

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **04/2023/DS-PT**

Ngày: 09/01/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thanh Hòa

**Các Thẩm phán:**

Ông Trần Phước Hiệu

Ông Nguyễn Văn Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Thanh Lê Anh Tuấn- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2022 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 112/TBTA-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Thôn 1, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

**- Bị đơn:** Anh Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Số nhà 93/1/8/5, đường số 14, khu phố B, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Trương Hoài V, sinh năm 1989; nơi cư trú: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị C, sinh năm 1956; Nơi cư trú: Số nhà 93/1/8/5, đường số 14, khu phố B, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Tấn T

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Theo đơn khởi kiện, lời khai, ý kiến đã thu thập được trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G là do ông Nguyễn Tấn Đ (cha của anh Nguyễn Tấn T) khai phá, sử dụng; đến ngày 05/01/2017, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319; sau đó ông Đ tặng cho quyền sử dụng thửa đất này cho anh T và đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 13/01/2017.

Ngày 01/10/2018, anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã thỏa thuận thống nhất thực hiện anh T chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 450m<sup>2</sup> (10m ngang x 45m dài tính từ tim đường) tọa lạc tại thôn 1, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận, thuộc một phần thửa đất số 28 nêu trên với giá chuyển nhượng là 165.000.000đồng/450m<sup>2</sup>; hai bên có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản và thống nhất ký tên; thỏa thuận thống nhất bằng lời nói, anh T1 thanh toán bằng phương thức trả nợ vay thay cho anh T đối với khoản nợ vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện T với số tiền vay gốc 100.000.000đồng và tiền lãi phát sinh, sau đó lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh T1 phải thanh toán cho anh T số tiền chuyển nhượng còn lại; thỏa thuận anh T1 có nghĩa vụ đóng thuế trước bạ và anh T phải có nghĩa vụ trả chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, chi phí đo đạc, thuế thu nhập cá nhân và các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng, anh T có viết giấy ghi nhận nội dung thỏa thuận này, tuy nhiên sau đó hai bên có thỏa thuận lại bằng lời nói thống nhất mỗi bên có nghĩa vụ chịu ½ chi phí thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi thỏa thuận thống nhất, ngày 01/10/2018, anh Nguyễn Ngọc T1 đã thay anh Nguyễn Tấn T trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện T tổng cộng 105.100.000đồng (gồm 100.000.000 đồng tiền vay gốc và 5.100.000đồng tiền lãi phát sinh) và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng, hai bên thống nhất nhờ ông Nguyễn Hữu A thay mặt các bên đi liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện. Ngày 31/01/2019, anh T1 đã giao cho anh T 15.000.000đồng và anh T giao lại số tiền này cho ông A để trả chi phí cho cá nhân ông A thực hiện dịch vụ; theo thỏa thuận thì anh T1, anh T mỗi người có nghĩa vụ trả 7.500.000 đồng trong số tiền 15.000.000đồng này, do đó anh T

xác định trong số tiền 15.000.000đồng này, có 7.500.000đồng anh T1 giao cho anh T để thanh toán tiền chuyển nhượng; vì vậy anh T xác định đến nay anh T1 chỉ mới thanh toán cho anh T tổng cộng 112.600.000đồng tiền chuyển nhượng. Sau khi hoàn tất thủ tục đo đạc, chuyển mục đích sử dụng đất thì anh T1 và anh T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn chỉnh và đã được Ủy ban nhân dân xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận công chứng, chứng thực hợp đồng vào ngày 11/03/2019; trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này ghi giá chuyển nhượng 50.000.000đồng là không đúng thực tế, các bên ghi giá chuyển nhượng 50.000.000đồng mục đích để chịu Thuế thấp, thực tế giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận thống nhất thực hiện là 165.000.000đồng. Sau đó hai bên đã tiếp tục thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng, đóng đầy đủ thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân; tuy nhiên, ngày 09/7/2019 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T có Văn bản số 1206/VPĐKĐĐ-ĐKCG trả lời trường hợp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh T1 còn nhiều bất cập, chưa có hướng giải quyết, đồng thời Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 và anh T1 giữ hồ sơ, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T đến nay không trả cho anh T.

Quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Nguyễn Tấn T chỉ chỉ đất chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc T1 biết chứ chưa có bàn giao đất chuyển nhượng. Tuy nhiên vào ngày 08/01/2020, anh T1 tự ý đến đo đạc, cắm ranh mốc giới, sử dụng đất, xây dựng hàng rào, xây nhà và các công trình khác trên đất, không có sự đồng ý của anh T. Trong quá trình sử dụng đất, anh T1 sử dụng lấn chiếm thêm đất của anh T với diện tích 156m<sup>2</sup>, nằm liền kề giáp ranh phía sau diện tích đất chuyển nhượng; anh T xác định trong diện tích 470,2m<sup>2</sup> đất hiện nay anh T1 đang sử dụng chỉ có 314,2m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng, còn lại 156m<sup>2</sup> đất là do anh T1 sử dụng lấn chiếm của anh T; diện tích đất chuyển nhượng 443,3m<sup>2</sup> ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã G công chứng, chứng thực vào ngày 11/03/2019 là theo kết quả đo đạc tại Mảnh chính lý trích lục bản đồ trích do địa chính số 22-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T do anh T1 chỉ dẫn mốc ranh giới lúc anh T không có mặt tham gia nên không đúng thực tế diện tích đất chuyển nhượng. Ngoài trong quá trình sử dụng đất, anh T1 đã chặt, đốt bỏ các tài sản trên đất chuyển nhượng của anh T gồm các tài sản sau: 30 cây sưa 10 năm tuổi, 20 cây trác 15 năm tuổi, 04 cây Sanh trên 30 năm tuổi, 04 cây mai trên 15 năm tuổi, 23 gốc rế cây khô; các tài sản này hiện nay không còn dấu tích, chỉ còn lại 07 gốc rế cây khô bị cháy 01 phần hiện nay đang tồn tại trên đất của anh T.

Vì vậy hiện nay, anh Nguyễn Tấn T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã xác lập vào ngày 01/10/2018 đối với diện tích đất 314,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017, đã được Ủy ban

nhân dân xã G công chứng, chứng thực ngày 11/03/2019 là hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

2. Giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải di dời các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho anh Nguyễn Tấn T diện tích đất chuyển nhượng 314,2m<sup>2</sup> nêu trên.

3. Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải di dời các công trình xây dựng, trả lại cho anh Nguyễn Tấn T diện tích đất 156m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 mà anh T1 đã sử dụng lấn chiếm.

4. Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại cho anh Nguyễn Tấn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017.

5. Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Tấn T tổng số tiền là 247.000.000đồng do anh T1 xâm phạm tài sản của anh T đối với các tài sản gồm: 30 cây sưa 10 năm tuổi, 20 cây trắc 15 năm tuổi, 04 cây sanh trên 30 năm tuổi, 23 gốc rễ cây khô mà anh T1 đã chặt hạ, đốt bỏ, làm hư hỏng.

6. Giao cho anh Nguyễn Tấn T được quyền sở hữu, sử dụng đối với các cây trồng trên đất hiện nay, gồm: 18 cây sưa, 16 cây trắc, 01 cây mai, 02 cây sanh, 02 cây keo.

Đối với yêu cầu giải quyết buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải bồi thường thiệt hại đối với 04 cây mai 15 năm tuổi thì hiện anh Nguyễn Tấn T xin rút yêu cầu này, anh T không yêu cầu giải quyết buộc anh T1 phải bồi thường thiệt hại đối với 04 cây mai 15 năm tuổi này nữa.

Anh Nguyễn Tấn T thống nhất với kết quả đo đạc Theo Mạnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và thống nhất với Kết luận định giá tài sản ngày 22/04/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự huyện T, tuy nhiên anh T vẫn yêu cầu anh Nguyễn Ngọc T1 phải bồi thường thiệt hại theo giá mà anh T đã xác định và yêu cầu bồi thường nêu trên.

Ngoài ra anh T không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

*Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn có yêu cầu phản tố anh Nguyễn Ngọc T1 do anh Trương Hoài V đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thống nhất như lời khai của anh Nguyễn Tấn T về thời gian thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích, giá chuyển nhượng và cách thức thanh toán cũng như số tiền đã thanh toán như trình bày của anh Nguyễn Tấn T.

Trong quá trình sử dụng đất, anh Nguyễn Ngọc T1 đã sử dụng đất đúng mốc ranh giới mà hai bên đã bàn giao khi thỏa thuận chuyển nhượng, hoàn toàn không có lấn chiếm đất của anh Nguyễn Tấn T; anh T1 cũng không có chặt hạ, đốt bỏ 30 cây sưa 10 năm tuổi, 20 cây trắc 15 năm tuổi, 04 cây sanh trên 30 năm tuổi, 04 cây mai trên 15 năm tuổi và 23 gốc rễ cây khô như anh T đã trình bày;

tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất chuyển nhượng chỉ các cây trồng hiện nay đang còn tồn tại trên đất, chứ không có các cây trồng như anh T đã trình bày.

Vì vậy hiện nay bên bị đơn anh Nguyễn Ngọc T1 chỉ chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc giao cho anh T được quyền sở hữu, sử dụng đối cây trồng đang tồn tại trên đất hiện nay, gồm: 18 cây sưa, 16 cây trắc, 01 cây mai, 02 cây sanh, 02 cây keo. Đối với yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T thì bên bị đơn chỉ đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này sau khi đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T thì bên bị đơn anh Nguyễn Ngọc T1 không chấp nhận. Ngoài ra bị đơn anh Nguyễn Ngọc T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã xác lập ngày 01/10/2018, đã được lập thành văn bản và được Ủy ban nhân dân xã G công chứng, chứng thực ngày 11/03/2019, đối với diện tích đất 470,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 là hợp đồng có hiệu lực.

2. Buộc anh Nguyễn Tấn T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và buộc anh Nguyễn Tấn T phải di dời các cây trồng trên đất hiện nay ra khỏi diện tích đất chuyển nhượng này.

Anh T1 thống nhất với kết quả đo đạc Theo Mãnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và thông nhất với Kết luận định giá tài sản ngày 22/04/2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự huyện T.

Ngoài ra bên bị đơn không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

*Theo lời khai ngày 12/11/2021 (Bút lục số 196), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày:*

Bà Trần Thị C là mẹ ruột của anh Nguyễn Ngọc T1. Bà chất khẳng định anh Nguyễn Ngọc T1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Tấn T, đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017. Bà C không phải là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Tất cả số tiền 120.100.000đồng đã trả cho anh T theo chứng từ giao dịch ngày 01/10/2018 và giao trực tiếp cho anh T ngày 31/01/2019 là tài sản của anh T1, không phải là tài sản của bà C.

Trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh T1 đã cung cấp cho Tòa án ghi bên nhận chuyển nhượng (bên B) là bà Trần Thị C là không đúng thực tế; thực tế anh T1 mới là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T, bà C không phải là người nhận chuyển nhượng. Mặt sau của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có phần chữ viết tay bằng mực màu xanh là chữ của bà C, do bà C viết, phía dưới có 01 chữ ký ghi tên Nguyễn Tấn T là chữ của anh T, do anh T ký và viết.

Mặt sau chứng từ giao dịch ngày 01/10/2018 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện T có phần chữ viết tay bằng mực màu xanh và phía dưới có 02 chữ ký đều ghi tên Nguyễn Tấn T; đây đều là chữ của anh T, do anh T viết và ký. Anh T ghi bà C nộp trả cho Ngân hàng 100.000.000đồng để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C là không đúng thực tế.

Tờ giấy kê ô li có chữ viết tay ghi ngày 31.01.2019, phía dưới có 01 chữ ký ghi tên Nguyễn Tấn T đều là chữ của anh T, do anh T viết và ký; trong giấy này ghi nội dung “Ngày 31.01.2019, anh T có nhận của bà C 15.000.000đồng” là không đúng thực tế, thực tế số tiền 15.000.000đồng này là anh T1 giao cho anh T chứ không phải là tài sản của bà C.

Vì vậy, bà C xác định bà C không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án, bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án nên bà C yêu cầu Tòa án không đưa bà C vào tham gia tố tụng.

*Theo lời khai ngày 16/8/2022 (Bút lục số 204), người làm chứng ông Nguyễn Hữu A trình bày:*

Ông A có thay mặt anh Nguyễn Tấn T, anh Nguyễn Ngọc T1 đi liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh T1. Quá thực hiện, có thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng diện tích đất 102m<sup>2</sup> từ loại đất trồng cây lâu năm sang loại đất ở nông thôn, chi phí chuyển mục đích sử dụng là 15.000.000đồng nên ông A đã yêu cầu anh T giao số tiền này để ông A trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định; thời điểm đó anh T không có tiền nên anh T1 đã trả cho anh T 15.000.000đồng tiền chuyển nhượng, sau đó anh T giao lại số tiền này cho ông A sử dụng đóng chi phí chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Sau đó ông A tiếp tục giúp 02 bên thực hiện đầy đủ thực tục chuyển nhượng. Từ đó ông A không còn biết thông tin gì về việc chuyển nhượng này. Ông A xác định số tiền 15.000.000đồng mà anh T đã giao cho ông A vào ngày 03/02/2019 là tiền chuyển mục đích sử dụng đất, chứ không phải tiền trả cho chi phí cho cá nhân ông A.

*Các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:*

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hồ sơ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 vào năm 2018-2019; 01 tờ giấy kê ngang, có chữ viết tay bằng mực màu xanh, ghi ngày “03/2/19”, có 01 chữ ký ghi tên Nguyễn Hữu A.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp: Toàn bộ hồ sơ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 vào năm 2018-2019; 01 tờ giấy A4 ghi tựa đề Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có 02 chữ ký lần lượt ghi tên Nguyễn Tấn T, Trần Bạch Long T và có 01 chữ ký không ghi tên, mặt sau có chữ viết tay bằng mực màu xanh, ghi ngày 01/10/2018 và có 01 chữ ký ghi tên Nguyễn Tấn T; 01 chứng từ giao dịch ngày 01/10/2018 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn; 01 tờ giấy

(loại giấy kẻ ô li) có chữ viết tay bằng mực màu xanh, ghi ngày 31/01/2019 và có 01 chữ ký ghi tên Nguyễn Tấn T.

Ngoài ra, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, yêu cầu cung cấp thông tin chứng cứ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn T, anh Nguyễn Ngọc T1 và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cũng đã cung cấp thông tin tại văn bản số 1271/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 15/7/2022.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:*

Căn cứ: Các khoản 2, 3, 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, các Điều 157, 158, Điều 165, 166, 227, 228, 229, 235, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 167, 168, 169, 179, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

[1]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã xác lập ngày 01/10/2018, đối với diện tích đất chuyển nhượng 314,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 là hợp đồng vô hiệu.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải di dời các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho anh Nguyễn Tấn T quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng 314,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại cho anh Nguyễn Tấn T quyền sử dụng diện tích đất 156m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 mà anh Nguyễn Tấn T cho rằng anh Nguyễn Ngọc T đã sử dụng lấn chiếm.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại cho anh Nguyễn Tấn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017. Ghi nhận ý kiến của bị đơn anh Nguyễn Ngọc T1 về việc anh Nguyễn Ngọc T1 có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Tấn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 sau khi thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 247.000.000đồng do tài sản bị xâm phạm đối với: 30 cây sưa 10 năm tuổi, 20 cây trắc trên 15 năm tuổi, 04 cây sanh trên 30 năm tuổi và 23 gốc rễ cây khô mà anh Nguyễn Tấn T cho rằng anh Nguyễn Ngọc T1 đã chặt hạ, đốt bỏ, làm hư hỏng.

[6]. Chấp nhận phần yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc giải quyết cây trồng đang tồn tại trên đất chuyển nhượng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Giao cho anh Nguyễn Tấn T được quyền sở hữu, sử dụng đối với 18 cây sưa, 16 cây trắc, 01 cây mai, 02 cây sanh và 02 cây keo hiện nay đang tồn tại trên diện tích đất chuyển nhượng 470,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017.

[7]. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải bồi thường thiệt hại đối với 04 cây mai trên 15 năm tuổi.

[8]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Ngọc T1 đối với anh Nguyễn Tấn T:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã xác lập ngày 01/10/2018, đối với diện tích đất chuyển nhượng 470,2m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 là hợp đồng có hiệu lực.

Buộc anh Nguyễn Tấn T phải có nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp anh Nguyễn Tấn T không thực hiện hoặc có hành vi cản trở, gây khó khăn trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Nguyễn Ngọc T1 có quyền chủ động liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền, đăng ký quyền sử dụng đất theo nội dung bản án này.

Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Tấn T số tiền chuyển nhượng còn lại là 44.900.000đồng (Bốn mươi bốn triệu chín trăm ngàn đồng).

Buộc anh Nguyễn Tấn T phải di dời 18 cây sưa, 16 cây trắc, 01 cây mai, 02 cây sanh và 02 cây keo ra khỏi diện tích đất chuyển nhượng 470,2m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017.

[9]. Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Nguyễn Tấn T phải chịu 2.000.000đồng chi phí tố tụng (gồm 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.000.000 đồng chi phí định giá tài sản), nhưng được khấu trừ vào 4.000.000đồng tạm ứng chi phí tố tụng và anh Nguyễn Tấn T đã nộp theo phiếu thu ngày 01/12/2021 và phiếu thu



ngày 23/03/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, anh Nguyễn Tấn T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải chịu 2.000.000 đồng chi phí tố tụng (gồm 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.000.000 đồng chi phí định giá tài sản), thực hiện theo phương thức buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải hoàn trả cho anh Nguyễn Tấn T 2.000.000 đồng chi phí tố tụng này.

[10]. Về án phí:

Trả lại cho anh Nguyễn Tấn T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007523, ngày 25/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Thuận (Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 04 cây mai trên 15 năm tuổi bị đình chỉ giải quyết).

Buộc anh Nguyễn Tấn T phải chịu tổng cộng 13.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm: 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm và 12.350.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận); nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí được trả lại nêu trên và được khấu trừ vào tổng số tiền 11.150.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp còn lại theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007521, số 0007522, số 0007523 cùng ngày 25/10/2021 và số 0011335, số 0011336, số 0011377 cùng ngày 02/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, anh Nguyễn Tấn T còn phải nộp 1.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải chịu 358.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu giải quyết cây trồng trên đất của anh Nguyễn Tấn T được chấp nhận); nhưng được khấu trừ vào tổng số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007569, số 0007570 cùng ngày 12/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, anh Nguyễn Ngọc T1 được trả lại 242.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[11]. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Nguyễn Ngọc T1 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng và anh Nguyễn Tấn T sẽ

thanh toán lại toàn bộ số tiền đã nhận của anh Nguyễn Ngọc T1 và tiền lãi theo lãi suất của ngân hàng.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;
- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố;

***- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:***

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 không vi phạm điều cấm, hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Anh Nguyễn Tấn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do đối tượng không thực hiện được là không có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Tấn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T làm trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đúng thời gian quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm xác định nhầm ông Trương Hoài V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chứ không phải là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Cấp phúc sẽ điều chỉnh lại cho đúng.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị C có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Tấn T, thì thấy:

[4.1] Về nội dung kháng cáo: Anh Nguyễn Tấn T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Nguyễn Ngọc T1 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Buộc anh Nguyễn

Ngọc T1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng và anh Nguyễn Tấn T sẽ thanh toán lại toàn bộ số tiền đã nhận của anh Nguyễn Ngọc T1.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Tấn T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T1 đối với một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84, diện tích 443,3 m<sup>2</sup> (trong đó có 102m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 341,3m<sup>2</sup> đất cây trồng lâu năm), địa chỉ tại Thôn 01, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận, được UBND xã G, huyện T chứng thực số 44, quyền số 01/2019-SCT/HĐGD ngày 11/3/2019. *(Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 05/01/2017 cập nhật biến động sang tên Nguyễn Tấn T).*

[4.2.2] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Nguyễn Ngọc T1 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[4.2.3] Về nội dung: Nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T và bị đơn anh Nguyễn Ngọc T1 đều thừa nhận ngày 01/10/2018, anh Thanh và anh Tú đều tự nguyện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tọa lạc tại Thôn 1, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận, thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017; tại thời điểm chuyển nhượng, anh T là người sử dụng đất hợp pháp.

Mặc dù, anh T cho rằng diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 10m ngang x 45m dài tính từ tim đường; diện tích đất 443,3m<sup>2</sup> thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã G công chứng, chứng thực ngày 11/3/2019, theo mảnh chính lý trích lục bản đồ trích đo địa chính số 22-2019 ngày 18/03/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là do vẽ theo sự chỉ dẫn ranh mốc của anh Nguyễn Ngọc T1, anh Nguyễn Tấn T không có tham gia nên không đúng diện tích đất chuyển nhượng thực tế; trong diện tích đất 470,2m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T mà hiện nay anh T1 đang sử dụng thì chỉ có 314,2m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng, còn lại 156m<sup>2</sup> đất là do anh T1 sử dụng lấn chiếm. Tuy nhiên, anh T thừa nhận chữ ký ghi tên Nguyễn Tấn T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã G công chứng, chứng thực ngày 11/3/2019 là chữ của anh T, anh T xác định tự nguyện ký kết hợp đồng này; do đó có căn cứ xác định ngày 01/10/2018, anh T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 đối với diện tích đất là 443,3m<sup>2</sup> theo Mảnh chính lý trích lục bản đồ trích đo địa chính số 22-2019 ngày 18/03/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Ngoài ra, bản đồ trong Mảnh chính lý trích lục bản đồ trích đo địa chính số 22-2019 ngày 18/03/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đo vẽ theo tỷ lệ 1: 2000 và bản đồ trong Mảnh trích đo địa chính số 10/2022

ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đo vẽ theo tỷ lệ 1: 500; theo Điều 7 thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì sai số vị trí của điểm bất kỳ trên ranh giới thửa đất biểu thị trên bản đồ địa chính dạng số so với vị trí của các điểm khống chế đo vẽ gần nhất không được vượt quá 30cm đối với bản đồ địa chính tỷ lệ 1: 2000 và không được vượt quá 7cm đối với bản đồ địa chính tỷ lệ 1: 500; do đó diện tích đất chênh lệch 26,9m<sup>2</sup> giữa bản đồ trong Mảnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 và bản đồ trong Mảnh chính lý trích lục bản đồ trích đo địa chính số 22-2019 ngày 18/03/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (470,2m<sup>2</sup> so với 443,3m<sup>2</sup>) là nằm trong phạm vi diện tích sai số cho phép giữa các lần đo vẽ. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định ngày 01/10/2018, anh Nguyễn Tấn T đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc T1 diện tích đất mà hiện nay anh T1 đang sử dụng là 470,2m<sup>2</sup> (theo mảnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017.

[4.2.4] Giá chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này: Tại khoản 1 Điều 2 trong văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận công chứng, chứng thực ngày 11/03/2019 ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng. Tuy nhiên anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế mà hai bên đã thỏa thuận thống nhất thực hiện là 165.000.000đồng. Do đó giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng ghi nhận khoản 1 Điều 2 trong văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, đã được Ủy ban nhân dân xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận công chứng, chứng thực ngày 11/03/2019 là giả tạo nên vô hiệu theo quy định tại các Điều 124, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015 và có đủ căn cứ xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh T và anh T1 đã thỏa thuận thống nhất thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh T và anh T1 đã xác lập vào ngày 01/10/2018 là 165.000.000đồng.

[4.2.5] Vấn đề thanh toán: Việc thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn T với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc T1; các bên đương sự đều thừa nhận hai thống nhất thỏa thuận thanh toán bằng phương thức anh Nguyễn Ngọc T1 trả khoản nợ vay ngân hàng của anh Nguyễn Tấn T là 112.600.000 đồng (bao gồm cả gốc và lãi). Việc thỏa thuận này các bên hoàn toàn tự nguyện thực hiện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, mặc dù nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T cho rằng trong số tiền 15.000.000 đồng anh Nguyễn Ngọc T1 giao cho anh T vào ngày 31/01/2019 thì có 7.500.000 đồng là tiền chi phí anh T1 phải trả cho cá nhân ông Nguyễn Hữu A để ông A thực hiện dịch vụ thay mặt cho hai bên đi liên hệ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đến nay bị đơn anh Nguyễn Ngọc T1 chỉ mới thanh toán cho anh T tổng số tiền chuyển nhượng là 112.600.000 đồng. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2022 (bút lục số 204), ông Nguyễn

Hữu A xác định số tiền 15.000.000 đồng mà anh T giao cho ông A vào ngày 03/02/2019 là tiền trả chi phí chuyển mục đích sử dụng đất. Mặt khác, căn cứ nội dung chữ viết tay ghi tại mặt sau Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ghi ngày 01/10/2018 (Bút lục số 100) thể hiện các bên thỏa thuận anh T có nghĩa vụ chi trả chi phí chuyển mục đích sử dụng đất; mặc dù anh T cho rằng sau đó hai bên có thỏa có thuận lại thống nhất mỗi bên phải chịu ½ chi phí thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, anh T1 không thừa nhận có việc thỏa thuận lại này và anh T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó có đủ căn cứ xác định số tiền 15.000.000 đồng mà anh T1 đã giao cho anh T vào ngày 31/01/2019 là tiền trả tiền chuyển nhượng. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định anh T1 đã thanh toán cho anh T tổng số tiền chuyển nhượng 120.100.000 đồng, là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.2.6] Đối tượng của Hợp đồng là một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84, diện tích 443,3 m<sup>2</sup> (trong đó có 102m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 341,3m<sup>2</sup> đất cây trồng lâu năm), địa chỉ tại Thôn 01, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận. (Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 05/01/2017 cập nhật biến động sang tên Nguyễn Tấn T).

Theo quy định tại điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau:

- Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

+ Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

+ Đất không có tranh chấp;

+ Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

- Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật đất đai năm 2013.

Như vậy, điều kiện chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa số 28, tờ bản đồ số 84, giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Nguyễn Ngọc T1 không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Hơn nữa, ngày 15/7/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận đã có văn bản số 1217/VPĐKĐD-ĐKCG cung cấp thông tin: Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Nguyễn Ngọc T1 thuộc thẩm

quyền ký Giấy chứng nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đủ điều kiện tách thửa chuyển nhượng một phần thửa đất.

[4.3] Như vậy, có đủ căn cứ xác định: khi tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Nguyễn Tấn T chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc T1 quyền sử dụng diện tích đất là 470,2m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017, thì các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập thành văn bản và được Ủy ban nhân dân xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận công chứng, chứng thực vào ngày 11/3/2019; anh T1 đã thanh toán cho anh T 120.100.000 đồng tiền chuyển nhượng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đủ điều kiện tách thửa chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã xác lập ngày 01/10/2018, đối với quyền sử dụng diện tích đất là 470,2m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại Thôn 01, xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017, với giá chuyển nhượng 165.000.000 đồng là đã có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 167, 168, 169, 179, 188 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]. Đối với yêu cầu buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng và anh Nguyễn Tấn T sẽ thanh toán lại toàn bộ số tiền đã nhận của anh Nguyễn Ngọc T1 (*Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*).

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã xác lập ngày 01/10/2018, đối với diện tích đất 470,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 đã có đủ điều kiện có hiệu lực như đã nhận định nêu trên. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T về việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải di dời các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho anh Nguyễn Tấn T quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng 314,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên xử như trên

là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T.

[7]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo và không bị kháng nghị, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định việc anh Nguyễn Tấn T xin rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải bồi thường thiệt hại 04 cây mai trên 15 năm tuổi là rút một phần yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T là chưa phù hợp. Bởi lẽ, khi khởi kiện anh Nguyễn Tấn T yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với 30 cây sưa 10 năm tuổi, 20 cây trắc trên 15 năm tuổi, 04 cây sanh trên 30 năm tuổi, 23 gốc rễ cây khô và 04 cây mai trên 15 năm tuổi; trong quá trình giải quyết thì anh Nguyễn Tấn T rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với 04 cây mai trên 15 năm tuổi; đây chỉ là việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện nên chỉ nhận định trong bản án và không phải đình chỉ đối với yêu cầu này. Việc cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu cũng không gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương nên cấp phúc thẩm chỉ cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[8] Ý kiến và đề nghị của đại diện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bình Thuận về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:** Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Tấn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

**Căn cứ:** Các khoản 2, 3, 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 218, các Điều 157, 158, Điều 165, 166, 227, 228, 229, 235, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Các Điều 167, 168, 169, 179, 188 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

[1]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã xác lập ngày 01/10/2018, đối với diện tích đất chuyển nhượng 314,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 là hợp đồng vô hiệu.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải di dời các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho anh Nguyễn Tấn T quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng 314,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại cho anh Nguyễn Tấn T quyền sử dụng diện tích đất 156m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 mà anh Nguyễn Tấn T cho rằng anh Nguyễn Ngọc T1 đã sử dụng lấn chiếm.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại cho anh Nguyễn Tấn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017. Ghi nhận ý kiến của bị đơn anh Nguyễn Ngọc T1 về việc anh Nguyễn Ngọc T1 có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Tấn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 sau khi thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5]. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 247.000.000đồng do tài sản bị xâm phạm đối với: 30 cây sưa 10 năm tuổi, 20 cây trắc trên 15 năm tuổi, 04 cây sanh trên 30 năm tuổi và 23 gốc rễ cây khô mà anh Nguyễn Tấn T cho rằng anh Nguyễn Ngọc T1 đã chặt hạ, đốt bỏ, làm hư hỏng.

[6]. Chấp nhận phần yêu cầu của anh Nguyễn Tấn T về việc giải quyết cây trồng đang tồn tại trên đất chuyển nhượng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Giao cho anh Nguyễn Tấn T được quyền sở hữu, sử dụng đối với 18 cây sưa, 16 cây trắc, 01 cây mai, 02 cây sanh và 02 cây keo hiện nay đang tồn tại trên diện tích đất chuyển nhượng 470,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017.

[7]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Ngọc T1 đối với anh Nguyễn Tấn T:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh Nguyễn Tấn T và anh Nguyễn Ngọc T1 đã xác lập ngày 01/10/2018, đối với diện tích đất chuyển nhượng 470,2m<sup>2</sup> (theo Mạnh trích đo địa chính số



10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, Giấy chứng quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017 là hợp đồng có hiệu lực.

Buộc anh Nguyễn Tấn T phải có nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp anh Nguyễn Tấn T không thực hiện hoặc có hành vi cản trở, gây khó khăn trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Nguyễn Ngọc T1 có quyền chủ động liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền, đăng ký quyền sử dụng đất theo nội dung bản án này.

Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Tấn T số tiền chuyển nhượng còn lại là 44.900.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu chín trăm ngàn đồng).

Buộc anh Nguyễn Tấn T phải di dời 18 cây sưa, 16 cây trác, 01 cây mai, 02 cây sanh và 02 cây keo ra khỏi diện tích đất chuyển nhượng 470,2m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo địa chính số 10/2022 ngày 27/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 84 xã G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 284319 cấp ngày 05/01/2017.

[8]. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Tấn T phải chịu 2.000.000 đồng chi phí tố tụng (gồm 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.000.000 đồng chi phí định giá tài sản), nhưng được khấu trừ vào 4.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng và anh Nguyễn Tấn T đã nộp theo phiếu thu ngày 01/12/2021 và phiếu thu ngày 23/03/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, anh Nguyễn Tấn T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải chịu 2.000.000 đồng chi phí tố tụng (gồm 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.000.000 đồng chi phí định giá tài sản), thực hiện theo phương thức buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải hoàn trả cho anh Nguyễn Tấn T 2.000.000 đồng chi phí tố tụng này.

[9]. Về án phí:

[9.1] Án phí sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Tấn T phải chịu tổng cộng 13.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm: 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm và 12.350.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận); nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí được trả lại nêu trên và được khấu trừ vào tổng số tiền 11.150.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp còn lại theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007521, số 0007522, số 0007523 cùng ngày 25/10/2021 và số 0011335, số 0011336, số 0011377 cùng ngày 02/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, anh Nguyễn Tấn T còn phải nộp 1.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Nguyễn Ngọc T1 phải chịu 358.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu giải quyết cây trồng trên đất của anh Nguyễn Tấn T được chấp nhận); nhưng được khấu trừ vào tổng số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007569, số 0007570 cùng ngày 12/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, anh Nguyễn Ngọc T1 được trả lại 242.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Tấn T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011359 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Anh Nguyễn Tấn T đã nộp đủ án phí theo quy định.

[10]. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, người phải thi hành án có quyền thoả 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, Điều 7, 7a, 7b, 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Tánh Linh;
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

**Vũ Thị Thanh Hòa**

**CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Thị Thanh Hòa**

