

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **10/2022/DS-PT**

Ngày 14 - 01-2022

*“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 NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Kiều Lương

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Phan Thị Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Lâm Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Do bản án sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021, quyết định hoãn phiên tòa số 348/2021/QĐ-PT ngày 22/12/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Phú Th, sinh năm 1974

Địa chỉ: 67A, KP2, P Tr, thành phố B, tỉnh Đ.

**- Bị đơn:** Ông Đào Kim B, sinh năm 1934 và bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1934.

Địa chỉ: 78, DD14, KDC đường Võ Thị S, KP7, Phường Th, thành phố B, tỉnh Đ,

Đại diện theo ủy quyền của bà Ch, ông B có ông Đào Văn H, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 78, DD14, KDC đường Võ Thị S, KP7, Phường Th, thành phố B, tỉnh Đ,

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

1. Ông Đào Văn H, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 78, DD14, KDC đường Võ Thị S, KP7, Phường Th, thành phố B, tỉnh Đ,

Bà Đào Thị Mỹ T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ 6, Kp5, phường U, TX T, tỉnh B.

2. Bà Đào Thị Ch, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 78, DD14, KDC đường Võ Thị S, KP7, Phường Th, thành phố B, tỉnh Đ,

3. Hợp tác xã dịch vụ- Sản xuất Nông nghiệp G Đại diện: Ông Phan Văn Th.

Địa chỉ: 259A, KP2, đường Võ Thị S, phường Th, Tp. B, tỉnh Đ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có Luật sư Vũ Văn T thuộc văn phòng luật sư Vũ Văn T- Đoàn luật sư tỉnh Đ.

(ông Th, luật sư T, ông H có mặt; Ông B, bà Ch, bà T, bà Ch, Hợp tác xã dịch vụ- Sản xuất Nông nghiệp G có đơn xin xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H và tại phiên tòa phúc thẩm ông Th trình bày:***

Ngày 16/10/2010 ông Đào Kim B và bà Nguyễn Thị Ch có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất B giấy tay cho ông Trần Phú Th. Diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài được tính từ mặt đường cho đến hết đất thuộc thửa đất số 96, TĐĐ số 35, phường Th với giá 109.200.000đ. Ông Th đã giao tiền đầy đủ nhưng chưa nhận đất.

Ngày 25/7/2012 vì có nhu cầu chuyển nhượng thêm đất nên ông B, bà Ch tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng B giấy tay cho ông Th diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài 46m được tính từ mép đường cho đến hết đất thuộc thửa đất số 96, TĐĐ số 35, phường Th, với giá ghi 132.300.000đồng. Tuy nhiên, do giá ghi trong hợp đồng ngày 25/7/2012 không đúng nên vào ngày 30/7/2012 ông có đưa cho ông B bà Ch ký thêm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất như ngày 25/7/2012 nhưng với giá 1.500.000.000đồng.

Ông xác định chữ ký chữ viết trong ba hợp đồng trên là của ông và ông B, bà Ch nên không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký chữ viết. Tất cả hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông tự tay đánh máy soạn thảo cho ông B bà Ch ký tên.

Khi giao nhận tiền thì các bên không làm giấy giao nhận nên ông không thể cung cấp giấy nhận tiền chuyển nhượng đất cho Tòa án. Khi giao tiền có ông O là

nhân viên kế toán của công ty ông chứng kiến việc giao nhận tiền cho bị đơn và ông H là người giới thiệu ông mua đất chứng kiến.

Khi mua đất ông B cho biết đất này do ông B quản lý sử dụng nên ông mới mua các bên chưa công chứng sang tên diện tích thửa đất trên với lý do thửa đất trên chưa được Nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B có đưa cho ông bộ hồ sơ giấy tay thửa đất trên cho ông giữ.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký ngày 16/10/2010 và ngày 30/7/2012 “Bên A (tức ông B và bà Ch) cam kết thửa đất bên A chuyển nhượng cho bên B (ông Th) là đất thuộc sở hữu hợp pháp của bên A và thửa đất trên không có tranh chấp và chưa có chuyển nhượng cho người khác”, đồng thời theo Hợp đồng chuyển nhượng “Nếu bên nào vi phạm hợp đồng hoặc huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất này thì bên đó phải trả cho bên kia khoản tiền phạt tương đương 200% số tiền tính trên diện tích đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng này căn cứ vào giá đất trên thị trường trong khu vực tại thời điểm thanh toán.

Gần đây khi ông đi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết toàn bộ diện tích đất trên không thuộc sở hữu hợp pháp của ông B, bà Ch mà thuộc quyền sở hữu của Hợp tác xã dịch vụ- Sản xuất Nông nghiệp G và đã có quyết định thu hồi. Từ khi nhận chuyển nhượng đất ông hoàn toàn không quản lý sử dụng thửa đất trên.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất và đến nay ông vẫn còn độc thân, không có vợ con nên giao dịch chuyển nhượng là của riêng cá nhân ông. Ông khởi kiện yêu cầu ông B, bà Ch phải trả lại cho ông số tiền đã nhận là 1.500.000.000đ và 109.200.000đ, đồng thời phải bồi thường thêm cho ông số tiền là 1.500.000.000đ. Tổng số tiền yêu cầu ông B bà Ch phải trả cho ông là 3.109.200.000đ (ba tỷ, một trăm lẻ chín triệu, hai trăm ngàn đồng).

Ông đồng ý với bản vẽ hiện trạng khu đất số 3505/2020 ngày 02/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Biên Hòa thống nhất đối với diện tích chuyển nhượng là 887,6m<sup>2</sup> giới hạn phải các mốc (5,6,7,8,9,10,12,5) và chứng thư thẩm định giá số 1869/TĐG-CT ngày 14/7/2020 đối với diện tích tranh chấp 887,6m<sup>2</sup> có giá trị là 2.751.600.000 đồng.

Đối với các chi phí tố tụng ông đã nộp gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 7.791.377 đồng và chi phí thẩm định giá ông đã nộp cho công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là 19.780.461 đồng thì ông đề nghị bị đơn phải thanh toán lại cho ông. Ngoài các tài liệu chứng cứ ông đã nộp, ông không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

**\* Theo bản tự khai, quá trình tham gia tố bị đơn ông B trình bày:** Ông và bà Ch được HTX dịch vụ sản xuất nông nghiệp G giao đất cho hộ gia đình để canh

tác thửa đất số 96, TĐĐ số 35 phường Th, thành phố B, tỉnh Đ có diện tích là 1853.3m<sup>2</sup>.

Khi giao đất để sản xuất Hợp tác xã G có ghi rõ không được chuyển nhượng sang tên bằng bất cứ hình thức nào. Tuy nhiên, sau đó ông đã tự ý chuyển nhượng cho ông Th một phần diện tích tại thửa đất trên, bà Ch và các con ông hoàn toàn không hề biết.

Ông xác định ông có ký tổng cộng hai hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 16/10/2010 với diện tích chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài được tính từ mặt đường cho đến hết đất thuộc thửa đất số 96, TĐĐ số 35, phường Th với giá chuyển nhượng là 109.200.000đ. Ông có nhận số tiền trên.

Đến ngày 25/7/2012 ông tiếp tục ký giấy bán tay chuyển nhượng một phần diện tích một phần diện tích đất cho ông Th chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài 46m được tính từ mép đường cho đến hết đất thuộc thửa đất số 96, TĐĐ số 35, phường Th với giá là 132.300.000 đồng cho ông Th.

Theo hợp đồng ngày 25/7/2012 có ghi rõ thời hạn thanh toán tiền là hai lần: Lần 1 ông Th sẽ giao cho ông 80.000.000 đồng, số tiền 52.300.000 đồng còn lại ông Th sẽ giao cho ông sau ba tháng. Hợp đồng này chính tay ông Th soạn thảo đánh máy đưa cho ông ký nên không thể có chuyện nhầm lẫn về giá như phía nguyên đơn trình bày.

Sau khi ký kết hợp đồng ngày 25/7/2012 xong thì đến ngày 27/7/2012 ông Th có đưa cho ông B được 80.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà Phạm Thị A chứng kiến việc giao nhận tiền. Sau đó mấy tháng ông Th có đưa thêm cho ông số tiền còn lại là 52.300.000 đồng không có ai chứng kiến việc giao nhận tiền và giao nhận tiền không có giấy tờ gì cả.

Ông Th là người soạn thảo đánh máy hợp đồng cho ông ký tên, ông Th đưa gì ông đều ký nhưng ông không đọc nội dung, ông xác định là ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Tòa án đưa ông xem là hợp đồng ngày 16/10/2010, ngày 25/7/2012, ngày 30/7/2012 đều là chữ ký tên của ông do đó ông không yêu cầu Tòa án đi giám định chữ ký của ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông B và ông Th vào ngày 16/10/2010, ngày 25/7/2012, ngày 30/7/2012 thì ông đồng ý.

Đối với yêu cầu buộc ông, bà Ch trả lại số tiền đã nhận là 109.200.000 đồng và 1.500.000.000 đồng, đồng thời bồi thường thêm số tiền 1.500.000.000 đồng thì ông không đồng ý. Ông chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 241.500.000 đồng.

Ông đồng ý với bản vẽ hiện trạng khu đất số 3505/2020 ngày 02/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Biên Hòa đối với diện tích chuyển nhượng là 887,6m<sup>2</sup> giới hạn phải các mốc (5,6,7,8,9,10,12,5) và chứng thư thẩm định giá số 1869/TĐG-CT ngày 14/7/2020 đối với diện tích tranh chấp 887,6m<sup>2</sup> có giá trị là 2.751.600.000 đồng.

Đối với các chi phí tố tụng phía nguyên đơn đã nộp gồm xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 7.791.377 đồng và chi phí thẩm định giá ông Th đã nộp cho công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là 19.780.461 đồng thì ông đề nghị bên nào thua kiện phải chịu theo quy định pháp luật.

Ngoài các tài liệu chứng cứ ông đã nộp, ông không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

***Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ch là ông H trình bày:*** Ông B và bà Ch được HTX dịch vụ sản xuất nông nghiệp G giao đất để canh tác thửa đất số 96, TĐĐ số 35 phường Th, thành phố B, tỉnh Đ.

Khi giao đất để sản xuất có ghi rõ không được chuyển nhượng sang tên B bất cứ hình thức nào. Tuy nhiên, sau đó ông B tự ý chuyển nhượng cho ông Th một phần diện tích tại thửa đất trên, bà Ch và các con không hề biết.

Đề nghị Tòa án tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông B và ông Th. Việc giao nhận tiền như thế nào ông B là người nhận nên để ông B thanh toán lại cho ông Th. Tuy nhiên ông B nói chỉ nhận hai lần tiền là 241.500.000đ, chứ không phải nhận 1.500.000.000đ như phía nguyên đơn khai. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với các chi phí tố tụng phía nguyên đơn đã nộp gồm xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 7.791.377 đồng và chi phí thẩm định giá ông Th đã nộp cho công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là 19.780.461 đồng thì ông đề nghị bên nào thua kiện phải chịu theo quy định pháp luật.

Ngoài các tài liệu chứng cứ phía bị đơn đã nộp, ông không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hợp tác xã dịch vụ - sản xuất nông nghiệp G do ông Phan Văn Th đại diện có đơn xin vắng mặt, đã có ý kiến gửi cho Tòa án:***

Căn cứ vào 03 hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/10/2010, hợp đồng ngày 25/7/2012 và hợp đồng ngày 30/7/2012, gia đình ông Đào Kim B và bà Nguyễn Thị Ch có chuyển nhượng đất nông nghiệp một phần diện tích tại thửa đất số 96, TĐĐ số 35, phường Th cho ông Trần Phú Th.

Căn cứ vào hợp đồng giao khoán đất sản xuất số: 34/HĐGK ngày 20/9/1998, diện tích 6600m<sup>2</sup> thời gian từ ngày 20/6/1998 đến ngày 20/6/2003 chưa

được cấp quyền sử dụng đất. Theo điều III của Hợp đồng số 34: Trong thời gian tạm cấp quyền sử dụng đất nếu bên B có yêu cầu chuyển đổi cơ cấu, mục đích quyền sử dụng đất phải được sự chấp thuận của HTX G, Hội nông dân UBND địa phương. Nếu tự ý làm trái sẽ bị xử lý theo Điều 80 của Luật đất đai.

Việc gia đình ông B, bà Ch thỏa thuận chuyển nhượng đất sản xuất do HTX giao khoán cho ông Trần Phú Th là vi phạm hợp đồng với HXT dịch vụ - sản xuất Nông nghiệp G, cũng như vi phạm pháp luật về đất đai. Ngày 15/9/2019 HTX dịch vụ - sản xuất Nông nghiệp G ban hành thông báo số 61/TB.HTX thu hồi phần đất nông nghiệp diện tích của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 35, phường Th trên.

Đề nghị Tòa án tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/10/2010, hợp đồng ngày 25/7/2012 và hợp đồng ngày 30/7/2012.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn H, bà Đào Thị Mỹ T, bà Đào Thị Ch trình bày:** Ông bà là các con của ông B, bà Ch. Ông bà thống nhất theo lời trình của ông B, bà Ch đối với việc ông B tự ý chuyển nhượng đất nông nghiệp một phần diện tích của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 35, phường Thống Nhất thì ông B tự chịu trách nhiệm trả tiền cho ông Th là 241.500.000 đồng không liên quan gì các ông bà đề nghị Tòa án tuyên hủy ba hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 16/10/2010, ngày 25/7/2012 và ngày 30/7/2012.

**Người làm chứng ông O trình bày:** Ông là nhân viên kế toán công ty của ông Th làm chủ, ông có biết việc mua bán đất của ông Th với ông B, bà Ch ông xác định có chứng kiến việc ông Th đưa cho ông B số tiền 1.500.000.000 đồng.

**Người làm chứng ông H trình bày:** Ông là người giới thiệu ông Th mua đất ông có chứng kiến việc ông Th có đưa cho ông B số tiền 1.500.000.000 đồng.

**Người làm chứng bà A trình bày:** Bà có chứng kiến việc mua bán đất của ông Th với ông B, bà Ch giá chuyển nhượng vào ngày 25/7/2012 là 132.300.000 đồng. Ông Th có đưa cho ông B số tiền 80.000.000 đồng vào ngày 27/7/2012 bà có chứng kiến việc giao nhận số tiền trên vì bà tuổi già nên bà có ghi dư một số 0. Bà xác định ông Th chỉ có đưa ông B số tiền 80.000.000 đồng.

Tại bản án số 45/2020/DSST ngày 04/08/2020, của Tòa án nhân dân thành phố Biên hòa đã. Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; Điều 203, Điều 205, khoản 1 Điều 207; Điều 220, khoản 1 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 121,122, 123, 124, 127,128, 131, 137, điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng Luật người cao tuổi ngày 01 tháng 7 năm 2010;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Phú Th. Bác phần yêu cầu đối với số tiền 2.867.700.000 đồng mà ông Th yêu cầu ông B, bà Ch phải thanh toán cho ông Th.

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông B, bà Ch với ông Th vào các ngày 16/10/2010, ngày 25/7/2012, ngày 30/7/2012. Diện tích chuyển nhượng là 887,6m<sup>2</sup> giới hạn phải các mốc (5,6,7,8,9,10,12,5). Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 3505/2020 ngày 02/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Biên Hòa.

Buộc bị đơn ông Đào Kim B, bà Nguyễn Thị Ch phải trả cho nguyên đơn ông Trần Phú Th số tiền đã nhận 241.500.000 đồng (Hai trăm bốn mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền thi hành án, quyền kháng cáo của bản án.

Ngày 18/08/2020, nguyên đơn ông Trần Phú Th có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc ông B bà Ch trả lại số tiền đã nhận của 1.609.000.000đ và bồi thường hợp đồng do vi phạm là 1.142.360.000đ tổng cộng 2.751.360.000đ, buộc vợ chồng ông B và bà Ch phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

*Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm.*

Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào 03 chứng cứ sai là: Bản hợp đồng photocopy, không có bản chính, ghi ngày 25/07/2012 với số tiền chỉ có 132.300.000đ để quyết định xử án là hoàn toàn sai pháp luật, kể cả trường hợp nếu bản hợp đồng đó vẫn còn bản chính thì về nguyên tắc bản Hợp đồng sau cùng sẽ có giá trị pháp lý. Lời xác nhận của bà A và 02 hợp đồng bất nhất về số tiền và số diện tích, hơn nữa 5 năm sau mới ghi thêm vào theo yêu cầu của ông B là không có giá trị pháp lý. Thông báo thu hồi đất của HTX G và nội dung trong thông báo không có giá trị pháp lý, nên không thể coi là chứng cứ vụ kiện.

Tòa án sơ thẩm sử dụng tài liệu này như là chứng cứ quan trọng để giải quyết có lợi cho bị đơn là hoàn toàn sai trái, về việc giải trình của ông Lý Hoàng Oanh, là thư ký, kế toán công ty bảo vệ của ông Th khi diễn giải về việc làm lại hợp đồng thứ 2 và giải thích về số tiền bán đất tại thời điểm 2011-2012 theo bảng giá Nhà nước là có căn cứ thực tế, bởi lẽ, ông Oanh tính bảng giá 315.000đ/m<sup>2</sup> x 420m<sup>2</sup> = 132.300.000đ, trùng với con số mà các bên ghi vào hợp đồng, nhằm giảm

thuế, việc này hầu hết người dân khi giao dịch đều ghi thấp hơn giá thị trường để giảm thuế, còn giá trị thực tế của 420m<sup>2</sup> đất khi đó là 1,5 tỷ, đúng như số tiền ghi vào hợp đồng sau. Chính sự trùng khớp này phản ánh lời giải thích của ông Oanh là đúng. Còn lý do phải làm lại hợp đồng vì ông Th phát hiện ra tiền ghi trong hợp đồng ngày 25/07/2012 không đúng thực tế, từ sang nhượng thiếu dấu vân tay của bà Ch và diện tích bị sai từ 460m<sup>2</sup>, nhưng ghi sai 420m<sup>2</sup>. Vì thế nên ông Th yêu cầu làm lại là có cơ sở thực tế, không ai có thể phủ nhận được

Vì vậy, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử cần sửa án sơ thẩm để xử lại theo hướng: Buộc vợ chồng ông B phải trả cho ông Th số tiền gốc và số tiền phạt là :  $1.500.000.000đ + 109.200.000đ + 1.142.000đ = 2.751.200.000đ$

***\* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***

*Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

*Về việc giải quyết vụ án:* 18/08/2020, nguyên đơn ông Trần Phú Th kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và đóng tạm ứng án phí.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015 thì kháng cáo của ông Trần Phú Th còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

*Về nội dung:* Xét kháng cáo của các đương sự, kết quả tranh tụng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

***\* Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:***

Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

**2. Kiểm sát viên phát biểu về kháng cáo:**

Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

***Quan điểm đối với phần bản án bị kháng cáo:***

Trên cơ sở nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung kháng cáo nhận thấy: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/10/2010; ngày 25/7/2012 và ngày 30/7/2012 giữa ông B bà Ch với ông Th, yêu cầu ông B bà Ch phải trả lại cho ông số tiền đã nhận là 1.500.000.000đ và 109.200.000đ và phải bồi thường thêm cho ông số tiền là 1.500.000.000đ. Tổng số tiền yêu cầu ông B bà Ch phải



trả cho ông là 3.109.200.000đ (ba tỷ, một trăm lẻ chín triệu, hai trăm ngàn đồng). Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông B bà Ch với ông Th ngày 16/10/2010, ngày 25/7/2012, ngày 30/7/2012. Buộc ông B bà Ch phải trả lại cho ông Th số tiền 241.500.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu đối với số tiền 2.687.700.000 đồng. Ông Th kháng cáo yêu cầu ông B bà Ch phải trả số tiền 1.609.200.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.142.400.000 đồng, tổng cộng 2.751.360.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm năm mươi một ngàn ba trăm sáu mươi ngàn đồng), nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/10/2010 giữa ông B bà Ch với ông Th diện tích ngang 10m dài hết đất thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 35 phường Th, thành phố B, tỉnh Đ, giá chuyển nhượng 109.200.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 giữa ông B bà Ch với ông Th diện tích ngang 10 m dài 42m thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 35 phường Th, thành phố B, tỉnh Đ, giá chuyển nhượng 132.200.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2012, giữa ông B bà Ch với ông Th diện tích ngang 10 m dài 42m thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 35 phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Tất cả các hợp đồng trên về hình thức không tuân thủ quy định của pháp luật về công chứng chứng thực. Về nội dung của hợp đồng: Diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 35 phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thời điểm hai bên chuyển nhượng thì ông B bà Ch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B bà Ch chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng (ông B bà Ch mới chỉ có biên nhận hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất), vi phạm quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2005. Ông Th yêu cầu hủy hợp đồng và được cấp sơ thẩm chấp nhận hủy các hợp đồng này là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với hợp đồng ký 25/7/2012 giữa ông B bà Ch với ông Th diện tích ngang 10 m dài 42m thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ số 35 phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng 132.200.000 đồng, nguyên đơn ông Th cho rằng do hợp đồng này ghi sai số tiền nên hai bên đã lập lại hợp đồng khác ký ngày 30/7/2012, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng nên hợp đồng ngày 25/7/2012 đã được hủy bỏ nên không còn hợp đồng bản chính, bị đơn ông B bà Ch cung cấp hợp đồng bản phô tô và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 25/7/2012 giá 132.200.000 đồng và đã nhận đủ số tiền 132.200.000 đồng của ông Th, nhưng không có chứng cứ chứng minh (chỉ có người làm chứng về việc ông B nhận tiền làm hai đợt nhưng lại chứng sai số tiền) nhưng lại được cấp sơ thẩm chấp nhận. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận hợp đồng bản phô tô làm căn cứ

giải quyết trong khi chứng cứ này không được nguyên đơn thừa nhận, bị đơn không có chứng cứ chứng minh là vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ. Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 30/7/2012 giữa ông B bà Ch và ông Th thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng là bản chính, ông B bà Ch thừa nhận đã ký tên vào hợp đồng này, ngoài ra trong hợp đồng này ông B còn ký đã nhận tiền, nhưng không được cấp sơ thẩm chấp nhận để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án là không đúng quy định tại Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự. Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông B bà Ch và ông Th vi phạm về hình thức và nội dung, nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại điều 122, 129 Bộ luật dân sự.

Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn ông Th là không có căn cứ mà cần phải xác định cả hai bên ông B bà Ch và ông Th cùng có lỗi. Phía ông B bà Ch cho rằng diện tích thửa đất số 96, tờ bản đồ số 35 phường Thống Nhất là của HTX dịch vụ sản xuất nông nghiệp G giao cho ông bà canh tác, khi giao đất sản xuất có ghi rõ không được chuyển nhượng sang tên B bất cứ hình thức nào, nhưng ông đã tự ý chuyển nhượng cho ông Th; Phía ông Th cho rằng khi ông B bà Ch chuyển nhượng đất cho ông thì ông B đã có Biên nhận hồ sơ đất nên ông tin tưởng và đồng ý nhận chuyển nhượng. Tại hồ sơ thể hiện ông B đã có hồ sơ kê khai ngày 18/5/1999, *“Nguồn gốc đất là của cha mẹ thuê lại của chùa Thiên Long T 1948, đến năm 1978 theo chủ trương của Nhà nước đất này đã đưa vào Tập đoàn số 18 làm ăn tập thể cho đến năm 1984 lên HTX và được HTX giao khoán cho đến nay sản xuất ổn định”*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2010; ngày 25/7/2012; ngày 30/7/2012 là hợp đồng vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 BLDS quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.....

3.....

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.....”.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2010 giá chuyển nhượng 109.200.000 đồng, ông Th đã giao cho ông B bà Ch số tiền 109.200.000 đồng, các bên đã thừa nhận, nên buộc ông B bà Ch có trách nhiệm trả lại cho ông Th số tiền 109.200.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/7/2012 giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, ông B bà Ch thừa nhận có ký tên vào hợp đồng

nhưng không thừa nhận có nhận số tiền này. Tuy nhiên, hợp đồng thể hiện “Tôi đã nhận tiền” phía dưới ông B ký tên, nên buộc ông B bà Ch phải trả lại cho ông Th số tiền 1.500.000.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định số 1869/TĐG-CT ngày 14/7/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thể hiện giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 2.751.600.000 đồng – 1.609.200.000 đồng (giá tại thời điểm chuyển nhượng) = 1.142.400.000 đồng. Do cả hai cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên chia đôi lỗi, mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  thiệt hại, cụ thể:  $1.142.400.000 \div 2 = 571.200.000$  đồng. Tổng cộng số tiền mà ông B bà Ch phải có trách nhiệm trả cho ông Th là 2.180.400.000 đồng (Hai tỷ một trăm tám mươi triệu bốn trăm ngàn đồng), (trong đó tiền nhận chuyển nhượng là 1.609.200.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 571.200.000 đồng).

Cấp sơ thẩm giải quyết hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2010; ngày 25/7/2012; ngày 30/7/2012 và buộc ông B bà Ch hoàn trả cho ông Th số tiền chuyển nhượng của hợp đồng ngày 16/10/2010 và hợp đồng ngày 25/7/2012 với số tiền 241.500.000 đồng và xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông Th là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Phú Th.

**Bởi các lẽ trên:**

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đồng Nai đề nghị HĐXX phúc thẩm:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Phú Th.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 04/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2010; ngày 25/7/2012; ngày 30/7/2012; Buộc ông Đào Kim B và bà Nguyễn Thị Ch phải trả cho nguyên đơn ông Trần Phú Th số tiền 2.180.400.000 đồng (Hai tỷ một trăm tám mươi triệu bốn trăm ngàn đồng).

Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần bị bác và chi phí tố tụng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Phú Th làm trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa ông Trần Phú Th vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông B, bà Ch với ông Th vào các ngày 16/10/2010, ngày 25/7/2012, ngày 30/7/2012. Diện tích chuyển nhượng là 887,6m<sup>2</sup> giới hạn phải các mốc (5,6,7,8,9,10,12,5). Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 3505/2020 ngày 02/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Biên Hòa. Yêu cầu ông B bà Ch phải trả lại cho ông số 1.609.000.000đ và bồi thường hợp đồng 1.142.360.000đ tổng cộng 2.751.360.000đ.

2.1. Hội đồng xét xử xét: về nguồn gốc diện tích đất ông B bà Ch chuyển nhượng cho ông Th có nguồn gốc của cha mẹ ông B thuê lại của chùa Thiên Long T năm 1948 sản xuất, đến năm 1978 theo chủ trương của Nhà nước đất này đưa vào Tập đoàn số 18 làm ăn tập thể cho đến năm 1984 lên Hợp tác xã và được Hợp tác xã giao khoán cho đến nay sản xuất ổn định; tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ông Đào Kim B kê khai gồm các thửa đất số 72, 81, 82, 89, 96 tờ bản đồ số 35 phường Th. Tài liệu ông Đào Kim B cung cấp tại thời điểm đăng ký năm 1999 là bảng giao khoán đất sản xuất số 34/HĐGK ngày 20/6/1998. Từ năm 2010-2012, giữa ông B, bà Ch có chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 96 tờ bản đồ số 35 phường Th cho ông Th được thể hiện tại các hợp đồng ngày 16/10/2010 với diện tích chuyển nhượng chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài được tính từ mặt đường cho đến hết đất thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 35, phường Th với giá chuyển nhượng là 109.200.000đ. Đến ngày 25/7/2012 ông tiếp tục ký giấy bán tay chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Th chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài 46m được tính từ mép đường cho đến hết đất thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 35, phường Th với giá là 132.300.000 đồng tại hợp đồng này nội dung thỏa thuận về phương thức thanh toán gồm hai lần: Lần 1 ông Th sẽ giao cho ông 80.000.000 đồng, số tiền 52.300.000 đồng còn lại ông Th sẽ giao cho ông sau ba tháng. Riêng hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/7/2012 có giá chuyển nhượng 1.500.000.000đ, ông B thừa nhận chữ ký của ông phía dưới nhưng ông không thừa nhận hợp đồng này vì ông cho rằng ông không nhận số tiền 1.500.000.000đ và ông không chuyển nhượng diện tích đất như trên hợp đồng với giá 1.500.000.000đ

Thứ nhất: Căn cứ vào chứng cứ đã được thu thập Hội đồng xét xử xét thấy, Tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/7/2012 thể hiện nội dung đối tượng chuyển nhượng, giá cả phương thức thanh toán cụ thể ông B bà Ch chuyển nhượng cho ông Th phần đất có diện tích chiều ngang theo mặt đường là 10m ngang và chiều dài hết đất. Phần đất nằm trong thửa đất số 96 tờ bản đồ địa chính số 35 có địa chỉ tại phường Th với giá 132.300.000 đồng. Các bên thỏa thuận thanh toán

vào 02 đợt (đợt 1 là 80.000.000 phù hợp với lời khai của bà An về số tiền giao lần 1, số tiền 52.300.000 đồng còn lại ông Th sẽ giao cho ông B sau ba tháng kể từ khi hợp đồng này được hai bên ký kết). Phía dưới hợp đồng có bà Phạm Thị A làm chứng về việc ông B nhận đủ số tiền lần 1 là 80.000.000đ. Tuy nhiên, ông Th cho rằng do bị nhầm lẫn trong quá trình đánh máy về số tiền sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 nên các bên ký lại hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2012 là không có căn cứ bởi lẽ: Nếu Hợp đồng ngày 25/7/2012 do bị nhầm lẫn trong quá trình đánh máy về số tiền sang nhượng quyền sử dụng đất thì nội dung của hợp đồng ngày 30/7/2012 khi các bên thỏa thuận ký lại hợp đồng với giá tiền 1.500.000đ, phải thể hiện trong hợp đồng ngày 30/7/2012 nội dung được thay thế hủy bỏ hợp đồng ngày 25/7/2012 kể cả việc hủy bỏ về giá cả phương thức thanh toán để các bên thực hiện, nhưng tại hợp đồng ngày 30/7/2012 không thể hiện các nội dung trên, điều đó chứng tỏ hợp đồng được ký kết vào các ngày 16/10/2010, ngày 25/7/2012 mà ông B trình bày là đúng quy định và phù hợp với thực tế khi các bên thực hiện giao dịch..

Thứ hai: Về giá ghi trong các hợp đồng. Theo như ông Th trình bày ngày 25/7/2012, sau khi các bên đã thương lượng xong giá cả, vợ chồng ông Đào Kim B đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên với giá 1.500.000.000 đồng nhưng do người soạn thảo lấy mẫu của một hợp đồng khác soạn thảo lại từ đó bị sai một vài chỗ nên đã hủy Hợp đồng này thay thế B hợp đồng ngày 30/7/2012 có giá trị là 1.500.000đ. Xem xét lời khai này của phía nguyên đơn là không có cơ sở vì giá đất lúa vào thời điểm chuyển nhượng năm 2012 có giá chuyển nhượng 316.000đ/1m<sup>2</sup>. Vì vậy, giá chuyển nhượng 132.300.000đ tại hợp đồng ngày 25/7/2012 là phù hợp với giá thực tế đất được xác định tại thời điểm 2012.

Thứ ba; về số tiền ghi trong hợp đồng ngày 25/7/2012 thể hiện giá chuyển nhượng là 132.300.000đ điều này cũng phù hợp với lời trình bày của ông Hoàng O tại bản tường trình về giá đất khi chuyển nhượng vào năm 2012 là 315.000đ/m x 420m<sup>2</sup> = 132.300.000đ. Do đó không thể cho rằng có sự nhầm lẫn giữa số tiền 132.300.000đ với số tiền 1.500.000.000đ như phía ông Th trình bày.

Thứ tư: Về phương thức thanh toán của hai hợp đồng ngày 25/7/2012 và 30/7/2012 có sự mâu thuẫn nhau, không đồng nhất, tại phiên tòa phúc thẩm lần 1 cũng như tại cấp sơ thẩm đại diện ủy quyền của ông Th và phía ông Th khai việc giao nhận số tiền 1.500.000.000đ cho ông B một lần và giao cho một mình ông B nhận, phía bà Ch và các con của ông B, bà Ch không có trực tiếp nhận và cũng không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm lần này bản thân ông Th khai phía ông B và bà Ch là người nhận số tiền

1.500.000.000đ trực tiếp từ ông Th ngay sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, phía ông Th cũng không cung cấp được giấy nhận tiền của ông B ký nhận là có nhận số tiền 1.500.000.000 đồng mà chỉ yêu cầu Tòa án xem xét xác nhận lời trình bày của ông O là người làm chứng đồng thời cũng là nhân viên của ông Th mà không chấp nhận lời trình bày của bà A và ông H là người chứng kiến ông B nhận số tiền 80.000.000đ. Do đó việc trình bày trên của ông Th cũng như việc làm chứng của ông O về việc chứng kiến xác nhận ông B nhận số tiền 1.500.000.000đ tại hợp đồng ngày 30/7/2021 không được chấp nhận và không khách quan,

Thứ năm: Việc ông Th cho rằng Tòa án không thể căn cứ vào hợp đồng ngày 25/7/2012 là bản photocopy để giải quyết. Hội đồng xét xử xét ông Th có sự gian dối ngay từ đầu khi khởi kiện. Trong quá trình ông Th khởi kiện yêu cầu hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay vào ngày 16/10/2010 và ngày 30/7/2012 đồng thời cũng chỉ cung cấp 02 hợp đồng trên, trong đó phía dưới hợp đồng ngày 30/7/2012 có xác nhận của ông O về việc ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th với giá trị là 1.500.000.000đ mà không cung cấp được chứng cứ nào để xác định việc ông Hoàng O là người làm chứng cho việc chuyển nhượng vào ngày 30/7/2012 giữa ông Th với ông B và bà Ch, đồng thời cũng không cung cấp được chứng cứ nào để cho rằng hợp đồng ngày 25/7/2012 bị hủy bỏ do ghi nhầm về giá cả trong hợp đồng. Trong quá trình Hòa giải tại phường phía ông H chỉ thừa nhận số tiền 109.000.000đ tại hợp đồng ngày 16/10/2010 và số tiền 132.300.000đ tại hợp đồng ngày 25/7/2012, nhưng phía ông Th không có ý kiến gì đến hợp đồng ngày 25/7/2012 đối với số tiền mà ông B thừa nhận, cho đến khi ông B cung cấp hợp đồng ngày 25/7/2012 (bản photocopy) cho Tòa thì ông Th mới thừa nhận và cho rằng bị nhầm lẫn về số tiền nên hủy bỏ và thay thế B hợp đồng ngày 30/7/2012. Hơn nữa tại bản hợp đồng ngày 30/7/2012 do phía ông B nộp không hề có dòng chữ tôi đã nhận đủ tiền cũng không có dòng chữ của người làm chứng ông Lý Hoàng O vào phía sau của hợp đồng, điều đó có cơ sở xác định việc ông Hoàng O và ông Th có sự gian dối trong việc viết thêm vào hợp đồng để xác nhận việc ông B có chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất có giá 1.500.000.000đ.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Th có sự gian dối trong việc thiết lập hợp đồng sang nhượng vào ngày 30/7/2012 về số tiền 1.500.000.000đ cũng như đưa ông Hoàng O viết thêm vào phía sau hợp đồng để yêu cầu Tòa chấp nhận nhân chứng giả đồng thời cố tình không cung cấp hợp đồng bản chính ngày 27/5/2012 cho Tòa án để xem xét. Do đó, yêu cầu của ông Th không có cơ sở chấp nhận.

2.2. Đối với yêu cầu hủy 03 hợp đồng sang nhượng vào ngày 16/10/2010, ngày 25/7/2012 và ngày 30/7/2012, và xác định lỗi của các bên dẫn đến các hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử xét trong quá trình thực hiện giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau. Bởi lẽ: Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn xác định lỗi dẫn đến các hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên đồng thời cũng xác định quá trình thương lượng phía nguyên đơn đã được xem giấy tờ về nguồn gốc đất mà bị đơn cung cấp. Tại các giấy tờ mà phía bị đơn cung cấp cho nguyên đơn là toàn bộ giấy tờ về nguồn gốc đất cũng thể hiện rõ đất của Hợp tác xã G giao khoán cho gia đình ông B sản xuất. Biết rõ đất không có giấy tờ nhưng nguyên đơn vẫn mua thì phải chấp nhận rủi ro. Do đó cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên trong giao dịch là ngang nhau là đúng với các quy định của pháp luật.

Tất cả các hợp đồng trên về hình thức không tuân thủ quy định của pháp luật về công chứng chứng thực. Về nội dung của hợp đồng: diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa 96 tờ bản đồ số 35 phường Th, thành phố B, tỉnh Đ thời điểm hai bên chuyển nhượng thì ông B bà Ch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B bà Ch chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng (ông B bà Ch mới chỉ có biên nhận hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất), vi phạm quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2005. Ông Th yêu cầu hủy hợp đồng và được cấp sơ thẩm chấp nhận hủy các hợp đồng này là có căn cứ

Tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 (khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015) về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...”*.

Thực tế nguyên đơn cũng chưa nhận đất để sử dụng và đất cũng đã được Hợp tác xã Gò Me thu hồi. Do vậy phía ông B bà Ch phải có trách nhiệm trả lại cho ông Th số tiền đã nhận là 241.500.000 đồng tại hợp đồng ngày 16/10/2010 và hợp đồng ngày 25/7/2012 là đúng quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên. Hội đồng xét xử thấy việc việc kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của ông Trần Phú Th giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Các vấn đề khác:

5.1. Về chi phí tố tụng: Ông Th phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 7.791.377 đồng (*bảy triệu bảy trăm chín một nghìn ba trăm bảy mươi bảy đồng*) và chi phí thẩm định giá ông Th đã nộp cho công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là 19.780.461 đồng (*mười chín triệu bảy trăm tám mươi nghìn bốn trăm sáu một đồng*) và ông Th đã nộp đủ.

5.2. Về án phí: Ông Th chịu án phí dân sự sơ thẩm có ngạch là 89.354.000 đồng (*tám chín triệu ba trăm bốn năm nghìn đồng*) đối với yêu cầu bị bác số tiền là 2.867.700.000 đồng (*Hai tỷ tám trăm sáu bảy triệu bảy trăm nghìn*) và 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phía dân sự phúc thẩm.

Ông B bà Ch không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do thuộc diện được miễn toàn bộ án phí theo 326/2016/UBTVQH14 và Luật người cao tuổi.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phú Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 45/2020/DSST ngày 04/08/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; Điều 203, Điều 205, khoản 1 Điều 207; Điều 220, khoản 1 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 121,122, 123, 124, 127,128, 131, 137, điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Luật người cao tuổi ngày 01 tháng 7 năm 2010;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Phú Th.

**2.1.** Buộc bị đơn ông Đào Kim B, bà Nguyễn Thị Ch phải trả cho nguyên đơn ông Trần Phú Th số tiền đã nhận 241.500.000đồng (*Hai trăm bốn mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng*).

**2.2.** Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông ông B, bà Ch với ông Th vào các ngày 16/10/2010, ngày 25/7/2012, ngày 30/7/2012. Diện tích chuyển nhượng là 887,6m<sup>2</sup> giới hạn phải các mốc (5,6,7,8,9,10,12,5). Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 3505/2020 ngày 02/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Biên Hòa.



3. Bác phần yêu cầu đối với số tiền 2.867.700.000 đồng (*Hai tỷ tám trăm sáu bảy triệu bảy trăm nghìn*) mà ông Th yêu cầu ông B, bà Ch phải thanh toán cho ông Th.

4. Về các chi phí tố tụng: Ông Th phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 7.791.377 đồng (*bảy triệu bảy trăm chín một nghìn ba trăm bảy mươi bảy đồng*) và chi phí thẩm định giá ông Th đã nộp cho công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là 19.780.461 đồng (*mười chín triệu bảy trăm tám mươi nghìn bốn trăm sáu một đồng*). Ông Th đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Đào Kim B, bà Nguyễn Thị Ch không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông B, bà Ch thuộc diện được miễn toàn bộ án phí theo 326/2016/UBTVQH14 và Luật người cao tuổi.

5.2. Ông Trần Phú Th phải chịu án phí là 89.354.000 đồng (*Tám chín triệu ba trăm bốn năm nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, 47.092.000 đồng (*Bốn mươi bảy triệu không trăm chín mươi hai nghìn đồng*) theo biên lai số 0007698, ngày 23/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông Th còn phải nộp tiếp số tiền là 41.962.000 đồng (*bốn mươi một triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng*).

**6. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Trần Phú Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn*), theo biên lai số 0006592, ngày 04/09/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông Th đã nộp xong án phí dân sự phúc Thảm.

**7. Quyền yêu cầu thi hành án:** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

**8. Hiệu lực của bản án phúc thẩm:** Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP Biên Hòa;

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

- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Đinh Thị Kiều Lương**

