

Bản án số: 275/2021/DS-PT

Ngày 18 - 5 - 2021

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tũu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 371/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 669/2021/QĐPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị X, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị T, sinh năm 1964 (có mặt);

2. Chị Trần Thị Đông M, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3. Chị Trần Thị Trúc L, sinh năm 1993 (có mặt);

4. Chị Trần Thị Kiều M, sinh năm 2001 (có mặt);

5. Anh Trần Pháp Anh Đ1, sinh năm 2001 (có mặt);

Đại diện theo pháp luật của chị M, anh Đ1: ông Trần Văn Đ, sinh năm 1966 (có mặt);

6. Ông Trần Văn N, sinh năm 1930 (có mặt);

Cùng địa chỉ: tổ 4, ấp G, xã P, huyện T, Tiền Giang.

7. Chị Trần Thị Kim X, sinh năm 1977 (có mặt);

8. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: tổ 6, ấp G, xã P, huyện T, Tiền Giang.

9. Chị Trần Thị Xuân K, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Hiện nay đang định cư tại Đài Loan.

10. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-chi nhánh huyện T.

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh T, chức vụ: Giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt);

11. Trần Văn D, sinh năm 1970 (vắng mặt);

12. Trần Thị H, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

13. Nguyễn Tấn M (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Người làm chứng:

1. Trần Quang T, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Trương Văn M, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, Tiền Giang.

3. Trần Thị S, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Văn T, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

5. Trần Thị Thu C (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị X (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị X và đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Thanh S bày:*

Ngày 29/6/2001, ông Đ có chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất diện tích 15 công đất ruộng tại ấp G, xã P với giá 27.500.000 đồng, hiện là hai thửa đất số 210 và 226 với tổng diện tích 9.375m². Ông Đ tự viết giấy tay sang nhượng đất ruộng và có nhân chứng là Đinh Thị T vợ ông Đ ký tên. Lúc đó, bà đã giao đủ tiền mua đất cho ông Đ nhưng bà để cho ông Đ tiếp tục sử dụng 09 công đất, còn 06 công đất, bà cho em gái bà là Trần Thị S mượn. Cô Sỏi sử dụng được 02 năm thì giao trả đất lại cho bà và bà để cho ông Đ sử dụng thêm 06 công đất này cho đến nay. Cô Sỏi mượn đất có chồng tiền lúa mỗi năm cho bà X. Trước đó, ông Đ cũng có chồng lúa cho bà X nhưng cách đây 3-4 năm thì không đóng nữa. Tại cuộc hòa giải ngày 24/9/2015 tại Ủy ban nhân dân xã P, ông Đ có thừa nhận chuyển nhượng phần đất ruộng và có ký tên vào giấy tay ngày 29/6/2001. Ngày 29/6/2001 ký giấy chuyển nhượng bà X đã giao đủ tiền ông Đ, ông Đ là người viết giấy và ký tên với nội dung đã nhận đủ tiền.

Ngày 22/12/2002, ông Đ tiếp tục chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng phần đất nền với diện tích ngang 08m, dài khoảng 40m (dài từ mặt lộ 877B kéo dài tới phía sau đặng con rạch) cũng tại ấp G, xã P với giá 7.500.000 đồng, hiện nay thuộc thửa 710 diện tích 664m² có giấy tay chuyển nhượng đất do Nguyễn Văn T (cháu rể của bà và ông Đ) viết dùm. Lúc đó không có ông Đ ở nhà nên vợ ông Đ là bà Đinh Thị T ký tên đồng ý chuyển nhượng đất và ký thay ông Đ. Ngoài ra còn có các nhân chứng Trần Thị X, Trần Quang T và Trần Thị Thu C ký tên xác nhận. Bà đã giao cho ông Đ 5.500.000 đồng, còn lại 2.000.000 đồng, bà cũng đã giao đủ cho ông Đ vào năm 2003 không có biên nhận. Bà vẫn để cho ông Đ tiếp tục sử dụng đất. Khoảng vài năm sau, ông Đ thỏa thuận với bà để ông Đ cất nhà trên phần đất này và đổi cho bà sang phần đất phía dưới giáp đất của ông lò rèn vì trước đó ông Đ bán phần đất nền phía trên. Sau đó bà đã bán phần đất này cho ông Trương Văn M (là chồng của bà Tô Thị S) nhưng do ông Đ không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng nên bà Tô Thị S kiện bà tại Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông. Bà đã giao trả tiền cho bà S xong và nhận lại đất. Có thời gian bà cho ông lò rèn không rõ họ tên thuê phần đất này sau đó lấy lại và hiện tại bà đang trồng so dừa. Tại biên bản hòa giải ngày 24/9/2015, ông Đ cũng thừa nhận bán nền đất cho bà X ngang 07m không phải 08 m và chỉ nhận 5.500.000 đồng. Đồng thời ông Đ trình bày do bà X còn nợ ông 16.600.000 đồng nên chưa làm thủ tục sang tên. Bà X không thừa nhận còn nợ.

Từ khi nhận chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên cho đến nay hai bên chưa thực hiện thủ tục sang tên theo quy định do ông Đ thế chấp đất để vay vốn ngân hàng.

Khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà không biết ai đứng tên quyền sử dụng đất, bà nghĩ là đất của ông Đ vì nghe ông N nói cho ông Đ nhưng lúc bà X chuyển nhượng cho ông M, ông Đ vẫn ra chỉ ranh nhưng 02 năm sau ông Đ

đổ đất trên phần đất nền và không đồng ý chuyển nhượng cho ông M nên vợ chồng ông M (bà S) kiện bà ra tòa và bà mới biết ông Trần Văn N đứng tên. Đến năm 2009, ông N đã tặng cho 02 phần đất nêu trên cho ông Đ và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00263 ngày 27/3/2009 thửa 226, diện tích 5.185m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00264 ngày 27/3/2009 thửa 210 diện tích 5.977m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00265 ngày 30/3/2009 thửa 710 diện tích 664m². Tuy thời gian đã lâu nhưng cũng vì tình nghĩa anh em và hiện ông Đ đang thế chấp tại ngân hàng nên không làm thủ tục được, do đó đến nay bà X mới khởi kiện ra tòa.

Nay bà yêu cầu ông Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ gồm bà Đinh Thị T, Trần Thị Xuân K, Trần Thị Đông M, Trần Thị Trúc L, Trần Thị Kiều M và Trần Pháp Anh Đ1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.375m² đất thuộc thửa 210 (diện tích đo đạc thực tế 5.808m²) và 226, quyền sử dụng đất thuộc thửa 710 (diện tích đo đạc thực tế 626,5m²) trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00265 ngày 30/3/2009 số H00263 ngày 27/3/2009 thửa 226, diện tích 5.185m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00264 ngày 27/3/2009 thửa 210 diện tích 5.977m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00265 ngày 30/3/2009 thửa 710 diện tích 664m². Đối với thửa đất 710 giáp lộ hiện ông Đ đã cất nhà ở 01 phần ở phía trên, nên nay yêu cầu chuyển nhượng phần đất ngang 8 m dài 40m ở phía dưới, giáp với nhà đất của ông Đ.

Đồng ý với biên bản thẩm định và định giá năm 2016, không yêu cầu thẩm định giá lại. Không yêu cầu chuyển nhượng thửa 283, 280, 278, 226.

** Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:*

Ông không có chuyển nhượng đất ruộng và đất nền cho bà X như lời trình bày của bà X. Tại biên bản hòa giải 14/9/2015, ông thừa nhận có viết giấy tay sang nhượng 15 công đất ruộng năm 2001 nhưng không có ký tên vì lúc đó ông N ra ngăn cản, do đó ông cũng không có giao nhận tiền.

Sự thật, vào năm 2001, không nhớ ngày tháng, ông có hứa bán cho bà X 15 công đất nhỏ tương đương diện tích 9.375m² đất lúa tọa lạc ấp G, xã P (hiện nay là 2 thửa đất 210 và 226) với giá 27.500.000 đồng, có làm giấy tay nhưng không có ký tên. Vì sau khi thỏa thuận và viết giấy xong, hai bên chưa kịp đọc lại nội dung thì ba của ông là Trần Văn N chửi không cho bán đất (vì lúc đó ông N còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên bà X chụp lấy tờ giấy tay bán đất ra về nên hoàn toàn không có việc ký tên vào giấy tay chuyển nhượng ruộng cũng như giao nhận tiền và đất như bà X trình bày. Sau đó ông kêu bà X xé tờ giấy tay đó đi nhưng đến nay bà X khởi kiện ông ra Tòa án. Đối với phần đất này, từ năm 2009 ba ông cho ông thì ông mới quản lý sử dụng 15 công đất đó, còn trước đó ông có sống chung với ông N và em út ông là Trần Văn D có canh tác khoảng 09 công và ba ông có cho chị ruột là bà S mượn 06 công. Việc bà X nói cho ông mượn lại là không có vì sau khi chị Sỏi không

mượn nữa thì trả lại ba ông. Tại thời điểm đó ông kẹt tiền nên mới có ý định chuyển nhượng, ông không có hỏi ý kiến ông N.

Năm 2003, không nhớ ngày tháng, ông có hứa sẽ bán một phần đất nền cấp lộ 877B tọa lạc ấp G, xã X hiện nay thuộc thửa 710 cho bà X với điều kiện khi nào ba của ông sang tên cho ông đứng tên quyền sử dụng đất. Vì trước đây, năm 2001 ba của ông phát hiện việc mua bán đất nêu trên nên đã quở trách không cho mua bán nữa nhưng do lúc đó ông đang kẹt tiền để xoay xở công việc nên ông kêu bà X cho mượn 5.000.000 đồng, thỏa thuận này được hai bên thống nhất nhưng không có làm giấy tờ. Sau đó ba của ông cũng biết sự việc nên la rầy và từ đó đến nay ông không có viết giấy tay bán đất nền cũng như giao nhận tiền và đất như bà X trình bày. Tờ giấy chuyển nhượng đất ngày 22/12/2002 mà bà X cung cấp cho tòa án là do bà tự tạo ra, chữ viết giấy tay này không phải do ông viết và ông cũng không có ký tên, ông không biết có phải anh Toàn viết hay không, theo ông biết thì bà T cũng không có ký tên bà và tên ông vào giấy này. Đất đang tranh chấp nêu trên ông đã được ba của ông tặng cho và đứng tên quyền sử dụng đất vào năm 2009 và hiện đang thế chấp để vay vốn tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T.

Nay ông không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo yêu cầu của bà X. Đối với số tiền ông đã mượn 5.000.000 đồng vào năm 2003 thì vào ngày 03/7/2006, ông có vay dùm bà X 20.000.000 đồng nhưng sau đó bà X không trả như đã hứa nên ông đã trả cho chủ nợ vốn + lãi 21.600.000 đồng. Sau khi trừ qua 5.000.000 đồng thì bà X còn nợ ông 16.600.000 đồng đến nay chưa trả. Nay ông không yêu cầu bà X trả tiền vay trong vụ án này. Trước giờ ông vẫn quản lý sử dụng canh tác các phần đất tranh chấp và đóng thuế đầy đủ.

Đối với Trần Thị Xuân K là con của ông đang theo chồng định cư tại Đài Loan nhưng ông không biết địa chỉ nên không cung cấp được nhưng cách đây 07 tháng K có về Việt Nam, ông có cho K hay việc tranh chấp, K nói không biết sự việc vì lúc đó còn nhỏ.

Đồng ý với biên bản thẩm định và định giá năm 2016, không yêu cầu thẩm định giá lại.

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

1. *bà Đinh Thị T trình bày:* Vào khoảng năm 2001 giữa ông Đ và bà X làm giấy tay bán đất, nhưng đưa em chồng phát hiện, nên bà X bỏ chạy không tiếp tục thực hiện, bà không có ký tên vào giấy chuyển nhượng. Còn đối với đất lộ nền nhà thì không mua bán gì hết, bà cũng không có ký tên. Bà thống nhất với lời trình bày của ông Trần Văn Đ và xin xét xử vắng mặt.

2. *Ông Trần Văn N trình bày:*

Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, ông có ra nói bà X lúc đó có mặt ông Đ, ông nói đất của ông, hai bên chuyển nhượng thì mất tiền ông không chịu trách nhiệm. Lúc ông ra thì hai bên đang nói chuyện, ông không biết có giao nhận tiền hay không, rồi Xàng lấy giấy tờ đi về. Trước khi tặng cho ông Đ, ông vẫn còn quản lý canh tác các phần đất tranh chấp. Đối với yêu cầu của bà

X, ông không đồng ý vì để ông Đức tiếp tục canh tác nuôi ông. Tôi yêu cầu Tòa án xem xét lại giấy tay chuyển nhượng của bà X cung cấp, không có ai làm chứng việc giao tiền. Nếu có người làm chứng bà X có giao tiền thì Tòa án giải quyết theo qui định.

3. *Chị Trần Thị Đông M, Chị Trần Thị Trúc L trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông Đ.

4. *Chị Trần Thị Xuân K Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhưng không có ý kiến trình bày.*

5. *Ông Nguyễn Tấn M trình bày:* Năm 2003 có nhận chuyển nhượng của ông N phần đất diện tích khoảng 1600m², thời điểm đó ông N đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện tôi là người quản lý sử dụng đất, thời điểm 2016 tôi đang trồng lúa, hiện đất chưa sang tên cho tôi nhưng tôi vẫn sử dụng. Nếu Tòa án có giám định chữ viết chữ ký của ông Đ thì tôi sẽ cung cấp giấy xác nhận ngày 21/11/2003 (bản chính chữ ký của ông Đ).

6. *Chị Trần Thị Kịm Xuyên, anh Nguyễn Văn H vắng mặt nhưng có văn bản trình bày:*

Anh chị đang thuê phần đất ruộng 12 công đất nhỏ mà các bên đang tranh chấp từ năm 2009, anh chị thuê từ ông Đ, thời điểm 06 năm. Trong 06 năm này, anh chị chỉ trả tiền thuê cho ông Đ không phải bà X. Anh chị không biết có việc chuyển nhượng đất giữa bà X và ông Đ. Anh chị hiện nay đã trả phần đất lại cho ông Đ vì đã hết thời hạn thuê và anh chị không có thuê tiếp. Đối với tranh chấp của các bên anh chị không có liên quan nên không có ý kiến gì. Anh chị xin Tòa án cho anh chị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án vì anh chị không liên quan.

7. *Anh Trần Văn D, chị Trần Thị H Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhưng không có ý kiến trình bày.*

8. *Ông Trần Thanh T đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-chỉ nhánh huyện T xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:* Ông Đ còn nợ ngân hàng 34.000.000 đồng, nhưng ông Đ trả nợ tốt, nên ông không tham gia vụ án.

** Người làm chứng:*

1. *Ông Trần Quang T trình bày:* Tôi là con rể của ông Trần Văn N. Năm 2002 do ông Đ mua bán thua lỗ nên có kêu bà X sang phần đất giáp lộ ngang 8 m dài 40m biên nhận do ông Nguyễn Văn T thời điểm đó là giáo viên viết đơn. Tôi Trần Quang T và vợ tôi bà Trần Thị S (đã chết), và bà Trần Thị Thu C ký làm chứng. Lúc đó tôi đang chạy xe nên không có mặt ở đó để chứng kiến việc giao tiền.

2. *Ông Trương Văn M trình bày:* Năm 2006 vợ tôi là bà S có đứng ra nhận chuyển nhượng đất của bà X. Nhưng do bà X không chuyển nhượng được vì bà X còn tranh chấp với ông Đ, nên vợ tôi có kiện bà X ra Tòa án, và đã xét xử xong. Nay không tranh chấp gì.

3. *Trần Thị S trình bày*: Năm 2001 và năm 2002 tôi có mượn 06 công đất (trong tổng số đất 15 công mà bà X mua của ông Đ), mượn đất của bà X. Chỉ mượn miệng không có làm hợp đồng. Nay cũng không tranh chấp gì. Hiện giờ phần đất trên ông Đ canh tác.

4. *Ông Nguyễn Văn T trình bày*: Khoảng mười mấy năm trước cô X có nhờ tôi viết tờ giấy với nội dung ông Đ sang nhượng cho bà X phần nền cấp lộ 877B, viết tại nhà ông Đ, viết xong thì tôi giao lại cho hai bên thỏa thuận, chứ tôi không nhớ lúc đó có mặt người nào, tôi không có ký tên dùm ông Đ.

5. *Bà Trần Thị Thu C trình bày*: khoảng mười năm trước bà có nghe bà X và ông Đ thỏa thuận mua bán đất, bà báo cho ba là ông Trần Văn N nghe để ngăn cản, ba bà la rầy đến nay tôi không nghe mua bán gì nữa hết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 37, 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

Áp dụng Điểm c3, tiểu mục 2.3, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với việc bà X yêu cầu hộ ông Đ chuyển nhượng thửa 283, 280, 278, 226 do hộ ông Trần Văn Đ quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X về việc yêu cầu ông Trần Văn Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ gồm bà Đinh Thị T, Trần Thị Xuân K, Trần Thị Đông M, Trần Thị Trúc L, Trần Thị Kiều M và Trần Pháp Anh Đ1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.375m² đất thuộc thửa 210 (diện tích đo đạc thực tế 5.808m²), quyền sử dụng đất thuộc thửa 710 (diện tích đo đạc thực tế 626,5m²) trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00265 ngày 30/3/2009, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00264 ngày 27/3/2009 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Trần Văn Đ và bà Đinh Thị T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày ngày 29/6/2001 và 22/12/2002 vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn Đ có nghĩa vụ trả bà Trần Thị X số tiền 55.910.600 đồng (5.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 50.910.600 đồng tiền bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 9/12/2020, nguyên đơn bà Trần Thị X kháng cáo toàn bộ bản án phúc thẩm.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn bà Trần Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị X và ông Trần Văn Đ dưới hình thức viết tay không tuân thủ về mặt hình thức. Đồng thời khi ký kết các diện tích đất chuyển nhượng không thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Trần Văn Đ mà do ông Trần Văn N là cha ông Đ đứng tên.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng nêu trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Bà Trần Thị X kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để xem xét. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bà X xác định lại yêu cầu khởi kiện và không yêu cầu hộ ông Đ chuyển nhượng thửa 283, 280, 278 và 226, nhưng cấp sơ thẩm lại ghi đình chỉ yêu cầu của bà X đối với các thửa 283, 280, 278, 266 là nhầm lẫn, cần sửa lại để phù hợp với nội dung yêu cầu của đương sự.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị X và sửa bản án đối với phần ghi nhầm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị X đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên kháng cáo của bà X được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Trần Thị X khởi kiện ông Trần Văn Đ và các thành viên trong gia đình ông Đ (trong đó có người định cư ở nước ngoài) tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa bà Trần Thị X và ông Trần Văn Đ vào ngày 29/6/2001 và 22/12/2002. Do đó cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang là đúng quy định.

[3] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, có căn cứ xác định: vào ngày 29/6/2001 và ngày 22/12/2002 giữa bà Trần Thị X với ông Trần Văn Đức và bà Đinh Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng 15 công đất tương đương diện tích 9.375m² đất lúa tọa lạc ấp G, xã P (hiện nay là 2 thửa đất 210 và 226) với giá 27.500.000 đồng và một phần thửa số 710 diện tích đo đạc thực tế 204,9m² với giá 7.500.000 đồng. Hiện nay các thửa trên đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Trần Văn Đ và bà Đinh Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00264 ngày 27/3/2009 thửa 210 diện tích 5.977m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00265 ngày 30/3/2009 thửa 710 diện tích 664m².

Bà X thì cho rằng giấy tay chuyển nhượng ông Đ, bà T đã ký tên và nhận đủ tiền, nên bà yêu cầu công nhận 02 giấy tay chuyển nhượng trên và yêu cầu ông Đ và thành viên trong hộ có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông Đ, bà T thì cho rằng mới chỉ thỏa thuận chuyển nhượng nhưng ba ông là ông Trần Văn N phát hiện nên giấy tay chuyển nhượng không thực hiện xong và ông không ký tên vào giấy chuyển nhượng và không nhận tiền.

[4] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị X, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất dưới hình thức viết tay vào ngày 29/6/2001 và ngày 22/12/2002 không tuân thủ về mặt hình thức theo Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Tòa án sơ thẩm đã ban hành Quyết định buộc các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn không thực hiện. Hơn nữa thời điểm hai bên viết giấy tay chuyển nhượng các thửa đất nêu trên thì ông Trần Văn N là người đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp Ngân hàng. Ông Đ không có quyền chuyển nhượng, bà X cũng chưa nhận đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đối với 02 giao dịch nêu trên giữa bà X với ông Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời mặc dù ông Đ không thừa nhận đã nhận tiền của bà X trong giao dịch chuyển nhượng ngày 22/12/2002 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn kết luận ông Trần Văn Đ nhận 5.000.000 đồng chuyển nhượng thửa đất nền với diện tích ngang 08m, dài khoảng 40m cũng tại ấp G, xã P mà không phải đó là số tiền ông Đ mượn của bà X là có căn cứ vì phù hợp với biên bản hòa giải của xã P ngày 24/9/2015 (bút lục 05, 06), ông Đ thừa nhận *“Tôi thừa nhận có bán cho bà X phần đất cấp lộ 877B chiều ngang 07m, chiều dài đến con rạch giá 7.500.000 đồng. Tôi đã nhận 5.000.000 đồng...”*.

Do cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa bà Trần Thị X và ông Trần Văn Đ vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ vào mức độ lỗi của các bên để giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì thế đơn kháng cáo của bà Trần Thị X không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội

đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo của bà X không được chấp nhận nên bà Trần Thị X phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị X; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 26, 35, 37, 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

Áp dụng Điểm c3, tiểu mục 2.3, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với việc bà X yêu cầu hộ ông Đ chuyển nhượng thửa 283, 280, 278, 226 do hộ ông Trần Văn Đ quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X về việc yêu cầu ông Trần Văn Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ gồm bà Đinh Thị T, Trần Thị Xuân K, Trần Thị Đông M, Trần Thị Trúc L, Trần Thị Kiều M và Trần Pháp Anh Đ1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.375m² đất thuộc thửa 210 (diện tích đo đạc thực tế 5.808m²), quyền sử dụng đất thuộc thửa 710 (diện tích đo đạc thực tế 626,5m²) trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00265 ngày 30/3/2009, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00264 ngày 27/3/2009 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Trần Văn Đ và bà Đinh Thị T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày ngày 29/6/2001 và 22/12/2002 vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn Đ có nghĩa vụ trả bà Trần Thị X số tiền 55.910.600 đồng (5.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 50.910.600 đồng tiền bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015.

[2] Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Trần Thị X phải chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 875.000 đồng theo biên lai thu số 48030 ngày 05/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang, nên được hoàn lại số tiền 470.530 đồng.

Ông Trần Văn Đ phải chịu 2.795.530 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Trần Thị X phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001192 ngày 9/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Tiền Giang; (1)
- VKSND tỉnh Tiền Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang; (1)
- Đường sự; (13)
- Lưu VT (6), HS (2) T.26 (BA 36).

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

Lê Thành Long