm trí làm việc, ông đề nghị cho ông ký vào biên bản để ông đến bệnh viện xem tình hình sức khỏe của bà T như thế nào và không đọc nội dung biên bản. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh và đánh giá lời trình bày giữa các bên, thì biên bản hòa giải ngày 11 tháng 01 năm 2018 có nội dung ông C có ý kiến 5.000m² này không nằm trong diện tích bị thu hồi, bà T bị bệnh phải đi cấp cứu nên biên bản hòa giải ngày 11 tháng 01 năm 2018 không có chữ ký của bà T. Ông T, ông Đ cho rằng cần dựa vào biên bản ngày 11 tháng 01 năm 2018, căn cứ lời trình bày của ông C để làm cơ sở và nội dung đoạn thoại mà ông T ghi âm bà T ngày 20 tháng 10 năm 2022 để làm căn cứ xác định ông C, bà T bán đất cho ông T, ông Đ đối với thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 thị trấn V chứ không phải là đất nằm trong 1,8 hecta theo Quyết định số 653 đã bị nhà nước thu hồi, song nội dung file ghi âm năm 2018 và video do ông Đ ông T quay ngày 11 tháng 01 năm 2018 không thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 thị trấn V.

- Từ những phân tích trên xét thấy không thể dùng biên bản hòa giải ngày 11 tháng 01 năm 2018 và file ghi âm ngày 20 tháng 10 năm 2022 ghi lại cuộc nói chuyện giữa ông T với bà T, cũng như video do ông T, ông Đ quay ngày 11 tháng 01 năm 2018 để làm căn cứ giải quyết bởi trong file ghi âm cũng không thể hiện bà T, ông C bán diện tích đất tại thửa số 95 tờ bản đồ số 77 thị trấn V cho đồng nguyên đơn và lời khai của ông T, ông Đ nhiều mâu thuẫn như phân tích ở trên. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Đ, ông T và xác định diện tích đất mà hai bên chuyển nhượng theo giấy tay lập ngày 19 tháng 8 năm 2009 là 5.000 m² nằm trong 1,8 hecta theo Quyết định 653 là có căn cứ, đúng pháp luật, nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo.

- Xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và xét xử xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện đã bị vô hiệu về hình thức và không ghi vị trí, tứ cận và nằm trong diện tích đất theo Quyết định 653 đã bị nhà nước thu hồi làm nhà máy nước, việc bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng vì phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đ, ông T nằm trong Quyết định giao đất số 653, nhưng diện tích đất mà đồng bị đơn chuyển nhượng cho đồng nguyên đơn theo giấy tay ngày 19 tháng 8 năm 2009 theo Quyết định 653 này đã bị nhà nước thu hồi hết vào năm 2014, do đó xét về lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, thì ông C, bà T không có lỗi trong việc làm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, mà do nhà nước để làm nhà máy nước V nên Tòa án sơ thẩm tuyên vô hiệu giao dịch trên và ghi nhận việc bị đơn ông C, bà T đồng ý trả lại tiền cho ông T và ông Đ với số tiền là 95.000.000 đồng và lãi là 116.375.000 đồng. Tổng cộng là 211.375.000 đồng là có căn cứ đúng pháp luật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm và các phiên tòa phúc thẩm ông Đ, ông T và bà N (đại diện theo ủy quyền của ông Đ, ông T) cũng thừa nhận vào năm 2014 nhà nước có chủ trương thu hồi đất thì ông Đ, ông T cũng biết, và năm 2014 hai ông đề nghị bà T, ông C phải trả lại số tiền 95.000.000 đồng cho các ông trong thời hạn ba năm nhưng ông C, bà T không trả lại tiền. Như vậy ông Đ, ông T cũng xác định được việc thu hồi phần đất các bên đã chuyển nhượng và yêu cầu trả lại tiền. Do ông C, bà T không có tiền trả, nên năm 2018 ông khởi kiện yêu cầu tranh chấp thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 thị trấn V là không có cơ sở xem xét chấp nhận.

- Tại văn bản số 4625/UBND, ngày 07/8/2020 và số 3218/UBND ngày 20/5/2021 của UBND huyện V, xác định phần diện tích đất các bên đang tranh chấp không phải là đất công, tuy nhiên ông C bà T được cấp 1,8ha theo quyết định 653 và xin đăng ký kê khai đất 22.448,7 m² nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có phần ông C bà T sử dụng lấn chiếm phần đất công ngoài diện tích 1,8ha. Do đó, không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân huyện V vào tham gia tố tụng như luật sư bị đơn đề nghị. Tại văn bản thể hiện ông Trịnh Văn C và bà Trần Thị T, ông Hoàng Đ đang tranh chấp tại Ủy ban nhân dân huyện V. Qua làm việc với bà Trần Thị T và đại diện ông Hoàng Đ là anh Hoàng Minh D, đề nghị Tòa án không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án này, không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp giữa ông Đ, ông T với vợ chồng ông C, bà T. Nếu có tranh chấp thì các ông, bà sẽ đề nghị giải quyết bằng vụ án khác. Xét thấy bà T và ông D đại diện cho ông Hoàng Đ đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố

tụng và không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp nêu trên và nếu có tranh chấp sẽ đề nghị giải quyết bằng vụ án khác, đây là sự tự nguyện của các bên nên Tòa sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

- Từ đó cho thấy Tòa án sơ thẩm xét xử bác yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ và ông T và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu của ông Trịnh Văn C và bà Phan Thị T là có cơ sở nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của đồng nguyên đơn.

[3] Về án phí:

Do kháng cáo của ông Đ và ông T không được chấp nhận, nên buộc ông Đ, ông T mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[4] Xét lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận. Xét lời trình bày của bảo vệ quyền lợi cho bị đơn là phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122; 131; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự năm 2015. 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.

2. Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T với ông Trịnh Văn C và bà Phan Thị T tại thửa đất số 95 tờ bản đồ số 77 thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng đất ngày 19 tháng 8 năm 2009 giữa ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T với ông Trịnh Văn C và bà Phan Thị T về việc chuyển nhượng 5.000m² đất tại Quyết định giao đất số: 653/QĐGDGR, ngày 01 tháng 11 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thị xã V.

- Buộc ông Trịnh Văn C, bà Phan Thị T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T số tiền là 211.375.000 đồng (trong đó gốc là 95.000.000 đồng lãi là 116.375.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đ, ông T phải chịu theo quy định (đã nộp đủ).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng phần yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Đ, ông T đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng số 004603 ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện V.

- Buộc ông Lê Triết Ngân Đ, ông Đinh Quốc T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, đối với yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn C và bà Phan Thị T được chấp nhận.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông C, bà T.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Triết Ngân Đ và ông Đinh Quốc T mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng số 0003801 ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V. Như vậy, ông Đ còn phải nộp tiếp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Trần Thị Thanh Hà