

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 141/2020/DS-PT
Ngày: 22 – 12 - 2020
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 HẬU GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Ông Nguyễn Hồng Thanh**

- *Các Thẩm phán:* **Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú**

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* **Ông Nguyễn Lê Nam** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* **Bà Nguyễn Thị Phương Lan** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 125/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/QĐ-PT, ngày 04 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đoàn Tin T1, sinh năm: 1975;

1.2. Bà Huỳnh Thị Mỹ H1, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: ấp 6, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1980; địa chỉ: 320/17, Trần Ngọc Quế, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lư Phước T2, sinh năm: 1966;

2.2. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: ấp 3, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị B: Ông Lư Phước T2. Có mặt.

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

- 3.1. Ông Lư Tấn P, sinh năm 1986;
- 3.2. Ông Lư Tấn S1, sinh năm 1987;
- 3.3. Ông Lư Tấn S2, sinh năm 1988;
- 3.4. Bà Trương Thị H2;
- 3.5. Bà Lư Ngọc T3;
- 3.6. Bà Lư Thị Ngọc Q;
- 3.7. Bà Lư Thùy T4;
- 3.8. Ông Lư Thanh T5;
- 3.9. Ông Lư Thanh V (chết);

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lư Thanh V: Bà Hồ Thị Lan T6 và chị Lư Hồ Phương T7.

Cùng địa chỉ: ấp 6, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

- 3.10. Ông Lư Huỳnh Như Y;

Địa chỉ: ấp 3, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

- 3.11. Ông Lư Hữu H3;
- 3.12. Bà Nguyễn Kim H4;
- 3.13. Ông Lư Hữu K;

Cùng địa chỉ: ấp 6, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lư Hữu H3, bà Nguyễn Kim H4, ông Lư Hữu K: Ông Lư Phước T2.

- 3.14 Ông Lư Thành T8;

Địa chỉ: ấp 6, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 trình bày: Ngày 21/3/2017, ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 có nhận chuyển nhượng của ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B một phần đất có diện tích ngang 08m, dài 58m tính từ lộ nhựa trở vô, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp Sông Xáng, phía Tây giáp đất ông Lư Thành T8; phía Nam giáp đất ông Lư Hữu H3; phía Bắc giáp đất ông Lư Tấn P; đất tọa lạc tại ấp 06, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang

với giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì có làm giấy tờ với hình thức là “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đơn là do ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 lập, trong đơn xin chuyển nhượng có ông Đoàn Tin T1, bà Huỳnh Thị Mỹ H1, ông Lư Phước T2, bà Huỳnh Thị B cùng các con ông T2 gồm: ông Lư Tấn P, ông Lư Tấn S2, ông Lư Tấn S1, ông Lư Huỳnh Như Y cùng ký tên; có sự chứng kiến và ký tên xác nhận của ông Lư Hữu H3, ông Lư Thành T8 và ông Phan Hùng C (Trưởng ấp 6, xã V). Theo thỏa thuận thì ông T1 và bà H1 có nghĩa vụ giao trước cho ông T2, bà B số tiền 200.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng thì sau 06 tháng ông T2, bà B hoàn thành thủ tục sang tên thì ông T1 và bà H1 sẽ giao đủ. Cùng ngày vợ chồng ông T2, bà B đã giao phần đất trên cho ông T1 và bà H1 sử dụng. Sau khi nhận đất khoảng một tuần sau thì ông bà xây dựng căn nhà tiền chế ngang 03m, dài 11m để rửa xe. Trên phần đất tranh chấp ngoài căn nhà tiền chế thì không có công trình hay cây trồng nào khác. Tuy nhiên, từ khi nhận đất cho đến nay ông T2, bà B vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông bà. Đến tháng 12/2018 thì ông bà mới phát hiện phần đất này ông T2, bà B chuyển nhượng của người khác, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lư Phước T2, bà Huỳnh Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã ký kết với ông bà vào ngày 21/3/2017 và công nhận phần đất có diện tích ngang 08m; dài 58m có tứ cận như sau: Phía Đông giáp Sông Xáng, phía Tây giáp đất ông Lư Thành T8; phía Nam giáp Lư Hữu H3; phía Bắc giáp đất ông Lư Tấn P; đất tọa lạc tại ấp 06, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang cho ông bà. Ông bà đồng ý trả cho ông T2, bà B số tiền còn lại là 120.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Lư Phước T2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị B, ông Lư Hữu H3, bà Nguyễn Kim H4, ông Lư Hữu K trình bày: Ông thừa nhận là vợ chồng ông có chuyển nhượng đất cho ông T1 và bà H1 phần đất ngang 08m, dài 58m và có tứ cận như nguyên đơn trình bày với giá là 320.000.000 đồng là đúng sự thật. Ông cùng vợ và các con là Lư Tấn P, Lư Tấn S2, Lư Tấn S1, Lư Huỳnh Như Y có ký tên vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông T1 lập. Khi chuyển nhượng thì ông có nói với vợ chồng ông T1 là đất này ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do vợ chồng ông T1 đồng ý nhận chuyển nhượng nên gia đình ông mới chuyển nhượng. Nguồn gốc phần đất này là do ông nhận chuyển nhượng của ông Lư Phước T9 (đã chết) và bà Trương Thị H2. Cho đến nay phần đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông T1 được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông có ý kiến như sau: Ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu hủy hợp đồng ông yêu cầu Tòa án xem xét lỗi dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Tại các biên bản hòa giải và bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan ông Lư Tấn P, Lư Tấn S1, Lư Tấn S2, Lư Huỳnh Như Y trình bày: Các ông là con của ông Lư Phước T2, bà Huỳnh Thị B. Các ông thừa nhận cha mẹ có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn như nguyên đơn trình bày là đúng. Các ông có ký tên vào “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 21/3/2017. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không có ý kiến gì.

Tại các biên bản hòa giải và bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H2 trình bày: Bà là vợ của ông Lư Phước T9. Ông T9 đã chết khoảng 10 năm nay. Bà và ông T9 có 06 người con gồm: Lư Ngọc Quế, Lư Thanh Huyền, Lư Thanh V, Lư Thùy T4, Lư Ngọc T3, Lư Thanh T5. Lư Thanh Huyền đã chết khoảng 05 năm nay, có vợ nhưng đã ly hôn với Lư Thanh Huyền trước khi chết, chưa có con (không có đăng ký kết hôn). Vào khoảng năm 1992 gia đình bà có chuyển nhượng cho ông T2 phần đất khoảng 2.100 m². Việc chuyển nhượng có làm giấy tay do bà và ông T9 ký tên và giao cho ông T2 giữ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T9 đứng tên. Đối với phần đất gia đình bà đã chuyển nhượng cho ông T2 đã xong nên bà thống nhất và không có yêu cầu gì.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lư Ngọc T3 trình bày: Bà là con của ông Lư Phước T9 và bà Trương Thị H2, bà thống nhất với lời trình bày của bà H2. Phần đất tranh chấp nằm trong phần đất mà cha mẹ bà chuyển nhượng cho ông T2 và do ông T9 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà thống nhất việc cha mẹ bà chuyển nhượng đất cho ông T2. Nay phần đất này cha mẹ bà đã chuyển nhượng xong bà không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lư Thị Ngọc Q, ông Lư Thanh V, bà Lư Thùy T4, ông Lư Thanh T5 trình bày: Thống nhất việc ông T9 và bà H2 có chuyển nhượng phần đất. Đối với việc tranh chấp giữa ông T1, Hạnh và ông T2, bà B thì các ông bà không có ý kiến.

Tại biên bản hòa giải và biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lư Hữu H3 trình bày: Ông là anh em chú bác với ông Lư Phước T2. Năm 2010 ông T2 cho ông ở đậu trên phần đất của ông T2. Đến năm 2016 thì ông T2 chuyển nhượng phần đất cho ông T1, trong đó có một phần đất mà ông đang ở và ông T1 cũng biết việc này, trên phần đất này ông H3 có xây dựng nhà. Do đó giữa ông và ông T1 cũng có thỏa thuận với nhau đến khi ông T1 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì ông sẽ trả lại. Nay đối với tranh chấp giữa ông T1 và ông T2 ông không có yêu cầu gì.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lư Thành T8 trình bày: Ông có phần đất tại thửa 1066 giáp ranh với phần đất của ông Lư Phước T2, giữa hai phần đất đã có ranh giới và đang sử dụng ổn định. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Đối với bà Hồ Thị Lan T6 và chị Lư Hồ Phương T7 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không thể hiện ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 với Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B lập ngày 21/3/2017 với hình thức “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vô hiệu.

Ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B phần đất có diện tích 421,2 m², thuộc các thửa 1063, 1065, 1066, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp 6, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, (Có sơ đồ thửa đất kèm theo):

Cạnh ngang trước giáp lộ nhựa: 8,00m

Cạnh phía giáp phần còn lại của thửa 1063 (phía nhà ông H3): 24,40m

Cạnh phía giáp phần còn lại của thửa 1065 (phía sau nhà ông H3): 26m.

Cạnh ngang sau phía giáp phần còn lại của thửa 1066: 8,00m.

Cạnh phía giáp phần còn lại của các thửa 1065, 1066: 30,60m.

Cạnh phía giáp phần còn lại của thửa 1063: 26,73m.

Ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 có nghĩa vụ di dời nhà rửa xe 1, nhà rửa xe 2, mái hiên sau để trả lại phần đất cho ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B.

Ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 số tiền 200.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B về việc hỗ trợ cho ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 số tiền 14.700.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/9/2020, ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Ông T1 và bà H1 yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 21/3/2017 với diện tích đo đạc thực tế là 421,2m², ông bà đồng ý trả cho ông T2 và bà B số tiền 120.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục sang tên. Trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu ông T2 và bà B phải trả lại 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định tính từ ngày 21/3/2017 đến khi xét xử xong vụ án và trả lại toàn bộ tài sản trong nhà của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình, mặc dù ông T2 và bà B chưa có giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, nhưng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà H2 và các đồng thừa kế của ông T9 vẫn thống nhất việc đã chuyển nhượng đất cho ông T2. Ông T1 và bà H1 đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ giao tiền nếu tính trên diện tích tranh chấp là 421,2m². Nguyên đơn đã cất nhà sử dụng và được cấp sổ hộ khẩu. Thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là bị đơn thực hiện, không có lỗi của nguyên đơn. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu tính lãi trên số tiền nguyên đơn đã trả cho bị đơn. Đối với các vật dụng trong nhà thì nguyên đơn và bị đơn đã tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết.

Ông T2 trình bày: Khi chuyển nhượng thỏa thuận thời gian làm giấy chứng nhận là 06 tháng nhưng không làm được do đất chuyển nhượng có một phần nằm trong giấy chứng nhận của ông Lư Thành T8 và giấy tờ chuyển nhượng từ ông T9 gặp khó khăn, không rõ ràng nên không làm được. Ông đề nghị trả tiền lại, không chuyển nhượng nữa nhưng do vợ chồng ông T1, bà H1 không chịu nhận chớ ông không có ý định chiếm dụng tiền. Vả lại, ông còn cho vợ chồng ông T1 và bà H1 mượn nhà để ở, nhưng do vợ chồng ông T1 bà H1 có mưu mô nên ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bởi vì, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực. Về nội dung thì thời điểm ký hợp đồng, ông T2 và bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vi phạm về nội dung, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ. Về yêu cầu tính lãi, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu nên yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên đề nghị không xem xét

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/9/2020, ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Các đương sự khai thống nhất vào ngày 21/3/2017, bị đơn ông T2, bà B có chuyển nhượng cho nguyên đơn ông T1, bà H1 phần đất ngang 08m, dài 58m (diện tích theo đo đạc thực tế theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 421,2m² thuộc một phần các thửa 1066, 1065, 1063 tờ bản đồ số

17, tọa lạc tại ấp 6, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang) với giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng với hình thức đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chữ ký xác nhận của ông Lư Hữu H3, ông Lư Thành T8, ông Phan Hùng C là trưởng ấp 6 và các con của bị đơn là Lư Tấn P, Lư Tấn S2, Lư Tấn S1, Lư Huỳnh Như Y. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng thì sẽ thanh toán tiếp 120.000.000 đồng còn lại. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1, bà H1 có xây dựng một ngôi nhà tiền chế để làm nơi rửa xe thuê. Tuy nhiên, do phần đất chuyển nhượng trên, vào năm 1992 bị đơn ông T2, bà B nhận chuyển nhượng của ông Lư Phước T9 (chết), bà Trương Thị H2, chưa làm thủ tục chuyển nhượng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Phần đất chuyển nhượng hiện nay vẫn do ông T9 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3]. Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản với tiêu đề “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 21/3/2017, có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng ông T1, bà H1 và bên chuyển nhượng ông T2, bà B và các con của ông T2, bà B là Lư Tấn P, Lư Tấn S2, Lư Tấn S1, Lư Huỳnh Như Y cùng với sự chứng kiến của ông Lê Hữu H3, ông Lư Thành T8 và ông Phan Hùng C – Trưởng ấp 6, không được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về hình thức theo quy định tại các Điều 117, 119, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[4]. Về nội dung chuyển nhượng: Phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc là của ông Lư Phước T9, bà Trương Thị H2 chuyển nhượng cho bị đơn ông T2, bà B vào năm 1992, đến nay chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hiện nay vẫn do ông T9 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng cho ông T1, bà H1 thì ông T2, bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, trên phần đất chuyển nhượng có một phần nhà kho dùng để chứa lúa của ông Lư Phước T2 nhưng các bên không thỏa thuận đối với tài sản này là không rõ ràng dẫn đến khó khăn trong quá trình thực hiện hợp đồng.

[5]. Do đó, đã có đủ cơ sở kết luận hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/3/2017, giữa ông T1, bà H1 và ông T2, bà B vi phạm điều kiện về nội dung, hình thức. Ông T1, bà H1 cho rằng mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về nội dung, hình thức nhưng các bên đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng nên yêu cầu công nhận hợp đồng. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài vi phạm hình thức còn vi phạm về nội dung là vi phạm điều kiện khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Mặt khác, trường hợp cho rằng mặc dù hợp đồng chuyển

nhượng đất giữa ông T1, bà H1 và ông T2, bà B vào thời điểm ông T2, bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T9 đứng tên, là tài sản chung của ông T9, bà H2. Bà H2 và các đồng thừa kế của ông T9 đều thống nhất có chuyển nhượng đất cho ông T2, bà B. Tuy nhiên, các bên vẫn chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. Cụ thể: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T1, bà H1 đã thanh toán cho ông T2, bà B số tiền 200.000.000 đồng / 320.000.000 đồng, tương ứng 62,5% giá trị của hợp đồng là chưa đủ 2/3 giá trị của hợp đồng. Về việc giao đất chuyển nhượng thì sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1, bà H1 có nhận một phần đất để xây dựng nhà tiền chế nhằm mục đích rửa xe thuê với diện tích khoảng trên 40m²; diện tích đất còn lại có một phần ông Lu Hữu H3 đang sử dụng với diện tích khoảng 36m² và một phần nhà kho của ông T2 dùng để chứa lúa với diện tích khoảng 200m²; diện tích đất còn lại là đất trống (diện tích đất chuyển nhượng hiện nay bị đơn đang quản lý toàn bộ), chưa giao cho ông T1, bà H1 nên việc ông T1, bà H1 cho rằng đã nhận toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông T1, bà H1 yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

[6]. Xét kháng cáo của ông T1 và bà H1 yêu cầu bị đơn phải trả lãi trên số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 21/3/2017 đến khi giải quyết xong vụ án. Xét thấy, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì:

“2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

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

Theo đó, ông T1, bà H1 hoàn trả diện tích đất đã nhận cho ông T2, bà B; đồng thời ông T2, bà B hoàn trả cho ông T1, bà H1 số tiền 200.000.000 đồng. Đối với căn nhà tiền chế của ông T1, bà H1, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà H1 tháo dỡ, di dời để giao trả đất cho ông T2, bà B, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của ông T2, bà B hỗ trợ cho ông T1, bà H1 số tiền tương ứng giá trị căn nhà tiền chế theo định giá là 14.700.000 đồng là có lợi cho ông T1, bà H1. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cả hai bên đều có lỗi, giá trị quyền sử dụng đất theo kết luận định giá là 141.623.200 đồng là thấp hơn giá trị chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bồi thường giá trị chênh lệch là phù hợp. Ông T1, bà H1 yêu cầu tính lãi đối với số tiền chuyển nhượng đã thanh toán là không phù hợp với quy định của pháp luật về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận.

[7]. Phần đất chuyển nhượng hiện tại do bị đơn ông T2, bà B đang quản lý nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn ông T1, bà H1 giao trả diện tích đất tranh chấp cho ông T2, bà B là không đúng. Về trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà tiền chế không tuyên rõ diện tích, kết cấu là không rõ ràng, gây khó khăn khi thi hành án nên cần sửa án sơ thẩm để điều chỉnh, bổ sung cho đầy đủ, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[8]. Đối với các vật dụng trong nhà thì các bên đã tự thỏa thuận giải quyết. Hơn nữa đây không phải là tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp nên không thuộc phạm vi giải quyết vụ án.

[9]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và bà H1. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1, bà H1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 với Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B lập ngày 21/3/2017 với hình thức “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vô hiệu.

2. Ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 có nghĩa vụ di dời nhà rửa xe 1 kích thước 2,8m x 2,75m, diện tích xây dựng 7,70m², có kết cấu khung cột thép tiền chế, vách tole, mái tole, nền láng xi măng; nhà rửa xe 2 có kích thước 5,95m x 2,75m, diện tích xây dựng 16,36m² có kết cấu khung cột thép tiền chế, vách tole, mái tole, nền láng xi măng, trần nhựa, có một vách chung với nhà ông H3; Mái hiên sau kích thước 3,3m x 2,75m, diện tích xây dựng 9,08m² có kết cấu khung thép tiền chế, mái tole, nền láng xi măng (đã cũ) để trả lại phần đất cho ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B.

Ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B về việc hỗ trợ cho ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 số tiền 14.700.000 đồng (Mười bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0021096, ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thành án phí, ông T1 và bà H1 đã nộp xong án phí sơ thẩm. Ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B phải chịu số tiền 10.735.000 đồng (Mười triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

5. Về chi phí thẩm định, định giá, trích lục hồ sơ các đương sự phải nộp 4.472.433 đồng (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng). Ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 phải chịu 2.236.216 đồng (Hai triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm mười sáu đồng). Ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B phải chịu 2.236.216 đồng (Hai triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm mười sáu đồng). Ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 đã nộp xong nên ông Lư Phước T2 và bà Huỳnh Thị B nộp được trả lại cho ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 số tiền 2.236.216 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Tin T1 và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí ông T1 và bà H1 đã nộp theo biên lai thu số 0001210 và 0001209, ngày 07/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Ông T1, bà H1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. V;
- Chi cục THADS H. V;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Thanh