

Bản án số: 330/2024/DS-PT

Ngày: 26/6/2024

*“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với
đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Trọng;

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Bà Lê Thị Mai.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vĩnh, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 215/2024/TLPT-DS ngày 09/4/2024 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*. Do có kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn với Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6233/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Kiều Thị Q, sinh năm 1957 và ông Nguyễn Tuấn T, sinh năm 1953; Đều trú tại: Tổ dân phố T, phường T, Thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh (đều có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tuấn T: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979, trú tại: Thôn K, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn C, bà Bùi Hoàng Linh C1 – Công ty L4; địa chỉ: Số B đường V, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (ông C vắng mặt, bà C1 có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956, địa chỉ: Tổ dân phố P, phường T, Thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Anh Kiều Đình H1, sinh năm 1986, trú tại: Tổ dân phố P, phường T, Thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Viết K - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân phường T, thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công L1 – Chủ tịch (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H chi nhánh thị xã H - C;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Hậu T1 – Phó giám đốc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ngân hàng N chi nhánh thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Mạnh H2 – Phó giám đốc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chị Kiều Thị G, sinh năm 1988 (vắng mặt);

- Chị Kiều Thị T2, sinh năm 1995 (vắng mặt);

- Anh Kiều Đình H1, sinh năm 1986 (có mặt);

- Anh Kiều Thanh H3, sinh năm 1980 (Hiện đang lao động tự do tại Đài Loan) (vắng mặt);

Đều trú tại: Tổ dân phố P, phường T, Thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh.

- Chị Kiều Thị H4, sinh năm 1982, trú tại: Đ, thôn B, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt);

- Chị Kiều Thị L2, sinh năm 1985, trú tại: Tổ dân phố B, phường B, Thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của các chị Kiều Thị G, Kiều Thị T2, chị Kiều Thị H4, chị Kiều Thị L2: Anh Kiều Đình H1, sinh năm 1986, trú tại Tổ dân phố P, phường T, Thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bà Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T thống nhất trình bày:

Ngày 13/01/1992, vợ chồng ông Kiều Đình T3 và bà Nguyễn Thị L, trú tại đội 9 xã T (N là tổ dân phố P, phường T, thị xã H) viết giấy chuyển nhượng

một căn nhà ngang cấp 4 với diện tích khoảng 24m² và một thửa đất với diện tích 375m² về phía Nam trong tổng diện tích đất của gia đình bà L, ông T3 cùng toàn bộ cây cối trên đất cho vợ chồng ông, bà với giá chuyển nhượng là 6.000.000 đồng. Ngày 17/01/1994, ông T3, bà L cùng ông bà và bà Kiều Thị T4 (Bà Q và bà T4 là em ruột của ông T3; ông T3 đã chết năm 2010) đến nhà ông Hà Văn V cán bộ UBND xã T xin xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và tài sản trên đất. Hợp đồng được ông Hà Văn V ký, đóng dấu xác nhận. Ngày 18/01/1994, ông T3, bà L đã đến nhà ông bà nhận tiền. Vì tình cảm ruột thịt, ông T3 và bà L đã đồng ý nhận 5.800.000 đồng. Cũng trong ngày 18/01/1994 giữa bên bán và bên mua đã thực hiện việc bàn giao đất, nhà, cây cối trên đất. Sau đó, vì điều kiện kinh tế gia đình và các con của ông, bà còn nhỏ, ông T3, bà L đề nghị để vợ chồng họ tiếp tục sử dụng thửa đất lúc nào cần thì ông, bà lấy làm nhà ở. Năm 2008, chính quyền có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho những hộ gia đình chưa được cấp. Sau khi xem xét yêu cầu và hồ sơ chuyển nhượng, ngày 24/01/2008 UBND thị xã H cấp GCNQSDĐ số AN 375532 cho ông Nguyễn Tuấn T và bà Kiều Thị Q với diện tích 375m². Sau khi được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông, bà lên xây dựng nhà tại thửa đất trên thì bị phía bị đơn ngăn cản, chống đối. Do phía gia đình bà L tố cáo ông bà làm giả hồ sơ chuyển nhượng nhà, đất nên ông bà đã đề nghị trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà L, ông T3 trong giấy chuyển nhượng. Tại Thông báo số 1818/PC21 ngày 12/5/2010 của Phòng K1 Công an tỉnh H đã xác định chữ viết, ký trong giấy chuyển nhượng nhà, đất là chữ của bà L và ông T3. Không bằng lòng với kết quả trên nên phía bà L, ông T3 đã khiếu nại về chữ ký giáp ranh khi làm hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ cho gia đình ông, bà. Do bà L, ông T3 không ký giáp ranh trong sơ đồ xin cấp GCNQSDĐ nên ngày 26/11/2013 UBND thị xã H đã quyết định hủy GCNQSDĐ số 016691/UB-2008 ngày 24/11/2008 vì lý do đất đang có tranh chấp, vi phạm hình thức. Ông T, bà Q khẳng định hợp đồng giữa hai gia đình được viết vào ngày 13/01/1994, được đại diện UBND xã T xác nhận ngày 17/01/1994, nhưng do lâu ngày nên nét cuối của con số 4 bị mờ và viết sát mép cuối của tờ giấy, khi ép plastic đã cắt gọn cho vừa nên số 4 trông giống con số 2 ở phần ngày lập hợp đồng. Quá trình làm hồ sơ giám định, Công an tỉnh H viết là năm 1992 do đó ông bà cũng viết theo là năm 1992 trong đơn khởi kiện. Ông T3, bà L đã nhận đủ tiền và đã giao nhà, đất, cây cối. Hai bên đã đóng cọc, đắp các mô đất làm ranh giới. Vì vậy, ông, bà khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và cây cối trên thửa đất giữa ông T3, bà L và ông, bà có thật, hợp lệ, có hiệu lực pháp luật.

Do đó, ông, bà khởi kiện đề nghị Tòa án chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và cây cối trên đất giữa ông T3, bà L với ông bà đã được đại diện UBND xã T, thị xã H xác nhận ngày 17/01/1994 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; Yêu cầu bà Nguyễn Thị L phối hợp với ông, bà cùng các cơ quan chức năng tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật để giao trả

toàn bộ diện tích đất là $14m \times 25m = 350m^2$ và một ngôi nhà ngang trên thửa đất đã chuyển nhượng cho ông, bà (Riêng cây cối, hoa màu trên đất do gia đình bà L đã chặt phá hết, vì tình anh em ruột nên bà không yêu cầu giải quyết); Buộc bà Nguyễn Thị L tháo dỡ các công trình đang xây dựng trên phần đất $350m^2$ đã chuyển nhượng, trả lại nguyên trạng ban đầu cho ông, bà; buộc bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của phía nguyên đơn, cấm hủy hoại, dịch chuyển tài sản đã chuyển nhượng cho nguyên đơn đồng thời đề nghị Tòa án chấp nhận quyền được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng của bà L, ông T3.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn thống nhất trình bày:

Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khẳng định hợp đồng đó là bản viết nháp của bà L để làm mẫu, nếu khi nào bà Q có đủ điều kiện thì bà L sẽ bán. Tại thời điểm viết là năm 1992, lúc đó bà L chưa bán hay chuyển nhượng; chữ viết trong giấy chuyển nhượng đó hoàn toàn không có chữ viết nào của ông Kiều Đình T3. Tại thời điểm năm 1992, ông T3, bà L và hai o là bà Q, bà T4 có chung vốn làm ăn do ông T3 không có tiền góp vốn mà vốn liếng do bà Q và bà T4 bỏ ra nên ông T3 có viết giấy bán nhượng đất để làm tin chứ trên thực tế gia đình ông T3 bà L không chuyển nhượng. Thửa đất mà hiện nay gia đình bà L đang sử dụng được cấp năm 1988; từ đó cho đến nay gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai, không chuyển nhượng cho ai. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đề ngày 13/01/1992 mà bà Q cung cấp cho Tòa án là bản viết mẫu do bà L viết, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Q, ông T, tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà L với gia đình bà Q là không có giá trị và đề nghị hủy giấy mua bán chuyển nhượng này vì trái đạo đức xã hội.

Với nội dung vụ án trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 29/01/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh đã áp dụng các Điều 405, 409, 450, 451, 452, 453, 454, 637, 689, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, Điều 137 và Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tiểu mục 1.4 mục I, điểm b.2, tiểu mục 2.3 mục II Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T.

1. Chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và cây cối trên đất giữa ông Kiều Đình T3 và bà Nguyễn Thị L với bà Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T lập vào ngày 13/01/1994, được đại diện UBND xã T, thị xã H xác nhận ngày 17/01/1994 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L giao lại cho bà Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T một ngôi nhà ngang (nhà nhỏ) xây bằng gạch, lợp bằng ngói đỏ diện tích 26,59m² và một thửa đất diện tích là 333,2m² về phía Nam trong thửa đất số 56, tờ bản đồ số 12 thuộc tổ dân phố P, phường T, thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh. Thửa đất có chiều phía Tây giáp chỉ giới xây dựng đường IA dài 14 m; Phía Đông giáp đất còn lại của bà L cạnh núi M Gà dài 14 m; Phía Bắc giáp đất, nhà lớn của bà Nguyễn Thị L dài 23,8m; Phía Nam giáp đất còn lại của bà L dài 23,8m.

- Điểm đặt thước đo đầu tiên để đo chiều rộng thửa đất (gọi là điểm số 1) là mép ngoài của góc Đông Bắc (góc sau cùng phía Đông-Bắc của móng căn nhà ngang) kéo dài sang phía Nam thửa đất 14 m.

- Điểm đặt thước đo chiều dài thửa đất là từ điểm số 1 kéo dài ra phía Tây tiếp giáp chỉ giới xây dựng đường IA dài 23,8m.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L tháo dỡ các công trình đang xây dựng trên phần đất 333,2m² đã chuyển nhượng cho bà Q và ông T.

4. Bà Q, ông T có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 333,2m² đất nêu trên và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật về đất đai.

5. Tuyên bố buộc bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt hành vi cản trở việc thực quyền của phía nguyên đơn và cấm hủy hoại, dịch chuyển tài sản đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí giám định và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/02/2016, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 22/3/2016 kháng cáo bổ sung đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2016/DSPT ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 29/01/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Thông báo số 335/TB-TA ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm của bà Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T có nội dung Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà L với vợ chồng ông bà là không có căn cứ.

Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy bản án dân sự sơ thẩm để giao cho Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ngày 13/7/2021, Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh thụ lý lại vụ án để xét xử theo thủ tục sơ thẩm. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Kiều Thanh H3 hiện xuất cảnh ra nước ngoài được thể hiện tại Công văn số 17289/QLXNC-P5 ngày 03/8/2021 của Cục Q1 - Bộ C2 nên vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Ngày 27/12/2022, Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh ra Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 02/2022/QĐST-DS.

Ngày 07/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày, phía bị đơn cũng giữ nguyên quan điểm.

Căn cứ đơn yêu cầu xem xét thẩm định, định giá tài sản của nguyên đơn Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 05/8/2022 do TAND thị xã Hồng Lĩnh thực hiện tại nhà bà Nguyễn Thị L, địa chỉ tổ dân phố P, phường T, thị xã H, thể hiện:

- Về đất: Có 01 diện tích đất 286,3m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 12, TDP P, phường T, thị xã H.

+ Ý kiến nguyên đơn: đề nghị mức giá 4 tỷ đồng.

+ Ý kiến bị đơn: Không đưa ra giá.

+ Hội đồng định giá thống nhất thửa đất có giá là 1.770.384.000 đồng là giá đất ở, do chưa xác định được diện tích cần thẩm định giá là đất ở hay đất trồng cây lâu năm. Do đó xác định thửa đất trồng cây lâu năm thì giá trị bằng 50% của giá trị đất ở.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 26/4/2023 do TAND tỉnh Hà Tĩnh thực hiện, thể hiện:

- Ý kiến các bên đương sự: Thống nhất lấy kết quả định giá ngày 05/8/2022 do TAND thị xã Hồng Lĩnh thực hiện về cả giá đất và tài sản trên đất nên không yêu cầu định giá lại.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2022 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2023 thể hiện.

Diện tích phần đất tranh chấp theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được định vị trên sơ đồ bao gồm các điểm được đánh số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 có diện tích 333,2m² (trong đó có 46,9m² nằm trong kênh dẫn nước Lam Hồng. Sau khi trừ diện tích hành lang kênh dẫn nước Lam Hồng còn lại 286,3m²).

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Căn cứ Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013; Điều 427 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 123, 131, 407 BLDS 2015, Điều 26, 38, 147, 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án, tuyên xử.

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/01/1992 giữa bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T với bà Nguyễn Thị L, ông Kiều Đình T3 vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Kiều Thị Q số tiền gốc 5.800.000 đồng tiền mua bán theo hợp đồng; và số tiền bồi thường thiệt hại 535.125.815 đồng, Tổng cộng cả hai khoản: **540.931.615** đồng (*Năm trăm bốn mươi triệu chín trăm ba mươi một ngàn sáu trăm mười lăm đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/7/2023, bà Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm để vụ án được xét xử một cách khách quan, đúng quy định pháp luật.

Ngày 14/7/2023 bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Kiều Thị Q và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Q có cùng quan điểm như sau:

Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử và quyết định bác yêu cầu khởi kiện là không khách quan, không xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án, không áp dụng đúng quy định pháp luật, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của gia đình bà trong vụ án. Bà khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên diễn ra vào năm 1994 còn ngày tháng trên giấy chuyển nhượng nhìn giống năm 1992, quá trình giải quyết vụ án bà cũng khẳng định là do trong thời gian bảo quản giấy gốc bị mối mọt dẫn đến bị tưa một phần góc giấy, nên phần số “4” trong “1994” bị mất một góc nhìn giống như số “2”. Tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện nội dung: “Tên tôi là Kiều Đình T3, cũng cùng thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chúng tôi, vợ chồng ông Kiều Đình T3, bà Nguyễn Thị L còn tiến hành lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề cho vợ chồng em gái là bà Kiều Thị T4 trong ngày 13/01/1994”.

Sau khi lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến năm 2004 hai gia đình đã làm thủ tục và được UBND thị xã H cấp GCNQSD đất đối với diện tích mà gia đình bà L, ông T3 chuyển nhượng.

Về xác định lỗi: Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xác định mức độ lỗi của các bên chưa phù hợp. Cho rằng gia đình có lỗi vì đã không tiến hành thủ tục nhận chuyển quyền là không đúng, việc xác định lỗi trong giao dịch trên hoàn toàn xuất phát từ phía vợ chồng ông T3, bà L khi phủ nhận giao dịch và không thực hiện các thủ tục chuyển quyền cho vợ chồng ông T, bà Q theo đúng quy định pháp luật. Xét mức độ lỗi 50/50 đối với các bên là chưa hợp lý, lỗi ở đây toàn bộ đều xuất phát từ vợ chồng ông Kiều Đình T3, bà Nguyễn Thị L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là anh Kiều Đình H1 cho rằng: Không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T vì trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có diện tích, vị trí, địa chỉ, tứ cận đất chuyển nhượng nên việc Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh cho rằng: “Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 12 thuộc Tổ dân phố P, phường T, thị xã H, tỉnh Hà Tĩnh là đối tượng được ghi nhận trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng. Đất chuyển nhượng không có diện tích, vị trí, địa chỉ, tứ cận mà Tòa án lại thẩm định, định giá thửa đất số 56, tờ bản đồ số 12, để buộc gia đình anh phải bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu cho phía nguyên đơn (bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T) là không có căn cứ.

Trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không dẫn chiếu đến thửa đất số 56, tờ bản đồ số 12 là đối tượng mà ông Kiều Đình T3 và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T thì không thể phát sinh trách nhiệm bồi thường cho hợp đồng vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ hồ sơ vụ án để đưa ra phán quyết một cách khách quan, đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, đảm bảo được quyền lợi của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo, sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Kiều

Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T và bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc có mặt người đại diện theo ủy quyền; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Hội đồng xét xử xét thấy sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định của pháp luật.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Kiều Thanh H3 xuất khẩu lao động tại Đài Loan. Do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 191, 195, 196 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Kiều Thị L3 giao trả lại diện tích 375m² đất cùng với tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà ngang và toàn bộ cây cối, tài sản trên đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 12, theo nội dung các bên đã thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng lập ngày 13/01/1992. Tòa án xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu chứng cứ nguyên đơn xuất trình là “*Giấy chuyển nhượng lập ngày 13/01/1992*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo quy định tại Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 427 Bộ luật Dân sự 2005 thì thời hiệu khởi kiện về hợp đồng dân sự là 2 năm kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm hại. Tuy nhiên, Giấy nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/01/1992, do thời kỳ này pháp luật nghiêm cấm việc mua bán, phát canh thu tô, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức theo quy định tại điểm a, tiểu mục 2.2 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định “...Hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật”. Như vậy, nội dung giao dịch giữa bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T với bà Nguyễn Thị L với ông Kiều Đình T3 vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015, thì “thời hiệu khởi kiện đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự không bị hạn chế” nên còn thời hiệu khởi kiện, do đó Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh thụ lý vụ án là đúng quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy như sau:

[2.1] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/1992” giữa bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T với bà Nguyễn Thị L, ông Kiều Đình T3, thấy rằng giao dịch theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, nội dung và hình thức giao dịch chưa đảm bảo quy định, cụ thể:

- Giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật:

Theo đơn khởi kiện, bà Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T cho rằng giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q, ông T với bà L, ông T3 được xác lập ngày 13/01/1994, tuy nhiên tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi rõ “Kiều Đình Tùng ngày 13/01/1992”, chữ viết rõ nét, không có tẩy xóa. Tại quyết định trưng cầu giám định, kết luận giám định, và tại Bản án phúc thẩm năm 2016 đều phản ánh thời điểm ký kết giấy chuyển nhượng vào ngày 13/01/1992. Theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 1987 quy định “Nghiêm cấm việc mua, bán, lán, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai”. Như vậy, thời điểm bà Q, ông T với bà L, ông T3 lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì pháp luật đang nghiêm cấm cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới mọi hình thức, việc chuyển nhượng là trái quy định pháp luật. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thửa đất vẫn đang do gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Kiều Đình T3 sử dụng. Năm 2008, bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T được UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 375532 thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 03, diện tích 375,0m². Nhưng do khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q, ông T3 không thông qua người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, ông Kiều Đình T3, hồ sơ làm giả mạo chữ kí của hộ giáp ranh, không bàn giao đất thực địa nên ngày 21/9/2009, UBND thị xã H đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T. Như vậy, mặc dù có giấy chuyển nhượng nhưng hợp đồng chuyển nhượng chưa được thực hiện, chưa đăng kí biến động đất đai đúng quy định pháp luật, thửa đất đang do gia đình bà L, ông T3 quản lý, sử dụng. Theo quy định tại điểm a tiểu mục 2.2 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định: “nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật, do đó nếu tranh chấp mà hợp đồng chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu”.

- Xét Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/1992, thấy rằng: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện các nội dung

đương sự thỏa thuận như diện tích đất chuyển nhượng, vị trí, tứ cận thửa đất, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng mà chỉ có chữ kí của người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, ông Kiều Đình T3, không có chữ kí của bên nhận chuyển nhượng bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T, là chưa thực hiện đầy đủ nội dung, hình thức hợp đồng theo quy định tại các điểm b, c, d khoản 2 Điều 12 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991.

- Năm 1988, ông Kiều Đình T3 và bà Nguyễn Thị L làm đơn được Hội đồng nhân dân UBND xã T cấp cho ông T3, bà L diện tích 420m² đất, diện tích đất thực tế hiện nay gia đình bà Nguyễn Thị L và ông Kiều Đình T3 đang sử dụng là 1.422,4m² (theo biên bản thẩm định ngày 20/8/2021). Tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T ngày 13/01/1992, hộ gia đình ông T3, bà L chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng.

Như vậy, giao dịch dân sự mua bán đất và tài sản trên đất giữa bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T với bà Nguyễn Thị L, ông Kiều Đình T3 được thể hiện tại “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 13/01/1992” trên thực tế là có thực, bị đơn trình bày đây là giấy làm tin trong quá trình các bên anh chị em chung vốn làm ăn buôn bán, song ngoài lời trình bày của mình thì bị đơn không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh việc lập giấy chuyển nhượng QSD đất để làm tin trong quá trình buôn bán, làm ăn chung vốn giữa nguyên đơn và bị đơn; do vậy không có căn cứ để chấp nhận đề nghị của bị đơn về việc không chấp nhận xem xét việc các bên có ký giao dịch chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, như phần nhận định đã nêu trên thì giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu do vi phạm điều cấm, trái quy định pháp luật, quá trình sau khi ký kết giao dịch nói trên nguyên đơn chưa được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất, chưa sử dụng đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L giao trả lại diện tích 375m² đất cùng với tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà ngang và toàn bộ cây cối, tài sản trên đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 12 như nội dung các bên đã thỏa thuận theo giấy chuyển nhượng lập ngày 13/01/1994.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi, bồi thường thiệt hại:

* Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Tại Kết luận giám định ngày 27/5/2015, kết luận “...- Cụm chữ viết thứ hai gồm các chữ “Số tiền o dượng đã giao đủ kể từ giờ phút này a có quyền sử dụng đất đai hợp pháp số tiền đã giao đủ (là năm triệu tám trăm) 5.800.000 đồng chẵn” và chữ ký, chữ viết đề tên “L” tại trang 2 của tài liệu cần giám định ký hiệu A với chữ viết mẫu so sánh ghi của Nguyễn Thị L trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M8 là do cùng một người viết ra”. Như vậy, thực tế sau khi lập hợp

đồng chuyển nhượng thì ông Kiều Đình T3, bà Nguyễn Thị L đã nhận đủ của nguyên đơn bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T số tiền 5.800.000 đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận”. Về phía bà Kiều Thị Q sau khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Q và ông T chưa trực tiếp quản lý, sử dụng đất, thửa đất vẫn đang do gia đình bà L, ông T3 sử dụng nên bà Q, ông T không phải thực hiện nghĩa vụ đối với bà L, ông T3. Gia đình bà L, ông T3 sau khi chuyển nhượng đã nhận của bà Q, ông T số tiền 5.800.000 đồng, nên cần buộc bà L trả lại cho bà Q, ông T số tiền 5.800.000 đồng.

* Về xác định lỗi và bồi thường thiệt hại:

- Theo biên bản định giá ngày 05/8/2022 tại nhà bà Nguyễn Thị L ở địa chỉ tổ dân phố P, phường T, thị xã H, Hội đồng định giá thống nhất thửa đất có diện tích 286,3m², có giá là 1.770.384.000 đồng (giá đất ở được tính $1.770.384.000\text{đ}/286,3\text{m}^2 = 6.183.667$ đồng/m²) là giá đất ở, do chưa xác định được diện tích cần thẩm định, định giá là đất ở hay đất trồng cây lâu năm. Do đó xác định thửa đất trồng cây lâu năm thì giá trị bằng 50% của giá trị đất ở. Tại biên bản định giá tài sản ngày 26/4/2023 (BL 396), các bên đương sự thống nhất lấy kết quả định giá ngày 05/8/2022 về cả giá đất và tài sản nên không yêu cầu định giá lại. Tại Công văn số 2012/UBND-TNMT ngày 15/12/2022 của UBND thị xã H, xác định: Do thửa đất số 202, tờ trích đo hiện trạng khu đất tờ bản đồ số 12 (0555518-5-b) tổ dân phố P, phường T không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật, vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và trên cơ sở Văn bản số 140/BC-UBND ngày 29/11/2022 của UBND phường T, Ủy ban nhân dân thị xã H xác định loại đất của thửa số 202, tờ trích đo hiện trạng khu đất tờ bản đồ số 12 (0555518-5-b), tổ dân phố P, phường T cụ thể như sau:

- Đất ở đô thị (ODT): 55,38m²;
- Đất trồng cây lâu năm và cây hàng năm: 230,92m²;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối: 46,9m².

Như vậy: Thửa đất đang tranh chấp có diện tích 286,3m², trong đó:

+ Đất ở 55,38m² có giá = 6.183.667 đồng/m² x 55,38m² = 342.451.478 đồng.

+ Đất trồng cây hàng năm bằng 50% đất ở: 6.183.667 đồng: 2 = 3.091.833 đồng/m² x 230,92m² = 713.977.622 đồng.

Tổng giá trị thửa đất là 1.056.429.000 đồng cộng giá trị ngôi nhà ngang 19.622.632 đồng = 1.076.051.632 đồng.

* Về xác định lỗi:

- Bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T tại thời điểm xác lập hợp đồng đã không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng không thực hiện giao nhận đất trên thực tế. Năm 2008 lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi không có ý kiến của hộ bà Nguyễn Thị L, ông Kiều Đình T3, gia mạo chữ kí hộ giáp ranh.

- Bà Nguyễn Thị L, ông Kiều Đình T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Luật Đất đai năm 1987 đang nghiêm cấm hộ gia đình cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới mọi hình thức; sau khi chuyển nhượng không bàn giao đất cho hộ bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T.

Như vậy, để dẫn đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu đều do lỗi của cả hai bên. Sau khi chuyển nhượng, bà L, ông T3 không thực hiện giao đất cho bà Q, ông T dẫn đến bà Q, ông T không được sử dụng đất theo hợp đồng. Thiệt hại đã xảy ra và giá đất hiện tại trên thị trường tăng so với thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự “Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Theo kết quả định giá tài sản ngày 05/8/2022 (được các bên đương sự thừa nhận), giá trị thửa đất và ngôi nhà ngang đang tranh chấp theo hợp đồng có giá 1.076.051.632 đồng. Việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu như đã nhận định phân trên đều do lỗi của hai bên nên cần lấy giá trị lô đất và nhà theo định giá 1.076.051.632 đồng sau khi trừ đi giá gốc lô đất 5.800.000đ còn 1.070.251.632 đồng chia đôi, buộc bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T số tiền 535.125.815 đồng.

Từ những nhận định trên thì thấy, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận nên Hội đồng xét xử đồng tình với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn và bị đơn.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn là bà Kiều Thị Q, ông Nguyễn Tuấn T và bị đơn là bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị L, bà

Kiều Thị Q và ông Nguyễn Tuấn T.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Cục THADS Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Xuân Trọng