

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 104/2022/DS-PT

Ngày: 12/8/2022

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: Ông Vũ Hồng Luyện

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung;

Ông Phạm Thành Dương.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Ngọc Đức – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:* Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2022/TLST- DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị B, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 872 tổ 25 khu phố V, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 432 tổ 13 khu phố V, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Lê Đức D, sinh năm 1947 (chết ngày 23/8/2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đức D:

3.1.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1943.

3.1.2. Anh Lê Đức L, sinh năm 1975.

3.1.3. Anh Lê Đức H1, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.1.4. Anh Lê Đức H2, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.5. Chị Lê Thị T1, sinh năm 1972

Địa chỉ: 432 tổ 13, khu phố V, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Anh Lê Đức L, sinh năm 1975

3.3. Chị Bùi Thị Hồng N, sinh năm 1982

3.4. Cháu Lê Đức Thiện A, sinh năm 2008

3.5. Cháu Lê Đức P, sinh năm 2014

Người đại diện theo ủy quyền của Chị N: Anh Lê Đức L, sinh năm 1975 (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2020).

Người đại diện htheo pháp luật của cháu A và cháu P: Anh Lê Đức L, sinh năm 1975 và chị Bùi Thị Hồng N, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Ông Nguyễn Anh N1, sinh năm 1955

3.7. Chị Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1986

3.8. Chị Nguyễn Lê Thị Thảo N1, sinh năm 1987

3.9. Anh Nguyễn Lê Đức T2, sinh năm 1989

3.10. Anh Nguyễn Lê Tuấn V, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: 872 tổ 25 khu phố V, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị P, bà Nguyễn, ông T2 và ông V: Bà Lê Thị B, sinh năm 1964 (Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2021)

Địa chỉ: 872 tổ 25 khu phố V, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị B, sinh năm 1964

5. *Người kháng nghị:* Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có quyết định kháng nghị số: 46/QĐ-VKS-DS ngày 25/2/2022.

(Bà B có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện ngày 01/9/2019, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:*

Ngày 27/8/2001 ông Nguyễn Anh N1 là chồng bà Lê Thị B đã làm giấy bán đất viết tay với nội dung thỏa thuận đồng ý bán thửa đất có diện tích khoảng 133m² cho ông Nguyễn Công T với giá là 11.000.000đ (mười một triệu đồng). Sau khi ông N1 bán đất cho ông T thì ông N1 có nói cho bà B biết, do đất trên ông N1 không bán cho ai khác mà bán cho ông T là anh em họ trong nhà (ông T là em cô cậu với ông N1) nên bà B cũng đồng ý. Thực tế ông N1 bán đất cho ông T với số tiền là 12.000.000đ (mười hai triệu đồng), ông T mới đưa được 10.000.000đ (mười triệu đồng) nên sau đó vài ngày bà B gặp mẹ ông T nhờ về nói ông T trả số tiền mua đất còn thiếu là 2.000.000đ (hai triệu đồng). Sau khi bán đất bà B và ông N1 đã cắt điện, do mẹ ông T nói vợ chồng bà cắt điện lại cho nhà ông T thì ông T sẽ giao số tiền còn cho bà B. Vì bức tức câu nói trên nên chiều hôm sau thì bà B đã mang số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) trả lại cho ông T. Sau khi mua diện tích đất trên thì ông T cùng vợ con đã phá bỏ nhà cũ, xây dựng nhà mới và ở trên đất nên bà B đã cho vợ chồng ông T ở nhà trên diện tích đất đang tranh chấp. Việc bà B cho ông T cùng gia đình ở nhờ trên đất thì bà chỉ nói miệng không làm văn bản hay giấy tờ gì. Diện tích 133m² đất ông N1 bán cho ông T thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 18 được UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Anh N1 vào ngày 15/10/2001. Nay có diện tích 108,8m² đất thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 35 tại xã H, huyện T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 196154 do UBND huyện T cấp ngày 31/12/2013). Phần diện tích đất bị thiếu là 24,2m² đất sau lần cấp đổi thì bà B không có tranh chấp hay yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu có yêu cầu bà sẽ làm đơn khởi kiện bằng vụ án khác.

Do giấy bán đất không có chữ ký của bà B nên bà B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất đề ngày 27/8/2001) giữa ông Nguyễn Anh N1 với ông Nguyễn Công T đối với diện tích 133m² đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 18 (theo bản đồ mới đất có diện tích 108,8m² đất thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 35) tại xã H, huyện T là vô hiệu. Bà B đã trả lại số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) cho ông T nên trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu thì bà B yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Công T có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất số tiền là 748.700.000đ (bảy trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm ngàn đồng). Bà B không yêu cầu ông T trả lại đất đã nhận chuyển nhượng.

Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi về giá nên bà B đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, bà B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (hai triệu đồng) và chi phí định giá là 12.270.000đ (mười hai triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng), tổng số tiền là 14.270.000đ (mười bốn triệu,

hai trăm bảy mươi ngàn đồng). Tại phiên tòa, bà B xác định trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà được Tòa án chấp nhận thì bà không yêu cầu bị đơn ông T có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền trên, bà tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp. Ngoài ra, bà B không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai ngày 16/01/2020, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Công T trình bày:*

Năm 2001 ông Nguyễn Công T có mua của ông Nguyễn Anh N1 diện tích 133m² đất có giá 11.000.000đ (Mười một triệu đồng). Do là quan hệ anh em con cô cậu ruột với nhau nên giữa ông T và ông N1 chỉ lập giấy bán đất viết tay đề ngày 27/8/2001. Ông T đã giao đủ tiền mua đất cho ông N1 và nhận đất làm nhà ở, việc mua bán đất giữa ông T và ông N1 thì bà Lê Thị B vợ ông N1 có biết và đồng ý. Sau khi mua đất của ông N1, bà B thì ông T đã cho ông Lê Đức L (em vợ ông T) khoảng 50m² đất để làm nhà ở, phần đất còn lại hiện nay là đất trống. Việc bà B trình bày đã trả lại số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) mua đất cho ông là hoàn toàn không có.

Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi gì về giá nên ông T đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất đề ngày 27/8/2001) giữa ông với ông N1 đối với diện tích 133m² đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 18 (theo bản đồ mới đất có diện tích 108,8m² đất thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 35) tại xã H, huyện T là hợp pháp. Trường hợp, giấy bán đất giữa ông và ông N1 bị vô hiệu thì ông T đồng ý với yêu cầu của ông N1, bà B và yêu cầu ông N1 có nghĩa vụ trả lại số tiền mua đất là 11.000.000đ, bồi thường giá trị đất tăng lên cho ông theo giá đất và tài sản trên đất mà Tòa án đã định giá trong quá trình giải quyết vụ án.

Theo giấy bán đất đề ngày 27/8/2001 ông mua của ông N1 diện tích 133m² đất nhưng qua đo đạc đất có diện tích 108,8m² đất thiếu 24,2m² thì ông xác định không có tranh chấp, không yêu cầu ông T, bà B có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị đất thiếu hụt cho ông. Nếu có ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với việc ông tặng cho phần đất đã mua của ông N1, bà B cho ông L thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp giữa ông và ông L thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra, ông không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai ngày 06/9/2019, các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh N1 (do bà Lê Thị B là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Vợ chồng ông có một thửa đất có diện tích 133m² đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 18 (theo bản đồ mới đất có diện tích 108,8m² thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 35) tại xã H, huyện T vợ chồng trước đây ở trên thửa đất này. Do con cái còn nhỏ, nhu cầu công việc của ông đi sớm về tối, việc đi lại rất khó khăn nên năm 2002 vợ chồng ông xây nhà ở tại ấp V và đến cuối năm 2002 ông đã viết giấy tay bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Công T với giá tiền là 12.000.000đ (mười hai triệu đồng). Ông T đã đưa cho ông 10.000.000đ (mười triệu đồng) còn lại 2.000.000đ (hai triệu đồng) khi nào câu điện thì ông T sẽ thanh toán đủ. Sau khi nhận tiền mua đất từ ông T thì ông mang về đưa cho vợ là bà Lê Thị B, biết được sự việc bán đất của ông N1 thì bà B không đồng ý, sau đó khoảng 01 tuần bà B đem tiền qua trả lại cho ông T. Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B. Ngoài ra, ông N1 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi gì về giá nên ông N1 đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

** Theo bản tự khai ngày 29/9/2019, các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức L, bà Bùi Thị Hồng N (ông L là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Hồng N) trình bày:*

Ông Lê Đức L là em vợ của ông Nguyễn Công T, khoảng năm 2010 ông T đã cho vợ chồng ông bà diện tích khoảng 50m² đất mà ông T mua của vợ chồng ông N1 để làm nhà, năm 2017 vợ chồng ông bà làm nhà trên đất đang tranh chấp thì ông N1, bà B đều biết nhưng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Vợ chồng ông bà cùng hai con đã sử dụng phần đất ông T mua của ông N1, bà B ổn định từ năm 2010 đến nay và không có tranh chấp gì. Vợ chồng ông bà đồng ý với yêu cầu của ông T về việc đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy bán đất đề ngày 27/8/2001) giữa ông T với ông N1 là hợp pháp. Ngoài ra, vợ chồng ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Đối với việc ông T tặng phần đất đã mua của ông N1, bà B cho vợ chồng ông bà thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp giữa vợ chồng ông bà và ông T thì ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi gì về giá nên ông bà đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

** Theo bản tự khai ngày 23/9/2019, ngày 16/12/2021 các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức D (do ông Lê Đức H2, ông Lê Đức H1, ông Lê Đức L, bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị T1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông D) trình bày:*

Năm 2001 ông Nguyễn Công T con rể ông D có mua một miếng đất của ông Nguyễn Anh N1, bà Lê Thị B. Phía Nam và phía Tây diện tích đất mua của ông N1, bà B giáp với đất của ông D nên sau khi mua đất ông D có bàn với ông T cắt cho ông L con ruột ông D một phần đất để làm nhà. Sau khi được ông T cho đất thì vợ chồng ông L, bà Ngọc đã làm nhà ở ổn định cho đến nay. Nay ông H2, ông H1, ông L, bà H và bà H3 đồng ý với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy bán đất đề ngày 27/8/2001) giữa ông T với ông N1 là hợp pháp. Ngoài ra, ông H2, ông H1, ông L, bà H và bà H3 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi gì về giá nên các ông bà đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 79/TĐG-CT ngày 23/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

** Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Lê Đức Thiện A, Lê Đức P (do ông Lê Đức L và bà Bùi Thị Hồng N là cha mẹ ruột là người đại diện theo pháp luật) trình bày:*

Quá trình cháu Lê Đức Thiện A và Lê Đức P sinh sống trên căn nhà tọa lạc trên phần đất tranh chấp cùng cha mẹ là ông Lê Đức L và bà Bùi Thị Hồng N thì hai cháu không có đầu tư, đóng góp tài sản hay công sức gì đối với phần căn nhà tọa lạc trên đất tranh chấp và đất tranh chấp. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà B thì hai cháu đồng ý thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền khi giải quyết vụ việc.

Ngoài ra, cháu A và cháu P không còn yêu cầu gì khác.

** Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng P, chị Nguyễn Lê Thị Thảo N1, anh Nguyễn Lê Đức T2, anh Nguyễn Lê Tuấn V (do bà Lê Thị B là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Chị Nguyễn Thị Hồng P, chị Nguyễn Lê Thị Thảo N1, anh Nguyễn Lê Đức T2 và anh Nguyễn Lê Tuấn V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất ngày 27/8/2001) giữa ông Nguyễn Anh N1 với ông Nguyễn Công T đối với diện tích 108,8m² đất là vô hiệu. Bà B đã trả lại số tiền 10.000.000đ cho ông T nên trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì chị P, chị N1, ông T2 và anh V đồng ý với yêu cầu của bà B, yêu cầu Tòa án buộc ông T có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất số tiền là 748.700.000đ (bảy trăm bốn mươi tám triệu, bảy trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, chị P, chị N1, ông T2 và anh V không còn yêu cầu gì khác.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, 91; khoản 4, Điều 147; Điều 184, khoản 1 Điều 228, Điều 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 2 Điều 176, Điều 328, Điều 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 38, khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 129, 132, 149, 429 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 28 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000; Án Lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Công T.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất đề ngày 27/8/2001) giữa ông Nguyễn Anh N1 với ông Nguyễn Công T đối với diện tích 108,8 m² đất thuộc thửa 202 tờ bản đồ số 35 tại xã H, huyện T là hợp pháp (theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 846/2020 ngày 06/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh T).

3. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Công T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 27/01/2022 bà Lê Thị B kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/8/2001 giữa ông T và ông N1 là vô hiệu và yêu cầu ông T thanh Toán lại giá trị đất là 748.700.000đồng.

- Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có quyết định kháng nghị số: 46/QĐ-VKS-DS ngày 25/2/2022 yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án,

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

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Bà B kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung. Kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Xét kháng cáo và kháng nghị

Bà B yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 27/8/2001 giữa ông N1 và ông T là vô hiệu, bà B tiếp tục chuyển nhượng cho ông T bà yêu cầu buộc ông T hoàn trả lại số tiền quyền sử dụng đất như tại chứng thư thẩm định giá.

Ngày 20/7/2021, ông T có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu. Giấy mua bán được ký kết ngày 27/8/2001 nhưng đến năm 2019 bà B khởi kiện, căn cứ theo Bộ luật tố tụng dân sự, thời hiệu khởi kiện của bà B đã hết.

Cấp sơ thẩm áp dụng yêu cầu áp dụng thời hiệu, vụ án hết thời hiệu khởi kiện nhưng không đình chỉ giải quyết vụ án, tiếp tục xét xử và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N1 là không đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, kháng cáo của bà B là không có căn cứ để chấp nhận. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ để chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà B, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định là đúng và đầy đủ.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn có đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của Bà Lê Thị B trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo và kháng nghị:

[3.1] Về áp dụng thời hiệu:

- Tại (Bút lục số 219a), ông Nguyễn Công T có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Tại (Bút lục số 213c) Tòa án ban hành quyết định thực hiện quy định về hình thức.

- Tại (Bút lục số 225) Giấy bán đất ngày 27/8/2001 giữa ông N1 và ông T.

- Theo yêu cầu khởi kiện bà B cho rằng: Do giấy bán đất không có chữ ký của bà B nên bà B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất đề ngày 27/8/2001) giữa ông Nguyễn Anh N1 với ông Nguyễn Công T đối với diện tích 133m² đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 18 (theo bản đồ mới đất có diện tích 108,8m² đất thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 35) tại xã H, huyện T là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất đề ngày 27/8/2001) giữa ông Nguyễn Anh N1 với ông Nguyễn Công T đến nay vẫn chưa thực hiện xong.

Như vậy ông Nguyễn Công T có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không đúng, vì đây là tranh chấp tuyên bố hợp đồng vô hiệu do các đương sự cho rằng hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật và theo quy định tại Điều 128, 129, 136 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

[3.2] Về yêu cầu kháng cáo:

Bà Lê Thị B cho rằng bản án không khách quan, không đúng thực tế, chưa làm rõ nguồn gốc đất. Giấy bán đất đề ngày 27/8/2001 giữa ông Nguyễn Anh N1 với ông Nguyễn Công T đối với diện tích 133m² đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 18 (theo bản đồ mới đất có diện tích 108,8m² đất thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 35) tại xã H, huyện T, là đất của hai vợ chồng nhưng giấy bán chỉ có mình ông N1 ký, sau khi vợ chồng ông T bán thì bà đem tiền sang trả, lý do vợ chồng bà không đồng ý bán đất nữa và nói miệng cho vợ chồng ông T ở nhờ trên đất, những lời trình bày của bà B và ông N1 chỉ bằng lời nói không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh, đồng thời sự việc trên không được ông T hay các bên có liên quan thừa nhận. Theo bà xác nhận đất vợ chồng bà bán cho ông T cách nhà đất vợ chồng bà đang ở khoảng gần 01 km, từ đường dân sinh cách đất vợ chồng bà bán cho ông T khoảng 10m, đứng từ đường dân sinh có thể nhìn thấy đất đang tranh chấp. Trong thời gian cho ông T ở nhờ trên đất thì bà thường xuyên đi qua con đường dân sinh trên để về nhà nhưng vợ chồng bà không lần nào đến để xem đất (BL 56). Khoảng năm 2017 ông T, ông L phá bỏ nhà

cũ xây dựng nhà mới trên một phần đất mà vợ chồng bà bán cho ông T nhưng bà và ông N1 không có ý kiến phản đối hay tranh chấp. Ông T và ông L xây nhà trên đất công khai, không bị chính quyền địa phương hay cơ quan có thẩm quyền xử phạt hành chính (BL 158a). Vợ chồng ông L cùng các con đã sử dụng đất mục đích, ổn định từ đó đến nay. Mặc dù giấy bán đất không có chữ ký của bà B nhưng theo lời khai của ông T, ông N1 và bà B trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thể hiện khi ông N1 bán đất và nhận tiền mua đất từ ông T thì ông N1 có nói cho bà B biết về việc mua bán đất và đưa tiền bán đất cho bà. Bà B cũng đồng ý bán diện tích đất trên cho ông T và nhận số tiền bán đất (BL 55, 56, 56a). Qua những lời khai thể hiện bà B biết và đồng ý bán diện tích 133m² đất cho ông T.

Như vậy, có cơ sở khẳng định, ông N1 và bà B đã đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T và ông T đã nhận diện tích đất sau đó ông T đã cho ông L và bà Ngọc là em vợ làm nhà trên đất để ở, ngoài ra ông T cũng đã cắt một phần diện tích để cho ông D là bố vợ ông T làm nhà, diện tích đất còn lại ông T làm chuồng gà, trồng cây.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông T tuy không có bà B ký nhưng bà B đã biết từ năm 2001, đã nhận tiền, nhưng không khởi kiện đến năm 2019 mới khởi kiện. Tuy Hợp đồng không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng có căn cứ để chấp nhận.

Điều này phù hợp với nhận định tại Án Lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Cụ thể: “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.

Ngoài ra bà B yêu cầu ông T trả tiền chứ không yêu cầu trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3.3] Về Quyết định kháng nghị: Kháng nghị cho rằng bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu, nhưng Tòa án không áp dụng thời hiệu nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án và đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn. Như đã phân tích nêu trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông N1 và ông T ký, không được công chứng

chứng thực nên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý và đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của ông N1 và bà B chưa hết thời hiệu là có căn cứ.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá bà B đã nộp tạm ứng tổng số tiền là 14.270.000đ (mười bốn triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng) bà B tự nguyện chịu nên không xem xét.

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B không được chấp nhận nên bà B phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của bà B không được chấp nhận nên bà B phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn) án phí phúc thẩm.

[6] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa về phần không chấp nhận kháng cáo của bà B là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; Quan điểm về chấp nhận kháng nghị không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị B; không chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 46/QĐ-VKS-DS, ngày 25/02/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

- Căn cứ các Điều 26, 39, Điều 147, 148 ; Điều 157, 165, 227, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 176, Điều 328, Điều 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Áp dụng khoản 3 Điều 38, khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai năm 1993;

Áp dụng Điều 129, 132, 149, 429 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 28 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000;

Án Lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Nguyễn Công T.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất đề ngày 27/8/2001) giữa ông Nguyễn Anh N1 với ông Nguyễn Công T đối với diện tích 108,8m² đất thuộc thửa 202 tờ bản đồ số 35 tại xã H, huyện T, được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1) theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 846/2020 ngày 06/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh T.

3. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Công T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị B phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà B đã nộp theo biên lai thu số 0007546 ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai. Bà B đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

5. Về án phí án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị B phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà B đã nộp theo biên lai thu số 0003498 ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai. Bà B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 14.270.000đ (*mười bốn triệu hai trăm bảy mươi ngàn đồng*), bà B tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;

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

- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Vũ Hồng Luyện

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Hồng Luyến