

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 215/2024/DS-PT

Ngày: 08/5/2024

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 CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Bình;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cường;

Bà Phan Thị Vân Hương.

Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, Thẩm tra viên Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Vũ Hồng Điệp, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4659/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm A, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1966; đều trú tại: Xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An; bà T có mặt, ông N vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1968; địa chỉ: Phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Quốc B – Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt, gửi bản luận cứ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958; địa chỉ: Xóm A, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 26/7/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Văn S trình bày:

Ông Bùi Văn S và vợ là bà Nguyễn Thị H1 là chủ sở hữu thừa đất số 415, tờ bản đồ số 13, diện tích 482,8m² tại xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/2013.

Ông S chưa ký kết hợp đồng mua bán thừa đất nêu trên với ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T nhưng hiện nay thừa đất này lại đứng tên ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 279047 ngày 31/5/2013.

Theo đơn khởi kiện ông Bùi Văn S yêu cầu: UBND thành phố V hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 279047 cấp ngày 31/5/2013 do ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T đứng tên. Yêu cầu trả lại quyền sử dụng diện tích 482,8 m² đất tại xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An tại thừa đất số 415 tờ bản đồ số 13 cho ông S.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Văn S yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện: Yêu cầu ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T trả lại số tiền 2.910.600.000 (hai tỷ chín trăm mười triệu sáu trăm nghìn) đồng là tiền bán thừa đất số 415 tờ bản đồ số 13 diện tích 482,8m² chưa trả cho ông.

Theo bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T trình bày:

Vào tháng 5 năm 2013 ông N và bà T có thỏa thuận mua thừa đất số 415 tờ bản đồ số 13, địa chỉ xóm A xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An diện tích 482,8m² của vợ chồng ông Bùi Văn S và bà Nguyễn Thị H1 qua ông Nguyễn Sỹ T1 giới thiệu.

Hai bên thỏa thuận mua bán với số tiền 1.255.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu) đồng, sau khi giao tiền ông N bà T cùng ông S bà H1 đến Văn phòng C1 tại số E, đường L để làm thủ tục mua bán và công chứng.

Sau khi thủ tục hoàn tất vợ chồng ông được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thừa đất số 415, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Quá trình mua bán và thủ tục cấp Giấy chứng nhận làm hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, hai bên

đã giao nhận đầy đủ số tiền như đã thỏa thuận nên hiện nay ông S yêu cầu khởi kiện như vậy thì bị đơn hoàn toàn không đồng ý, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An đúng là của ông S và bà H1. Bà H1 không hề biết về việc mua bán thửa đất này như thế nào và cũng chưa gặp ông N bà T lần nào.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C2 - chi nhánh N1 - Phòng G trình bày:

Ngày 24/4/2020 giữa Ngân hàng C2 và bà Nguyễn Thị Thanh H2 và ông Nguyễn Thanh H3 ký hợp đồng vay tài sản số tiền 1.000.000.000đ thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp bất động sản, tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 48; địa chỉ thửa đất xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An, diện tích 485,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 097060 do UBND thành phố V cấp ngày 20/01/2017 mang tên ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An không chấp nhận đơn khởi kiện của ông S.

Tại Bản kết luận giám định số 12/KL-KTHS(DD3-TL) ngày 29/5/2023 của phòng Kỹ thuật hình sự công an tỉnh Nghệ An thể hiện chữ ký mang tên Bùi Văn S, chữ viết “Bùi Văn S” tại trang 3 trên “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG/TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Bùi Văn S trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người ký, viết ra. Chữ ký mang tên Nguyễn Thị H1, chữ viết “Nguyễn Thị H1” tại trang 3 trên “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG/TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” đề ngày 17/5/2013 so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị H1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1, M4, M5 là do cùng một người ký, viết ra.

Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thửa đất trên đã được cấp đổi năm 2017 cho ông N và bà T với diện tích 485,1m², trên thửa đất đã được ông N, bà T xây dựng tường rào bao quanh thửa đất, có giá trị theo Biên bản định giá 6.000.000đ/m² x 485,1m² = 2.910.600.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 và Điều 37, Điều 147;

Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 BLDS 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S1 đối với yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 2.910.600.000 (Hai tỷ chín trăm mười triệu sáu trăm nghìn) đồng là tiền bán thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13 diện tích 482,8m².

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

Ngày 05/10/2023, nguyên đơn là ông Bùi Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị buộc ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T trả cho ông S số tiền 2.910.600.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Các bên đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Bùi Văn S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T trả cho ông S số tiền 2.910.600.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị T và người đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nghe ý kiến của các đương sự tại phiên tòa và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của ông Bùi Văn S trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện ông Bùi Văn S yêu cầu đòi thửa đất số 415 tờ bản đồ số 13 có diện tích 482,8m² địa chỉ tại xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T. Quá trình giải quyết vụ án ông S

cho rằng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông N thửa đất tranh chấp trên nhưng vợ chồng ông chưa nhận được tiền chuyển nhượng từ vợ chồng ông N nên ngày 04/7/2023 ông S thay đổi nội dung khởi kiện ngày 17/01/2023, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T trả lại số tiền 2.910.600.000 đồng theo giá trị định giá. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phần mở đầu của bản án sơ thẩm thể hiện quan hệ pháp luật “Kiện đòi tài sản” là chưa chính xác, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sẽ sửa lại cho đúng. Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền 2.910.600.000 đồng là tiền bán thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13, diện tích 482,8m². Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn cho rằng thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13, có diện tích 482,8m² địa chỉ tại xóm A, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An vợ chồng ông có nhờ ông Nguyễn Sỹ T1 tìm người bán giúp, nhưng vợ chồng ông chưa bán cho ai và chưa làm thủ tục công chứng để chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông N bà T. Ông N bà T cho rằng ngày 17/5/2013 ông N, bà T đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ vợ chồng ông S bà H1 với giá 1.255.000.000 đồng, sau khi giao tiền xong hai bên đã trực tiếp ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng.

Tại đơn khởi kiện và một số lời khai ban đầu ông S, bà H1 khẳng định không bán thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13 nêu trên cho ông N, bà T và yêu cầu ông N, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13 trên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố V đã cấp cho ông N, bà T. Tuy nhiên, sau đó ông S, bà H1 thừa nhận có bán đất cho ông N, bà T nhưng ông N, bà T chưa trả tiền cho ông S, bà H1; nên ông S, bà H1 đã thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu ông N, bà T chỉ phải thanh toán giá trị thửa đất số 415, tờ bản đồ số 13 nêu trên theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá là 2.910.600.000 đồng.

Xét thấy, mặc dù nguyên đơn và bị đơn đều không xuất trình được tài liệu thể hiện việc giao nhận tiền, nhưng theo Kết luận giám định số 12/KL-KTHS(DD3-TL) ngày 29/5/2023 của phòng Kỹ thuật hình sự công an tỉnh Nghệ An thể hiện các mẫu chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông Bùi Văn S và bà Nguyễn Thị H1. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S, bà H1

với ông N, bà T được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng thể hiện bên A (ông S và bà H1) có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất...cùng với Giấy tờ về quyền sử dụng đất...cho bên B (vợ chồng ông N bà T) vào thời điểm “hoàn thành hợp đồng”. Như vậy, có thể thấy sau khi hợp đồng hoàn thành tức quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đã thực hiện xong như bên có đất giao đất, giao giấy tờ đất cho bên mua, còn bên mua đã giao tiền, nhận đất để sử dụng quyền của mình theo quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông N đã làm các thủ tục đăng ký kê khai, nộp thuế và được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 31/5/2013 mang tên ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T và ông bà đã xây công và tường rào bao quanh thửa đất vào năm 2019 nhưng ông S không có ý kiến gì. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2023 cũng thể hiện giá chuyển nhượng thửa đất là 450.000.000 đồng nên việc ông S đòi ông N và bà T phải trả 2.910.600.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S không xuất trình được tình tiết hoặc tài liệu, chứng cứ mới. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn S và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở, được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do ông Bùi Văn S là người cao tuổi thuộc diện được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án nên Hội đồng xét xử quyết định ông Bùi Văn S được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Bùi Văn S và giữ

nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Văn S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Lê Thị Thúy Bình

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Vân Hương

Nguyễn Văn Cường

Lê Thị Thúy Bình