TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2024/DS -PT
Ngày: 29/8/2024
V/v: *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các Thẩm phán: Ông Hàng Lâm Viên và bà Trần Thị Dịu

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Phạm Quang Trung – Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:* Ông Nguyễn Hồng Hiển – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc: *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS – ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2024/QĐ – PT ngày 09/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Đàng Năng Đ, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: ông Đồng Thành M (tên gọi khác: Đồng Minh M1), sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Ngân hàng N1

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Xuân T – Trưởng phòng khách hàng, Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện N (theo giấy ủy quyền ngày 06/3/2024), (có mặt).

2. Bà Quảng Thị Kim T1 - sinh năm 1964 (có mặt).

3. Bà Đàng Thị Kim V - sinh năm 1980 (vắng mặt).

4. Bà Đàng Thị Thanh T2 - sinh năm 1983 (vắng mặt).

5. Bà Đàng Thanh L - sinh năm 1985 (vắng mặt).

6.Bà Đàng Thị Thanh N - sinh năm 1989 (vắng mặt).

7. Đàng Thị Huy H - sinh năm 1993 (vắng mặt).

8. Bà Đồng Thị Duy T3 - sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Quảng Thị Kim T1 kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Đàng Năng Đ trình bày:

Do hoàn cảnh khó khăn đông con nên ngày 17/9/2008 vợ chồng ông Đ tự ý chuyển nhượng thửa đất số 263, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299), thị trấn P cho ông Đồng Thành M (tên gọi khác là Đồng Minh M1) với số tiền chuyển nhượng là 35.000.000 đồng, đã giao đất và nhận đủ tiền. Nay các con đã lớn và cần đất canh tác, đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nên ông Đ có thỏa thuận với ông M xin chuộc lại thửa ruộng với số tiền 70.000.000 đồng nhưng ông M không đồng ý cho chuộc lại.

Ông Đàng Năng Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước giải quyết: Hủy giấy sang nhượng rộng lập ngày ngày 17/9/2008, buộc ông M phải trả lại thửa đất số số 263, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299), thị trấn P cho hộ gia đình ông Đ, ông Đàng Năng Đ đồng ý trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng cho ông M với số tiền là 35.000.000 đồng và bồi thường thêm cho ông M 35.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Đồng Thành M trình bày:

Năm 2008, ông Đàng Năng Đ có chuyển nhượng thửa đất số 263 tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299), thị trấn P cho ông với số tiền là 35.000.000 đồng, đã giao đủ tiền và nhận đất. Ông M canh tác đất liên tục từ năm 2008 đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, hiện tại đang trồng lúa. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo giấy bán đất lập ngày 17/9/2008 thì ông M không đồng ý. Ông M chỉ đồng ý cho chuộc lại ruộng nhưng với giá đất tại thời điểm xét xử không đồng ý giá 70.000.000 đồng như ông Đ đưa ra.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Quảng Thị Kim T1 (vợ ông Đ) trình bày: thống nhất lời trình bày của ông Đàng Năng Đ.

Các con ông Đàng Năng Đ vắng mặt có ý kiến trình bày như sau: Việc chuyển nhượng đất cho M, cha mẹ không thông báo nên không biết và không ký vào giấy chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Đồng Duy T3 (vợ ông M) trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông M và đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147 và Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 122; Điều 127; Điều 137; Điều 411; Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ Thi hành Luật đất đai 2003

- điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đàng Năng Đ.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 263 tờ bản đồ số 01 bản đồ 299 thị trấn P nay là thửa số 91, 92, 141 tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính thị trấn P theo "Giấy sang nhượng ruộng khoán" lập ngày 17/9/2008 giữa ông Đàng Năng Đ và ông Đồng Minh M1 (Đồng Thành M).

- Buộc vợ chồng ông Đàng Năng Đ, bà Quảng Thị Kim T1 phải liên đới hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Đồng Thành M và bà Đồng Thị Duy T3.

- Buộc vợ chồng ông Đồng Thành M, bà Đồng Thị Duy T3 trả lại thửa đất số 263 tờ bản đồ số 01 bản đồ 299 thị trấn P nay là thửa số 91, 92, 141 tờ bản đồ

số 8 bản đồ địa chính thị trấn P cho vợ chồng ông Đàng Năng Đ, bà Quảng Thị Kim T1 và các con gồm: Đàng Thị Kim V; Đàng Thị Thanh T2; Đàng T; Đàng Thị Thanh N và Đàng Thị Huy H.

Vị trí thửa đất được xác định theo trích lục số 595 ngày 20/5/2024 của Văn phòng Đ1 – Chi nhánh huyện N kèm theo bản án.

- Buộc vợ chồng ông Đàng Năng Đ, bà Quảng Thị Kim T1 phải liên đới bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Đồng Thành M và bà Đồng Thị Duy T3 số tiền là 144.924.800 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn tám trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí định giá tài sản, lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/6/2024, bà Quảng Thị Kim T1 kháng cáo bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét số tiền bồi thường và hoàn trả cho ông M là 70.000.000 đồng.

Tại giai đoạn phúc thẩm, tại đơn trình bày bổ sung ông Đ, bà T1 đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền 107.442.125 đồng dựa trên căn cứ theo giá Nhà nước quy định tại Quyết định số 14/2020/QĐ –UBND ngày 19/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh N, cụ thể trị giá quyền sử dụng đất là 249.884.250 đồng, trừ đi số tiền nhận chuyển nhượng và chia đôi thiệt hại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo không rút hay thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Quảng Thị Kim T1; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quảng Thị Kim T1 nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của các đương sự. Tòa án sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp đúng thẩm quyền, thủ tục theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quảng Thị Kim T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đất tranh chấp thửa số 263 tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299), thị trấn P 2.802m^2 nay được xác định là thửa số 91, 92, 141 tờ bản đồ số 8, thị trấn P có diện tích 3.028,9m^2. Nguồn gốc được Nhà nước giao nhận khoán cho hộ ông Đàng Năng Đ gồm 07 nhân khẩu gồm: ông Đàng Năng Đ, bà Quảng Thị Kim T1 và 05 người con là Đàng Thị Kim V, Đàng Thị Thanh T2, Đàng Thị Thanh N, Đàng T, Đàng Thị Huy H.

Các bên đương sự đều thừa nhận cả hai bên đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng ruộng khoán" lập ngày 17/9/2008 với số tiền là 35.000.000 đồng; đã thực hiện việc giao đất, nhận tiền. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2]. Xét giấy sang nhượng ruộng khoán lập ngày 17/9/2008 có nội dung: "Ông Đ sang nhượng ruộng khoáng lộ cho ông M canh tác vĩnh viễn, diện tích 2.800m^2 với giá 35.000.000 đồng". Tại thời điểm giao dịch thửa đất đã được công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Đàng Năng Đ, việc chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực theo Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, các thành viên trong hộ đều trên 15 tuổi nhưng không được biết và tham gia vào việc chuyển nhượng. Quá trình tố tụng ông Đồng Thành M cũng thừa nhận chỉ giao dịch với vợ chồng ông Đ. Đồng thời, tại thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Đ đang thế chấp Ngân hàng để vay vốn. Như vậy, vợ chồng ông Đàng Năng Đ chuyển nhượng

đất không được sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình là đã xâm phạm đến quyền lợi về tài sản chung của hộ.

Hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ hình thức và nội dung theo Điều 122 và Điều 127 và 411 của Bộ luật Dân sự 2005 nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập. Quá trình tố tụng, cả hai bên nguyên đơn, bị đơn đều đồng ý vô hiệu hợp đồng, tuy nhiên ông Đàng Năng Đ chỉ đồng ý trả cho ông M số tiền 70.000.000 đồng gồm 35.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng và 35.000.000 đồng bồi thường thiệt hại.

[2.3]. Xét lỗi do cả hai bên với mức độ tương đương nhau, mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Theo quy định tại điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, vợ chồng ông M phải hoàn trả cho hộ gia đình ông Đ quyền sử dụng đất diện tích 2.802m^2 các thửa số 91, 92, 141 tờ bản đồ số 8, thị trấn P. Vợ chồng ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông M số tiền 35.000.000 đồng nhận chuyển nhượng ban đầu, đồng thời phải bồi thường thiệt hại do có sự chênh lệch về giá quyền sử dụng đất giữa thời điểm ký kết hợp đồng so với hiện nay.

Tại biên bản định giá lập ngày 28/3/2024, Hội đồng định giá xác định đất lúa tại vị trí tranh chấp có giá 107.250đồng/m^2, trị giá quyền sử dụng đất là 324.849.525 đồng. Như vậy, thiệt hại do chênh lệch về giá đất mỗi bên phải chịu: (324.849.525 đồng – 35.000.000 đồng) : 2 = 144.924.800 đồng.

Bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Đ phải hoàn trả tiền 35.000.000 đồng và bồi thường cho ông M số tiền 144.924.800 đồng là phù hợp Điều 137 Bộ luật Dân sự. Bà T1 kháng cáo chỉ đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền 107.442.125 đồng, tuy nhiên đây không phải là giá phù hợp tại Quyết định số 95/2023/QĐ – UBND ngày 22/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh N về giá chuyển nhượng thực tế tại thời điểm xét xử, do đó không đảm bảo quyền lợi cho bên nhận chuyển nhượng, vì vậy không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: số tiền là: 6.500.000 đồng, ông Đàng Năng Đ đồng ý chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đồng Thành M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần;

- Vợ chồng ông Đàng Năng Đ phải chịu án phí tương ứng số tiền thực hiện nghĩa vụ cho bị đơn, tuy nhiên là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà T1 thuộc diện người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Từ những phân tích nhận định như trên, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Quảng Thị Kim T1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS – ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 293 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 411, Điều 689, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai 1993; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Quảng Thị Kim T1; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS – ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đàng Năng Đ đối với bị đơn ông Đồng Thành M2.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "giấy sang nhượng ruộng khoán" lập ngày 17/9/2008 giữa ông Đàng Năng Đ và ông Đồng Minh M1 (Đồng Thành M).

Buộc vợ chồng ông Đồng Thành M, bà Đồng Thị Duy T3 phải giao trả cho hộ ông Đàng Năng Đ, bà Quảng Thị Kim T1 quyền sử dụng thửa đất số 263 tờ bản

đồ số 01 bản đồ 299, thị trấn P nay là các thửa 91, 92, 141 tờ bản đồ số 8 thị trấn P, có diện tích 3.028,9m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B653713 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ Đàng Năng Đ; Được xác định bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,910,11,12) theo Trích lục số 595 ngày 20/5/2024 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh huyện N

Buộc vợ chồng ông Đàng Năng Đ, bà Quảng Thị Kim T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Đồng Thành M và bà Đồng Thị Duy T3 số tiền nhận chuyển nhượng là 35.000.000 đồng *(Ba mươi lăm triệu đồng)*. Đồng thời bồi thường thiệt hại số tiền 144.924.800 đồng *(Một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm hai mươi bốn ngàn tám trăm đồng)*.

(Có trích lục số 595 ngày 20/5/2024 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh huyện N kèm theo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đàng Năng Đ đồng ý chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Ông Đồng Thành M phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đàng Năng Đ, bà Quảng Thị Kim T1. Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà Quảng Thị Kim T1.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/8/2024).

Nơi nhận:
- Đương sự (11);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Ninh Phước (1);
- Chi cục THADS huyện Ninh Phước(1)
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

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

Phạm Thị Anh Trang