

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH

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

Bản án số: 43/2024/DS-PT
Ngày 26 - 8 - 2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hoàn

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hà và ông Ngô Thế Tương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình:** Bà Đỗ Thị Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 tháng 8 năm 2024 và 26 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 về việc *Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 53/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1962.

Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình.

2. Bị đơn: Chị Trần Thị Thúy L, sinh năm 1992.

Địa chỉ: khu dân cư S, phường P, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chủ tịch.

+ Bà Ngô Thị N, sinh năm 1972.

Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Lê Văn Đ.

(Ông Đ, chị L có mặt, những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Nguyên đơn – ông Lê Văn Đ trình bày:**

Ông là em ruột của bà Lê Thị M. Bà M sinh năm 1952, chết năm 2011, không có chồng nhưng có 01 người con ngoài giá thú là chị Trần Thị Thúy L, ngoài ra không có con nuôi nào khác.

Khi còn sống, bà M có mua 01 thửa đất số 12-QH tờ bản đồ số 03, diện tích 90m² tại đường F, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do không thường xuyên ở đây nên ngày 25/02/2009 bà M đã làm giấy uỷ quyền giao cho bà Lê Thị M1 là em gái quản lý. Năm 2011, bà M chết không để lại di chúc, gia đình chưa nói cho chị L biết về thửa đất vì bà M dặn khi nào chị Linh trưởng t mới cho biết. Sợ chị L biết sẽ bán thửa đất nên từ năm 2018 bà M1 và các anh chị em trong nhà thống nhất giao các giấy tờ nhà đất và thửa đất cho ông trông coi. Năm 2019, ông xây 01 ngôi nhà 02 tầng trên đất, chị L không biết. Ngày 20/8/2020 chị L viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho ông với giá 800.000.000 đồng. Vì lý do cá nhân nên số tiền này chị L nhờ ông giữ hộ và gửi Ngân hàng cho chị L. Các thành viên trong gia đình gồm bà Lê Thị C, Lê Thị T, Lê Thị M1, ông Lê Văn Đ là cậu, di ruột của chị L đều biết và đồng ý việc này.

Ngày 19/4/2021, để thuận tiện cho ông Đ làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải phóng mặt bằng bồi thường tái định cư, chị L cùng ông Đ ra Ủy ban nhân dân xã T ký kết hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng được ông Phạm Quang Đ1 – Phó Chủ tịch UBND xã T chứng thực.

Ngày 11/01/2022 và ngày 12/01/2022, UBND huyện T ra quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và giao đất tái định cư đối với thửa đất số 12-QH tờ bản đồ số 03. Ông Đ đã phối hợp với cơ quan Nhà nước thực hiện giao đất, nhận tiền bồi thường, trong đó tiền đất là 1.800.000.000 đồng, tài sản trên đất là 1.101.533.000 đồng, cộng bằng 2.910.533.000 đồng và đóng tiền để nhận lô đất tái định cư là Lô đất số 34 (Lô Q) diện tích 121,6m² tại thị trấn D đã được Ủy ban nhân dân huyện T phê duyệt tại Quyết định số 4200/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 có giá trị 2.067.200.000 đồng nên ngoài

khoản tiền được nhận từ bồi thường lô đất cũ là 1.800.000.000 đồng, số tiền còn thiếu là 267.200.000 đồng ông Đ bỏ ra nộp.

Việc chị L đã viết tay và ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 12-QH cho ông, tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng chị L nhờ ông Đ giữ và gửi Ngân hàng hộ chị L được các thành viên trong gia đình gồm bà Lê Thị C, Lê Thị T, Lê Thị M1, ông Lê Văn D đều biết, đồng ý. Như vậy ông Đ và chị L đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 12-QH nên dù giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và chị L không đúng quy định về hình thức nhưng đã đảm bảo về nội dung quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự. Theo quy định tại Điều 132 BLDS về thời hiện yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì ngày 20/8/2020 chị L đã viết tay ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, đến nay giao dịch đã quá thời hiệu 02 năm, việc chuyển nhượng trên có hiệu lực pháp luật. Bản thân ông là người được chị L uỷ quyền làm toàn bộ thủ tục với cơ quan chức năng có thẩm quyền để nhận đất tái định cư, ông đã nộp thêm số tiền 267.200.000 đồng để nhận đất nên ông đề nghị Toà án công nhận Lô đất tái định cư trên là của ông.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án Công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 12-QH tờ bản đồ số 03 tại đường F, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình được ký ngày 20/8/2020 giữa ông Đ và chị Trần Thị Thúy L có hiệu lực pháp luật; công nhận Lô đất tái định cư Lô số 34 (Lô Q) vị trí lô đất bám đường trục xã T cũ, đi thôn M theo bản vẽ quy hoạch chi tiết Khu tái định cư tại thị trấn D đã được UBND huyện T phê duyệt tại Quyết định số 4200/QĐ-UBND ngày 08/10/2020, tỷ lệ 1:500 là của ông Đ.

*** Bị đơn – chị Trần Thị Thúy L trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất số 12-QH tờ bản đồ số 03 địa chỉ tại đường F xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình, diện tích thửa đất là 90m², mục đích sử dụng là đất ONT mà ông Đ tranh chấp là của mẹ chị là bà Lê Thị M, sinh năm 1952, chết năm 2011 mua. Mẹ chị không đăng ký kết hôn với bố chị, chỉ có một mình chị là con đẻ, ngoài ra không có người con nào khác nên chị là người thừa kế duy nhất của bà M. Năm 2011, bà M chết đột tử không để lại lời trăng trối, chị lấy chồng nơi khác nên cũng không biết về thửa đất. Sau khi bà M chết, chị có hỏi bà Lê Thị C1, Lê Thị M1 là em ruột của bà M về thửa đất thì mọi người nói rằng bà M đã bán thửa đất đi rồi nên từ năm 2011 đến đầu năm 2021 chị không hỏi lại nữa, một phần do chị lấy chồng ở xa, một phần do chị tin tưởng những người thân trong gia đình của bà M nói là sự thật.

Ngày 13/3/2021, ông Đ có điện thoại cho chị nói rằng thửa đất của mẹ chị vẫn còn nhưng ông Đ đã bán cho người khác, giờ không làm được giấy tờ thì họ phạt rồi ông gửi qua zalo cho chị 01 hình ảnh giấy biên nhận đặt cọc với người tên Lê Anh T1 ký vào ngày 20/8/2020, 01 giấy uỷ quyền của mẹ chị cho bà Lê Thị M1 đề ngày 23/02/2009. Do tin tưởng ông Đ nên ngày 19/4/2021, chị đã về Ủy ban nhân dân xã T để ký hợp đồng uỷ quyền. Do đường xá xa xôi nên chị đã để ông Đ chủ động làm toàn bộ giấy tờ, chị ký hợp đồng uỷ quyền mà không kiểm tra kỹ nội dung. Đến ngày 10/3/2022, ông Đ có điện thoại cho chị nói rằng giờ làm giấy tờ khó khăn, chị không về được thì viết cho ông Đ 01 cái giấy viết tay sang nhượng thửa đất mà chị được hưởng thừa kế từ bà M sang cho ông Đ để ông Đ đi làm thủ tục. Chị tin tưởng ông Đ nên đã viết giấy chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đ. Giấy do chị viết tay, gửi qua đường bưu điện do ông Đ yêu cầu chứ thực tế chị không bán đất cho ông Đ, vì vậy trong giấy viết tay gửi về cho ông Đ chị không ghi số tiền chuyển nhượng, giấy không được công chứng, chứng thực. Giấy đề ngày 20/8/2020 là do ông Đ bảo chị viết theo đúng ngày trong giấy đặt cọc đất giữa ông Đ và ông Lê Anh T1.

Đến giữa tháng 4 năm 2022, chị tìm hiểu được một số thông tin về thửa đất mẹ chị để lại nên chị đã về Ủy ban nhân dân xã T, Phòng kinh tế hạ tầng của UBND huyện để hỏi thì được biết được thửa đất đó nằm trong diện phải giải toả, được bồi thường, ông Đ chưa bán đất. Chị rất bất ngờ, sau nhiều lần nói chuyện với ông Đ và yêu cầu ông nói sự thật thì đến đầu tháng 5 năm 2022 chị mới nhận được các giấy tờ có đầy đủ thông tin như hợp đồng uỷ quyền của chị và ông Đ, Văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà M. Chị đã được xem Giấy xác nhận đề ngày 28/01/2021 giữa ông Đ và các thành viên trong gia đình bà M với nội dung chị bán đất cho ông Đ giá 800.000.000 đồng nhưng do chị chưa muốn cho chồng chị và gia đình chồng chị biết nên tạm thời nhờ các cậu các dì trong gia đình giữ hộ, khi nào chị cần sẽ lấy sau; Trong giấy có nội dung ông Đ chuyển số tiền tiết kiệm của ông Đ tại Ngân hàng cho chị khi nào chị cần thì sẽ lấy ra. Chị khẳng định toàn bộ nội dung trong Giấy xác nhận này là không đúng sự thật vì giữa chị và ông Đ không có giao dịch mua bán thửa đất. Chị không có mặt tại buổi họp gia đình ngày 28/01/2021, không ký vào giấy xác nhận này.

Chị biết ông Đ nhiều lần muốn chị về Toà án nhân dân huyện Thái Thụy để hoà giải vụ việc nhưng chị không còn tin tưởng ông Đ. Chị khẳng định thửa đất mà ông Đ quản lý trước đây là di sản thừa kế bà M để lại mà chị là người thừa kế duy nhất. Thửa đất đã bị thu hồi giải toả, được bồi thường để tái định cư là Lô số 34, Lô quy hoạch DO-04 vị trí tại thị trấn D. Chị đề nghị Toà án nhân dân huyện Thái Thụy không công nhận và tuyên vô hiệu đối với giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và ông Đ; Đồng thời chị đề nghị Toà án yêu

cầu Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất số 34 – Lô tái định cư mang tên chị, theo đúng Quyết định giao đất tái định cư số 378 ngày 25/02/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T là giao cho chị. Đối với số tiền 267.200.000 đồng ông Đ đã nộp thêm vào để lấy lô đất trên, chị sẽ hoàn trả lại cho ông Đ sau khi ông Đ trả cho chị toàn bộ giấy tờ liên quan đến Lô đất 34 mà ông Đ đang giữ. Chị đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt chị.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:**

Quá trình thu hồi đất để giải phóng mặt bằng và quá trình giao đất tái định cư cho chị L đều đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay ông Đ và chị L phát sinh mâu thuẫn, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Ngô Thị N trình bày: Trước đây bà với ông Đ là vợ chồng nhưng đến tháng 7 năm 2022 đã ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy. Trước năm 2018 bà không biết về thửa đất nhưng từ năm 2018 bà ở Lai Châu về Thái Bình sinh sống thì bà biết rõ cả vị trí thửa đất. Bà M đã chết năm 2011, trước đó bà M mua đất nhưng không sống ở địa phương nên đã lập giấy ủy quyền cho bà M1 quản lý sử dụng thửa đất này nên gia đình bà M1 đã từng sử dụng thửa đất này để vay số tiền 20.000.000 đồng, không trả được nên vợ chồng bà phải cho vay tiền để lấy lại thửa đất và từ năm 2018, gia đình bà quản lý thửa đất cùng giấy tờ liên quan. Gia đình không cho chị L biết về mảnh đất vì bà M bị chết đột tử, chị L có cuộc sống gia đình phức tạp nên mọi người thống nhất khi nào chị Linh trưởng t hãn mới giao đất cho chị L. Đến khi UBND huyện thực hiện việc giải toả, bồi thường chị L mới biết. Ngôi nhà 02 tầng trên thửa đất đã bị giải toả không phải là tài sản của chị L nên ông Đ bỏ tiền ra xây thì ông Đ nhận tiền bồi thường.

Bà có biết việc ông Đ và chị L lập giấy chuyển nhượng thửa đất, giá đất được đưa ra sau khi tham khảo là 800.000.000 đồng, chị L đồng ý với giá này. Do chị L có cuộc sống phức tạp nên các cậu dì, anh em trong gia đình nhà ông Đ bàn với nhau chưa giao tiền cho chị L, sẽ gửi Ngân hàng đến khi nào chị L ổn định cuộc sống, trưởng thành mới giao cho chị L, chị L cũng phải nghe theo gia đình. Ông Đ có bàn với bà và anh em trong gia đình là ông Đ và bà có tiền gửi tiết kiệm trong Ngân hàng Q, hai sổ tiết kiệm trị giá khoảng 1,7 tỷ đồng nên số tiền 800.000.000 đồng sẽ của chị L, ông Đ vẫn giữ tại 02 sổ tiết kiệm trên mang tên bà và ông Đ, ông Đ sẽ trả lãi cho chị L chứ không làm sổ riêng cho chị L. Ông Đ chưa trả tiền gốc và tiền lãi cho chị L, có lần chị L hỏi ông Đ muốn lấy khoảng 70, 80 triệu để sửa nhà nhưng ông Đ không đưa, bảo phải được sự đồng

ý của các cậu, các dì trong nhà. Từ khi bà và ông Đ ly hôn, ông Đ có trả tiền cho chị L hay không thì bà không biết. Bà đề nghị trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của ông Đ thì L1 đất tái định cư là tài sản chung của bà với ông Đ có trong thời kỳ hôn nhân do ông Đ lấy số tiền 800.000.000 đồng của bà và ông Đ để mua. Nếu yêu cầu khởi kiện của ông Đ không được chấp nhận thì bà cũng không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị M1, bà Lê Thị C1, bà Lê Thị T, ông Lê Văn D trình bày: các ông bà là anh chị em ruột với ông Đ, bà M, là cậu, dì ruột của chị L. Bà M có 1 thửa đất ở Thôn C, xã T, huyện T, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà M. Ngày 23/02/2009, bà M ra Ủy ban nhân dân xã T làm giấy uỷ quyền cho bà Lê Thị M1 được sử dụng thửa đất, giấy uỷ quyền được UBND xã T xác nhận. Bà M chết đột tử năm 2011, sau khi bà M chết, anh chị em trong nhà không nói cho chị L biết vì bà M có dặn lại khi nào chị Linh trưởng t thì mới cho chị L biết về thửa đất. Năm 2018, bà M1 đã giao lại hết giấy tờ cho gia đình nhà ông Đ quản lý, khi ông Đ xây dựng ngôi nhà trên thửa đất không ai ý kiến. Bà M1 và bà C1 đều khẳng định không có việc chị L hỏi các bà về thửa đất, thực tế chị L không hỏi, nhưng mọi người trong gia đình vẫn giấu chị L, do chị L cuộc sống vẫn còn chưa ổn định. Giấy xác nhận ngày 28/01/2021 do ông Đ lập ra, các anh chị em trong gia đình đều được đọc và trực tiếp ký tên vào giấy xác nhận. Mục đích giấy xác nhận để ông Đ giữ lại số tiền 800.000.000 đồng cho chị L và tất cả mọi người đều thống nhất là gửi Ngân hàng. Chị L có ký vào hay không thì mọi người không rõ nhưng số tiền trên ông Đ không đưa cho chị L. Chị L cũng biết việc này và đồng ý để ông Đ gửi Ngân hàng hộ chị L, chị có dặn đừng cho chồng và bố chị biết. Các ông bà chỉ ký vào trong giấy xác nhận còn việc ông Đ gửi số tiền 800.000.000 đồng này vào Ngân hàng nào, gửi như thế nào mọi người cũng không để ý.

Ông Lê Thanh T2 trình bày: do quen biết ông Đ nên được ông Đ nhờ viết giấy đặt cọc thửa đất số 12-QH ở xã T, bản thân việc làm giấy đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông Đ không có bị thiệt hại gì nên có viết hộ. Tuy nhiên thực tế giữa ông và ông Đ không có bất cứ giao dịch mua bán nào đối với thửa đất trên. Có một lần có người con gái gọi ông Đ bằng cậu có gọi điện cho ông T2 hỏi về giấy đặt cọc trên, ông có nói sự thật ông không mua thửa đất.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình:** đã áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm 1 khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 91, Điều 144, Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 49, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 155, Điều 117, Điều

119, Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 20/8/2020 giữa chị Trần Thị Thúy L và ông Lê Văn Đ vô hiệu do bị lừa dối.

1.2. Không có việc chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 03, xã T, không có việc chị L đã nhận số tiền 800.000.000 đồng.

1.3. Ông Lê Văn Đ phải trả lại cho chị Trần Thị Thúy L giấy tờ có liên quan đến Lô đất số 34 (Lô quy hoạch DO-04) vị trí lô đất bám đường trục xã T cũ, đi thôn M theo bản vẽ quy hoạch chi tiết Khu tái định cư tại thị trấn D đã được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 4200/QĐ-UBND ngày 8/10/2020, tỉ lệ 1:500 theo quy định pháp luật trên để chị L thực hiện các quyền của người được cấp đất tái định cư theo quy định của pháp luật.

1.4. Chị Trần Thị Thúy L có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn Đ số tiền 267.200.000 đồng mà ông Đ đã nộp vào để đền bù lấy lô đất số 34 (Lô quy hoạch DO-04), diện tích 161,2m² vị trí lô đất bám đường trục xã T cũ, đi thôn M, nay là thửa 1251, tờ bản đồ số 61, thị trấn D.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* **Về kháng cáo:** Ngày 28/7/2023, ông Đ nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Ngày 05/8/2024, ông Đ có đơn đề nghị thay đổi nội dung kháng cáo. Ông cho rằng hiện nay theo giá thị trường, lô đất tái định cư số 34 có giá khoảng 5 tỷ đồng, chị L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Đ số tiền tương ứng theo tỷ lệ ông Đ đã bỏ ra để có được lô đất nói trên. Ông Đ đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại đối với giá trị quyền sử dụng đất đối với lô đất số 34 diện tích 121,6m² nay là thửa 1251 tờ bản đồ số 61 thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

* **Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/8/2024:**

- Ông Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như tại Đơn đề nghị ngày 05/8/2024, các quyết định khác của bản án sơ thẩm ông không có ý kiến gì. Ông Đ trình bày thêm do ông Đ là người địa phương nên chính quyền địa phương mới tạo điều kiện để giao đất tái định cư, vì vậy ông Đ đề nghị chị L phải thanh

toán thêm tiền cho ông Đ. Ông Đ đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại đối với lô đất tái định cư số 34.

- Chị L không đồng ý với ý kiến của ông Đ.

Trong quá trình Tòa án tạm ngừng phiên tòa và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/8/2024, sau khi được Hội đồng xét xử phân tích, hoà giải, ông Đ và chị L đã tự nguyện thỏa thuận: Chị L sẽ thanh toán cho ông Đ tổng số tiền 400.000.000 đồng trong đó có 267.200.000 đồng tiền ông Đ đã nộp thêm và chi phí công sức ông Đ quản lý, làm giấy tờ nhận thừa đất tái định cư. Số tiền này sẽ được chị thanh toán cho ông Đ ngay sau khi chị hoàn thiện thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư số 34.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình** phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình theo hướng chấp nhận sự thỏa thuận của ông Đ và chị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Kháng cáo của Bị đơn - ông Lê Văn Đ gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định, ông Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, vì vậy kháng cáo là hợp lệ, được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Đ từ chối việc ủy quyền cho chị Lê Thị Thúy H1 tham gia tố tụng trong vụ án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình và bà Ngô Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn Đ:

Chị L ký hợp đồng uỷ quyền với ông Đ ngày 19 tháng 4 năm 2021, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T về việc chị L để ông Đ đứng tên và trực tiếp làm

việc với chủ đầu tư, Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện, các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm các thủ tục liên quan đến việc nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi thửa đất số 12-QH tờ bản đồ số 03 địa chỉ tại đường F xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình, diện tích thửa đất là 90m² của mẹ chị L là bà Lê Thị M để lại. Từ hợp đồng ủy quyền này, ông Đ đã thực hiện các quy định của pháp luật để nhận Lô đất tái định cư Lô số 34 (Lô Q) vị trí lô đất bám đường trục xã T cũ, đi thôn M theo bản đồ quy hoạch chi tiết Khu tái định cư tại thị trấn D đã được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 4200/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2020, tỷ lệ 1:500 theo quy định pháp luật. Lô đất này được Ủy ban nhân dân huyện T xác định chị Trần Thị Thúy L là chủ sử dụng là đúng đối tượng, ông Đ chỉ là người được chị L uỷ quyền thay mặt chị L thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến thu hồi đất và nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước tái định cư đất. Việc phải nộp thêm tiền để nhận đất tái định cư ông Đ không nói cho chị L biết, ông Đ tự làm theo ý mình nên chị L chỉ đồng ý thanh toán cho ông Đ số tiền 267.200.000 đồng ông Đ đã nộp là có cơ sở. Ông Đ thay đổi nội dung kháng cáo, không đòi quyền sử dụng lô đất mà yêu cầu chị L phải trả cho ông một khoản tiền gồm phần tiền ông bù vào lấy lô đất và phần giá trị tăng lên của lô đất tương ứng với phần tiền ông đã bỏ ra cũng như công sức của ông đi làm thủ tục nhận đất tái định cư, ông sẽ tự nguyện bàn giao giấy tờ để chị L làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu này của ông Đ là chính đáng, có cơ sở để xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L đã chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông Đ, hai bên thống nhất thỏa thuận: ông Đ tự nguyện bàn giao giấy tờ liên quan đến lô đất tái định cư của chị L, chị L tự nguyện thanh toán cho ông Đ tổng số tiền 400.000.000 đồng bao gồm: 267.200.000 đồng tiền ông Đ đã nộp thêm để đóng tiền sử dụng lô đất tái định cư, còn lại là công sức quản lý và chi phí cho ông Đ đi lại làm giấy tờ nhận lô đất tái định cư, thời điểm thanh toán là ngay sau khi chị L hoàn thiện thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư số 34.

[3] Hội đồng xét xử thấy:

Sự tự nguyện thỏa thuận của ông Đ và chị L không trái pháp luật và đạo đức xã hội, vì vậy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, sửa Bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình theo nội dung các đương sự đã thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn Đ, chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm 1 khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 91, Điều 144, Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 49, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 155, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 20/8/2020 giữa chị Trần Thị Thúy L và ông Lê Văn Đ vô hiệu do bị lừa dối.

1.2. Không có việc chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 03, xã T giữa chị Trần Thị Thúy L và ông Lê Văn Đ, không có việc chị L đã nhận số tiền 800.000.000 đồng.

1.3. Ghi nhận việc ông Lê Văn Đ tự nguyện trả lại cho chị Trần Thị Thúy L toàn bộ giấy tờ có liên quan đến Lô đất số 34 (Lô quy hoạch DO-04) vị trí lô đất bám đường trục xã T cũ, đi thôn M theo bản vẽ quy hoạch chi tiết Khu tái định cư tại thị trấn D đã được UBND huyện T, tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 4200/QĐ-UBND ngày 8/10/2020, tỉ lệ 1:500 theo quy định pháp luật trên để chị L thực hiện các quyền của người được cấp đất tái định cư theo quy định của pháp luật.

1.4. Ghi nhận việc chị Trần Thị Thúy L tự nguyện thanh toán cho ông Lê Văn Đ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng chẵn), trong đó bao gồm: 267.200.000 đồng mà ông Đ đã nộp vào để đền bù lấy lô đất số 34 (Lô quy hoạch DO-04) còn lại là tiền công quản lý, chi phí đi lại làm giấy tờ nhận đất tái định cư. Chị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Đ số tiền này ngay sau khi chị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn Đ. Trả lại ông Lê Văn Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thái Thụy tại Biên lai số 0004328 ngày 08/12/2022.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7; 7a và Điều 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.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: Ông Lê Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Đ số tiền 300.000 đồng ông Đ đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu số 0005412 ngày 30/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 26/8/2024./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TAND huyện Thái Thụy;
- Chi cục THADS huyện Thái Thụy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu HC-TP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Hoàn