

Bản án số: 162/2024/DS-PT

Ngày 28/11/2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Tuân

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy

Ông Hoàng Quý Sửu

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh, Thư ký
Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Năm, Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 28 tháng 11 năm 2024, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2024/TLPT-DS ngày 03/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn anh Trịnh Văn T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm Đ, xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Tạ Văn H1, sinh năm 1965 và bà Đàm Thị T1, sinh năm 1965; đều cùng địa chỉ: Xóm D, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

- Anh Trịnh Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

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

- Anh Hoàng Công Đ, sinh năm 1979; vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ: Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1984; địa chỉ: xóm Đ, xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

- Ông Trịnh Văn Q, sinh năm 1961 và bà Dương Thị H2, sinh năm 1965; đều vắng mặt. Người đại diện theo uỷ quyền của ông Q và bà H2: Anh Trịnh Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Đỗ Thị H trình bày:

Năm 2018 do có nhu cầu mua đất để làm nhà nên vợ chồng chị đã đi tìm mua đất, qua tìm hiểu chị được biết anh Trịnh Văn T là người xóm T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên có thửa đất cạnh Dốc Mon thuộc xóm D, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cách UBND xã P khoảng 30m muốn bán. Vợ chồng chị đã gặp thỏa thuận với anh T mua phần đất đó với giá 200.000.000đ, nhưng do diện tích đất đó có chiều rộng hẹp nên vợ chồng chị đã thỏa thuận với ông Tạ Văn H1 là họ hàng của chị để lại cho vợ chồng chị 1,5m chiều rộng, chiều dài hết đất nhà anh T được vợ chồng ông H1 đồng ý bán cho chị. Tại quán bán hàng nhà ông H1, sau khi thống nhất giá cả, do anh T không có giấy tờ chứng minh là chủ sử dụng đất nên vợ chồng chị và vợ chồng ông H1 làm giấy tờ viết tay với nhau, anh T là người chứng kiến. Thực tế giao tiền thì anh T nhận 190.000.000đ, vợ chồng chị nợ lại anh T 10.000.000đ, vợ chồng ông H1 nhận 110.000.000đ, vợ chồng chị nợ lại vợ chồng ông H1 10.000.000đ. Số tiền còn nợ lại vợ chồng chị thỏa thuận với ông H1 và anh T hẹn khi nào vợ chồng chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị sẽ trả hết. Lúc đầu chỉ là giấy tờ viết tay, quá trình làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị và ông H1 đã lập lại giấy tờ chuyển nhượng theo mẫu có xác nhận của trưởng xóm. Chị và ông H1 thỏa thuận ông H1 là người đi làm thủ tục cho chị nhưng ông H1 không làm được, nên chị trực tiếp đi làm thủ tục, cơ quan quản lý đất đai xác định đất ông H1 và anh T bán cho chị chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không làm được thủ tục chuyển nhượng cho chị. Sau đó chị đã đến đòi lại tiền nhưng ông H1 và anh T không nhất trí trả nên chị mới làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2018 giữa vợ chồng chị lập với vợ chồng ông H1, bà T1 vô hiệu. Buộc vợ chồng ông H1, bà T1 trả cho chị số tiền 110.000.000đ và buộc anh T trả cho vợ chồng chị 190.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông H1, bà T1 đã trả cho vợ chồng chị 110.000.000đ nên chị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông H1, còn chị giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác.

Bị đơn ông Tạ Văn H1 trình bày: Năm 2005 ông bán cho ông Trịnh Văn Q là bố đẻ anh Trịnh Văn T một phần diện tích đất cụ thể 3,5m chiều rộng, chiều dài hết thửa đất ruộng có một mặt giáp với đường quốc lộ 37 một mặt giáp với đất bà T2, khi mua bán hai bên chỉ làm giấy viết tay, không có xác nhận của địa phương; gia đình ông đã giao đủ đất như thỏa thuận cho ông Q, sau đó ông Q cho con trai là anh Trịnh Văn T sử dụng. Năm 2018 ông không nhớ thời gian cụ thể, anh Đ có liên hệ với ông nói là chú để thêm cho cháu 1,5m chiều rộng giáp với phần đất anh Đ đã thỏa thuận mua của anh T. Sau khi thỏa thuận, tại quán bán hàng nhà ông, hai vợ chồng anh Đ, anh T và ông thỏa thuận anh Đ mua chỗ đất đó của ông với giá 120.000.000đ và đã giao cho ông 110.000.000đ; ông và

vợ chồng anh Đ chỉ làm giấy tờ viết tay không có xác nhận của địa phương. Do anh T mua của gia đình ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông làm giấy tờ viết tay với vợ chồng anh Đ, còn anh T là người chứng kiến. Hợp đồng ghi giá 320.000.000đ nhưng thực tế ông chỉ nhận 110.000.000đ, còn anh T nhận 190.000.000 đồng. Vợ chồng anh Đ nợ lại 20.000.000đ, trong đó nợ anh T 10.000.000đ, nợ vợ chồng ông 10.000.000đ. Việc mua bán diễn ra thuận lợi không ai có ý kiến gì. Ông cho rằng việc mua bán đã hoàn thành, ông đã bàn giao đất cho vợ chồng anh Đ. Sau khi mua bán, vợ chồng anh Đ là người đi làm thủ tục sang tên chứ không phải như chị H xác định ông làm thủ tục sang tên; gia đình ông chỉ phối hợp và giúp đỡ khi vợ chồng anh Đ cần giấy tờ, gia đình ông đã cung cấp đầy đủ theo yêu cầu của vợ chồng anh Đ, ông không có trách nhiệm phải đi làm giấy tờ cho vợ chồng anh Đ vì ông chỉ bán 1,5m chiều rộng. Ông không biết được lý do vì sao vợ chồng anh Đ không làm được thủ tục sang tên. Nay vợ chồng anh Đ đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2018 vô hiệu, ông nhất trí trả lại cho vợ chồng anh Đ số tiền 110.000.000đ và nhất trí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa vợ chồng ông với vợ chồng anh Đ, chị H.

Bị đơn anh Trịnh Văn T trình bày: Năm 2005 bố anh là ông Trịnh Văn Q mua của ông Tạ Văn H1 một diện tích đất ruộng giáp đường quốc lộ 37 chiều rộng 3,5m, chiều dài 24m có một mặt giáp với đường quốc lộ 37 một mặt giáp với đất bà T2 với giá 10.000.000đ, khi mua bán hai bên chỉ làm giấy viết tay, không có xác nhận của địa phương. Sau đó bố anh bàn giao lại đất cho anh, do chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để nguyên, chưa cải tạo gì. Năm 2018 không nhớ thời gian cụ thể, anh Đ có liên hệ qua điện thoại với anh đặt vấn đề mua lại diện tích đất đó với giá 200.000.000đ, Do phần đất hẹp về chiều ngang nên anh Đ đã đặt vấn đề với ông H1 mua thêm 1,5m chiều rộng giáp với phần đất của anh để cho đủ 5m. Tại quán bán hàng nhà ông H1 có anh, hai vợ chồng anh Đ và ông H1 thoả thuận thống nhất và kiểm tra đất, vợ chồng anh Đ đã giao cho anh 190.000.000đ, nợ lại 10.000.000đ, vợ chồng anh Đ giao cho ông H1 110.000.000đ, nợ lại 10.000.000đ. Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng do ông H1 và vợ chồng anh Đ tự lập với nhau, anh chỉ chứng kiến vì thực tế đất vẫn nằm trong bì đồ của gia đình ông H1. Anh xác định việc mua bán đã xong nên anh không đồng ý trả lại tiền cho vợ chồng chị H.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Diện tích đất vợ chồng ông H1, bà T1 và anh T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đ, chị H nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 69 thuộc xóm D, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên có vị trí chiều rộng theo trục đường quốc lộ 37 là 5m tính từ bờ tường nhà ông H1 kéo ra 11,5m, chiều dài 22m, theo bản đồ thể hiện là đất 1 lúa, hiện trạng đất để không trên đất không có tài sản gì. Hội đồng định giá xác định giá đất là 64.000đ/m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đỗ Thị H.

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2018 giữa vợ chồng ông Tạ Văn H1, bà Đàm Thị T1 với vợ chồng chị Đỗ Thị H và anh Hoàng Công Đ vô hiệu.

2. Buộc anh Trịnh Văn T có nghĩa vụ trả cho chị Đỗ Thị H và anh Hoàng Công Đ số tiền 190.000.000 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị H về việc buộc ông Tạ Văn H1 và bà Đàm Thị T1 trả cho chị Đỗ Thị H và anh Hoàng Công Đ số tiền 110.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Tạ Văn H1, bà Đàm Thị T1 có nghĩa vụ trả chị Đỗ Thị H 2.333.000 đồng. Anh Trịnh Văn T có nghĩa vụ trả cho chị Đỗ Thị H 2.333.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tạ Văn H1, bà Đàm Thị T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, anh Trịnh Văn T phải nộp 300.000 án phí dân sự vào ngân sách nhà nước.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 24/6/2024 anh Trịnh Văn T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Trịnh Văn T là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; kết quả tranh luận. Đại diện Viện kiểm sát cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đỗ Thị H là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trịnh Văn T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn anh Trịnh Văn T đảm bảo về hình thức và làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của anh Trịnh Văn T thì thấy:

Diện tích đất vợ chồng ông Tạ Văn H1, bà Đàm Thị T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng chị Đỗ Thị H, anh Hoàng Công Đ là một phần của thửa đất số 51 tờ bản đồ số 69 diện tích 594,6m² (bản đồ địa chính xã P) có nguồn gốc của cụ Tạ Văn H3 (đã chết) là bố đẻ ông Tạ Văn H1. Cụ H1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 575583 ngày 20/9/1993. Cụ H1 chết không để lại di chúc, giấy chứng nhận thửa đất này vẫn mang tên cụ Tạ Văn H3.

Ngày 17/3/2005 vợ chồng ông H1 chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa 51 cho ông Trịnh Văn Q và bà Dương Thị H2 là bố mẹ anh Trịnh Văn T, nhưng hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay, sau đó ông Q cho con trai là anh T diện tích đất này. Năm 2018 anh T thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng chị H, anh Đ với giá 200.000.000 đồng, chị H và anh Đ đã giao cho anh T 190.000.000 đồng, nợ lại 10.000.000 đồng, đồng thời chị H tiếp tục thỏa thuận với vợ chồng ông H1 mua thêm 1,5m đất liền kề với đất của anh T với giá 110.000.000 đồng. Sau đó ông H1, anh T và vợ chồng chị H thỏa thuận để vợ chồng ông H1 đứng tên hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng chị H giá 320.000.000đ, ông H1 nhận 110.000.000 đồng, anh T nhận 190.000.000 đồng, vợ chồng chị H nợ lại ông H1 và anh T mỗi người 10.000.000 đồng với thỏa thuận làm xong thủ tục chuyển nhượng sẽ trả hết tiền.

Tuy nhiên, do diện tích đất vẫn mang tên cụ Tạ Văn H3, nên vợ chồng ông H1, bà T1 không có quyền chuyển nhượng cho người khác. Việc vợ chồng ông H1, bà T1 ngày 18/12/2018 lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất cho người khác là vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013; vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định Điều 117, Điều 124 Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2018 giữa ông Tạ Văn H1, bà Đàm Thị T1 với anh Hoàng Công Đ, chị Đỗ Thị H vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T phải hoàn trả lại vợ chồng chị H số tiền đã nhận 190.000.000 đồng là đúng với quy định 131 Bộ luật Dân sự. Đối với số tiền ông H1 nhận của vợ chồng chị H, quá trình giải quyết ông H1 đã trả lại cho vợ chồng chị H và chị H đã rút yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông H1, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết vụ án đối với ông H1 là có cơ sở.

[3] Với phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trịnh Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên tại phiên toà là phù hợp, cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn là anh Trịnh Văn T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trịnh Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ.

2. Về án phí: Anh Trịnh Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ số tiền 300.000 đồng anh T đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0005469 ngày 01/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ.

3. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đại Từ;
- Chi cục THADS huyện Đại Từ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Minh Tuân