

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI H**

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

Bản án số: 338/2022/DS-PT

Ngày: 21/11/2022

V/v “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI H**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Vân Hương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tất Nam.

Bà Lê Thị Thúy Bình.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại H tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại H mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 152/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2020/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10550/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

*** *Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện Z, thành phố H. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn A1, sinh năm 1971; địa chỉ: P408 nhà N, tổ 16 phường M, quận C, thành phố H. Có mặt tại phiên tòa.

*** *Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm Đ, xã Y, huyện Z, thành phố H. Vắng mặt tại phiên tòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm Đ, xã Y, huyện Z, thành phố H. Vắng mặt tại phiên toà (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Cháu Nguyễn Công T, sinh năm 2004;

3. Cháu Nguyễn Anh N, sinh năm 2016;

4. Cháu Nguyễn Công T, sinh năm 2018;

Người đại diện theo pháp luật cho: Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1.

5. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970;

6. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Xóm Q, xã Y, huyện Z, thành phố H. Ông C có mặt tại phiên tòa, bà C1 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn C: Luật sư Vũ Văn N – Công ty luật TNHH Đ, Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt tại phiên toà.

7. UBND huyện Z, thành phố H; vắng mặt.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H huyện Z vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

9. UBND xã Y, huyện Z, thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn B, Chủ tịch UBND xã Y vắng mặt tại phiên toà (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

10. Văn phòng công chứng Q; địa chỉ: Khu 6, thị trấn T, huyện Z, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn , Trưởng văn phòng. Vắng mặt tại phiên toà (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Văn S, Công chứng viên, Văn phòng công chứng Q; địa chỉ: Văn phòng công chứng Q, khu 6, thị trấn T, huyện Z, thành phố H. Vắng mặt tại phiên toà (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2017 và trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A, của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tại Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung như sau:

Ngày 07/3/2017, tại Phòng Công chứng Q, ông Nguyễn Văn A (bên nhận chuyển nhượng) và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2A/239, tờ bản đồ số 5, diện tích 48,2m² đất ở tại địa chỉ xóm Đ, xã Y, huyện Z, H. Hợp đồng công chứng mang số 623/2017/HĐCN, quyển số 01 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 07/3/2017. Ngày 14/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 047648; số vào sổ cấp GCN: CS- HĐU 08375 mang tên ông Nguyễn Văn A.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ông A đã yêu cầu vợ chồng ông C, bà C1 bàn giao thửa đất để quản lý, sử dụng nhưng ông C, bà C1 nói nhà trên đất hiện vợ chồng cháu ruột của ông A (là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1) đang ở nhờ, sẽ thu xếp sớm để bàn giao thửa đất. Đợi chờ mãi không được, ông A đã gửi đơn đề nghị UBND xã Y can thiệp nhưng ông B, bà B1 trốn tránh.

Khoảng tháng 10/2017, ông A đã rào hàng rào thép, làm cửa tôn trên phần đất nhưng đến tháng 12/2017, vợ chồng ông B, bà B1 đã xây tường phía trong bịt kín cửa ra vào thửa đất và chiếm dụng toàn bộ thửa đất nêu trên. Sau đó ông A mới biết là nguyên thửa đất này của vợ chồng ông B, bà B1 đã chuyển nhượng cho ông C, bà C1 nhưng có khúc mắc về việc nợ tiền chuyển nhượng.

Nguyên đơn là ông A cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà, đất ngay tình do tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị C1. Vợ chồng ông B, bà B1 chiếm dụng thửa đất nêu trên trong khi ông A là người sử dụng, sở hữu hợp pháp thửa đất là vi phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của ông A. Do vậy nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với thửa đất cho ông.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị B1 trình bày:

Vợ chồng ông B, bà B1 có thửa đất số 2/239, tờ bản đồ số 5, diện tích 115,3m² tại xóm Đ, xã Y, huyện Z, H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 111373 do UBND huyện Z, thành phố H cấp ngày 31/7/2008 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị B1. Nguồn gốc nhà, đất này là của bố mẹ ông B cho vợ chồng ông B, bà B1.

Năm 2011, ông B, bà B1 chuyển nhượng một phần diện tích đất 48m² cho ông Nguyễn Văn C là cháu ruột của ông B với giá 60.000.000 đồng/m², thành tiền là 2.891.000.000 đồng. Ông C mới trả được 1.710.000.000 đồng, còn lại 1.181.000.000 đồng chưa trả cho vợ chồng ông B, bà B1 - nhưng ông C đã làm thủ tục đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cố tình không trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông B, bà B1. Ông B, bà B1 đã đề nghị ủy ban nhân dân xã giải quyết. Ngày 15/10/2012, UBND xã Y đã lập biên bản giải quyết với nội dung:

“1. Ông Nguyễn Văn B làm đơn đề nghị giải quyết tồn tại về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn C là chính đáng.

2. Đề nghị ông Nguyễn Văn C phải tổng hợp số tiền đã thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn D để làm cơ sở xem xét thanh toán số tiền còn nợ và thực hiện nguyện vọng của ông D.

3. UBND xã yêu cầu ông C đứng ra chủ động mời cô dì chú bác nội tộc đại diện gia đình để họp bàn giải quyết sự việc, kết quả như thế nào phải gửi biên bản về UBND, thời gian đến hết ngày 30/10/2012.

4. Nếu hết thời hạn trên các bên không thoả thuận được thì một trong hai bên phải làm đơn khởi kiện đến TAND huyện Z để giải quyết theo pháp luật”.

Sau đó ông C vẫn không trả tiền cho ông B, bà B1 nên tranh chấp giữa hai bên chưa chấm dứt. Ngày 04/8/2015, UBND xã Y tiếp tục có Biên bản làm việc, ông C chưa trả tiền và vợ chồng ông B, bà B1 chưa đồng ý giao đất cho ông C, trong khi đó ông C yêu cầu vợ chồng ông B, bà B1 phải giao cả phần nhà bê tông mái bằng là tài sản không chuyển nhượng cho ông C.

Trong khi tranh chấp chưa được giải quyết, ông C nhiều lần chuyển nhượng cho người khác nhưng những người mua đất biết có tranh chấp nên không mua nữa. Đến ngày 28/9/2017, ông A và một số người đến và nói đã nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Nguyễn Văn C và yêu cầu gia đình ông B phải giao nhà, đất cho ông A đồng thời lấy tôn sắt hàn kín lối vào ngôi nhà vợ chồng ông B đang sinh sống, ông B đã trình báo các cấp và đang chờ giải quyết.

Ngày 24/5/2018, ông B, bà B1 có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Đưa ông Nguyễn Văn C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

2. Yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải trả cho vợ chồng ông B số tiền còn thiếu từ việc nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp; phải thoả thuận về nhà ở gắn liền với đất, nếu không thì đề nghị Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B với ông C vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đề cập đến nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giải quyết hậu quả từ việc huỷ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

3. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông C và ông A thực hiện việc chuyển nhượng trong khi giữa ông C và vợ chồng ông B đang tranh chấp, giải quyết ở địa phương chưa xong; ông C chưa trả hết tiền từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông B.

Ông B đề nghị giám định chữ viết và chữ ký của ông Nguyễn Văn D (ông D là bố đẻ của ông B) trong “Giấy giao kèo” lập ngày 21/9/2011, nhưng ông B không giao nộp được những tài liệu làm căn cứ thực hiện cho việc giám định.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không hợp tác với Tòa án cấp sơ thẩm để có ý kiến trình bày và đưa ra quan điểm về yêu cầu khởi kiện của ông A, yêu cầu phản tố của ông B. Ông C chỉ có 1 bản trình bày với nội dung: “Việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn A đã xong”.

Ủy ban nhân dân huyện Z, thành phố H trình bày: Không tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H: Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn A căn cứ hồ sơ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai H huyện Z chuyển đến, ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn C (thửa đất đã được UBND huyện Z cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 087381, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02524) và Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và ông C đã được chứng thực ngày 07/3/2017. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn A là đúng quy định về trình tự, thủ tục theo Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Z trình bày:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 với ông Nguyễn Văn C được chứng thực tại UBND xã Y là đúng quy định của pháp luật. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn S, Công chứng viên và là Trưởng văn phòng công chứng Q trình bày: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 623/2017/HĐCN ngày 07/3/2017 theo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật về công chứng đã quy định. Các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn nhất trí với việc chuyển nhượng; chủ động, tự nguyện và ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2020/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 122, 138, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 133, 164, 166, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B và những người liên quan phải trả lại quyền sử dụng

thửa đất số 2A/239 tờ bản đồ số 05 tại xóm Đ, xã Y, huyện Z, H cho ông Nguyễn Văn A.

2. Buộc ông Nguyễn Văn B và những người liên quan (sống trên nhà, đất tại thửa đất số 2A/239 tờ bản đồ số 05 tại xóm Đ, xã Y, huyện Z, H) phải trả lại cho ông Nguyễn Văn A quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 2A/239 tờ bản đồ số 05 tại xóm Đ, xã Y, huyện Z, H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 047648; số vào sổ cấp GCN: CS- HĐU 08375 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H đã cấp cho ông Nguyễn Văn A.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn A về việc hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn B 20.000.000 đồng tiền xây bức tường ngăn giữa hai nhà (nhà đất của ông B, bà B1 với nhà, đất của ông A).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 đối với ông Nguyễn Văn C;

Buộc ông Nguyễn Văn C phải thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.122.900.000 đồng cho ông Nguyễn Văn B, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 với ông Nguyễn Văn C, chứng thực số 275 quyền số 01/TPCC-SCT/HĐGD tại UBND xã Y, Z, H.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 với ông Nguyễn Văn C, chứng thực số 275 quyền số 01/TPCC-SCT/HĐGD tại UBND xã Y, Z, H và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 047648, số vào sổ cấp GCN: CS-HĐU 08375 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 14/4/2017 cho ông Nguyễn Văn A.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. 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 và 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.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mỗi người đã nộp theo Biên lai số 0008083, 0008084 ngày 29/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 45.687.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn A 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0007870 ngày 11/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

Ngày 07/12/2020, bị đơn là ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Toà án cấp phúc thẩm đã triệu tập họp lệ lần thứ nhất nhưng ông B, bà B1 vắng mặt; lần triệu tập họp lệ thứ hai ông B và bà B1 nộp đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ngày 29/12/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ là ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C trình bày: Ngày 15/11 âm lịch (28/12/2011 dương lịch) ông đã trả nốt cho ông Nguyễn Văn D số tiền còn lại theo thoả thuận, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông phải trả lần nữa là không đúng. Ông C xác định ông không giữ bản gốc “Giấy giao kèo” ngày 21/9/2011 và xác nhận ông đã có đơn đề ngày 17/11/2022 gửi Toà án cấp phúc thẩm (đơn có nội dung do không giải quyết được với ông B nên năm 2017 vợ chồng ông bàn bạc với ông Nguyễn Văn A để giải quyết bằng cách vợ chồng ông bán cho ông A thửa đất,...). Ông C xác nhận giá 100.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 07/3/2017 không đúng thực tế ông thoả thuận bán cho ông A, nhưng ông C không có giấy tờ gì chứng minh thực tế thoả thuận giữa vợ chồng ông và ông Nguyễn Văn A. Ông C không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét thấu tình đạt lý bảo đảm quyền lợi cho ông.

Luật sư Vũ Văn N trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn C: Ông C đã thanh toán hết tiền cho ông B và ông D. Tuy ông B cho rằng ông C chưa thanh toán hết tiền, nhưng vợ chồng ông C và vợ chồng ông B đã lập biên bản xác định mốc giới và giao đất có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông C bao gồm cả đất và tài sản gắn liền với đất. Ông C được cấp GCNQSDĐ với diện tích nhận chuyển nhượng là đúng quy định. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông C và ông A, có tranh chấp về tiền chuyển nhượng giữa ông C và ông B nhưng đây là tranh chấp khác, không phải là tranh chấp đất đai. Thửa đất này không phải trường hợp đất bị kê biên. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông C phải thanh toán tiền cho ông B.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A, do người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn A1 trình bày: Ông A đã nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất của ông C và đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất đứng tên ông A. Trước đó ông C đã mua nhà, đất của ông B, đã trả đủ tiền cho ông B và ông D, như ông C trình bày là đúng. Toà án cấp sơ thẩm đã áp dụng quy định của Bộ luật dân sự về người thứ ba ngày tình, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm phần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và xem xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại H phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Các chứng cứ do đương sự xuất trình và Toà án sơ thẩm đã thu thập, đủ cơ sở xác định vợ chồng ông B bà B1 bán nhà và đất cho ông Nguyễn Văn C ông Nguyễn Văn B và ông C chưa trả đủ tiền theo thoả thuận. Do vậy, ông B, ông C kháng nhưng các đương sự không cung cấp tài liệu chứng cứ gì mới, nên không có cơ sở chấp nhận. Trong khi đang có tranh chấp giữa ông C và ông B chưa được giải quyết, ông C chưa được ông B giao nhà đất; chưa trả đủ tiền nhưng ông C vẫn cố tình ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn A. Tại phiên toà phúc thẩm ông C mới có mặt để trình bày thì ông thừa nhận ông A hoàn toàn biết việc tranh chấp này. Do không đủ căn cứ theo quy định của Bộ luật dân sự để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn A là giao dịch ngay tình như bản án sơ thẩm đã xác định, nên không có cơ sở để buộc ông B giao trả nhà đất cho ông C như Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B: buộc ông Nguyễn Văn C phải thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.122.900.000 đồng cho ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn B phải giao nhà đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà,

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn, là đúng quy định của Bộ luật dân sự.

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị B1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Kháng cáo của các đương sự hợp lệ, đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị B1 được UBND huyện Z cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2007. Năm 2011, vợ chồng ông B, bà B1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C 48,2m² cho ông C, bà C1; ông C, bà C1 đã được cấp GCNQSD đất vào ngày 06/02/2012.

Ngày 07/3/2017, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C1 ký hợp đồng chuyển nhượng 48,2m² nêu trên cho ông Nguyễn Văn A, các bên đã hoàn tất thủ tục hợp đồng và ông A đã được đứng tên trong GCNQSD đất.

[2.2] Về việc ông Nguyễn Văn A khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 giao trả 48,2m² đất cho ông, với lý do ông nhận chuyển nhượng với ông C là giao dịch ngay tình:

Tài liệu chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ vụ án đã thể hiện từ năm 2012 đến 2015, do giữa ông B và ông C có mâu thuẫn về việc mua bán và có đơn yêu cầu nên UBND xã Y đã nhiều lần lập biên bản hoà giải để các bên thoả thuận thống nhất được cách giải quyết, nhưng các bên vẫn mâu thuẫn không thoả thuận thực hiện được.

Quá trình Toà án giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn C được Toà án nhiều lần triệu tập lấy lời khai và yêu cầu cung cấp chứng cứ, nhưng ông chỉ nộp 01 bản tự khai ngày 27/6/2018 (nội dung: “*Việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn A đã xong*”); không xuất trình tài liệu chứng cứ gì cho Toà án. Còn ông Nguyễn Văn A, người đại diện theo uỷ quyền của ông A đều chỉ trình bày là ông C, bà C1 nói là nhà đất đang cho cháu ở nhờ. Ngày 31/3/2018, Toà án cấp sơ thẩm đã xác minh, UBND xã Y (BL 107) cho biết: “*Việc ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng nhà đất cho ông A...ông C và ông A không làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã, không xin xác nhận gì về đất. UBND xã cũng không xác nhận, cung cấp hồ sơ gì cho người làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất của ông C chuyển nhượng cho ông A*”.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông C mới có đơn kháng cáo và nộp đơn trình bày cho rằng ông A là bạn thân của vợ ông, biết việc mâu thuẫn vợ chồng ông có mâu thuẫn với ông B; vợ chồng ông và ông A bàn bạc để ông A mua thửa đất- nhưng ông C cũng không giao nộp cho Toà án tài liệu chứng cứ gì về việc này. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Văn A1 (đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn A) xác nhận giữa ông A và ông C chỉ có Hợp đồng ngày 07/3/2017 và việc ông A nhận chuyển nhượng là ngay tình.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Căn cứ các biên bản của UBND xã Y lập năm 2012, năm 2015; lời trình bày của các bên tại cấp phúc thẩm; thực tế tài sản

tranh chấp vẫn đang do ông B, bà B1 quản lý sử dụng - đủ cơ sở xác định thời điểm ngày 07/3/2017 ông A và ông C ký hợp đồng chuyển nhượng thì giữa ông C và ông B đang có tranh chấp về tài sản này nhưng Điều 6 Hợp đồng ngày 07/3/2017 vẫn ghi đất không có tranh chấp- là không trung thực. Do vậy, không đủ cơ sở để áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự xác định ông A là người thứ ba ngay tình khi ký Hợp đồng ngày 07/3/2017 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, bà C1.

Do vậy, ông B cho rằng giao dịch giữa ông C với ông A không phải giao dịch ngay tình, là có cơ sở - do vậy không có cơ sở để buộc ông B, bà B1 trả nhà đất cho ông Nguyễn Văn A. Cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B, bà B1, bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A. Kháng cáo của ông B, bà B1 là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 với ông Nguyễn Văn C vào năm 2011: Thủ tục về hợp đồng đã được thực hiện xong, ông Nguyễn Văn C đã được cấp GCNQSD đất vào năm 2012.

Ông Nguyễn Văn B cho rằng ông C chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất và chưa thoả thuận về nhà trên đất nên yêu cầu ông C trả nốt tiền và thoả thuận về nhà ở trên đất mới đồng ý tiếp tục thực hiện. Ông C cho rằng đã trả đủ tiền cho ông B, ông D. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tại toà án cấp sơ thẩm, ông B xuất trình Giấy ghi nhận tiền chuyển nhượng đất giữa ông C và ông B, thể hiện tổng số tiền ông B đã nhận của ông C 1.710.000.000 đồng. “Giấy giao kèo” lập ngày 21/9/2011 (bản photocopy có đóng dấu treo của UBND xã Y - tài liệu pho to này do đương sự cung cấp cho UBND xã Y, Z trong quá trình hoà giải tranh chấp tại địa phương trước đây, được UBND xã lưu và cung cấp cho Toà án cấp sơ thẩm) có nội dung: *ông B bà B1 cùng bố đẻ là ông Nguyễn Văn D bàn bạc thống nhất chuyển nhượng cho ông C một phần thửa đất ở...giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng/m² và nhà ở trên đất, diện tích chuyển nhượng khoảng 46m² - 47m², ông C thanh toán sau khi địa chính đã đo sẽ trả 01 tỷ đồng, số còn lại ông C thanh toán sau với ông D. Cắt nhà ông B lo diện tích cn lại, ông B và bà B1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Văn D đứng tên (thủ tục cho tặng). Giấy giao kèo đã thông qua và đọc cho hai bên cùng nghe và nhất trí. Mặt sau Giấy giao kèo ghi thêm một số nội dung, trong đó có “Ngày 15/11 âm lịch tôi đã nhận hết số tiền giao kèo chuyển nhượng đất trên”, có chữ ký của ông Nguyễn Văn D (bố đẻ ông Nguyễn Văn B). Ngày 15/11 âm lịch là ngày 09/12/2011. Ông Nguyễn Văn D (bố đẻ ông B) chết ngày 28/01/2012.*

Biên bản làm việc ngày 04/8/2015 tại UBND xã Y, ông B xác nhận chữ ký của mình trong Giấy nhận tiền và Giấy giao kèo ông B không khẳng định chữ ký bên dưới có phải của ông D (bố ông B) hay không. Ông B yêu cầu trưng cầu giám

định phần chữ viết có nội dung “Ngày 15/11 ÂL tôi đã nhận hết số tiền giao kèo chuyển nhượng đất trên” và chữ ký của ông Nguyễn Văn D sau phần nội dung này. Tuy nhiên ông B không giao nộp được những tài liệu làm căn cứ thực hiện cho việc giám định vì cho rằng bản gốc Giấy giao kèo hiện đang do ông Nguyễn Văn C cầm giữ. UBND xã Y không có bản gốc để cung cấp cho Tòa án. UBND xã cũng không lưu giữ tài liệu nào thể hiện chữ ký trực tiếp của ông Nguyễn Văn D. Vì vậy, không có tài liệu mẫu làm cơ sở để thực hiện việc giám định chữ ký của ông D.

Toà án cấp sơ thẩm đã có Thông báo số 480/TB-TA gửi ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C1 và các đương sự khác trong vụ án giao nộp tài liệu, chứng cứ, trong đó có “Giấy giao kèo” lập ngày 21/9/2011, ngày 23/6/2020, ông C đã nhận Thông báo nhưng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cũng như thể hiện ý kiến, quan điểm.

Tại Biên bản làm việc ngày 15/10/2012 và Biên bản làm việc ngày 04/8/2015 tại UBND xã Y, ông C đã xác nhận đã thanh toán cho ông B số tiền 1.710.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán cho ông D, nhưng không có chứng cứ tài liệu gì khác ngoài nội dung ghi tại giao kèo về việc đã thanh toán cho ông D.

Với các chứng cứ nêu trên, toà án cấp sơ thẩm xác định ông C chưa thanh toán đủ tiền theo hợp đồng, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B buộc ông C phải thanh toán số tiền còn lại, là có cơ sở. Do giá đất tại thời điểm giao dịch và thời điểm xét xử sơ thẩm đã có biến động nên Tòa án đã định giá đất và tính toán tỉ lệ, buộc ông C phải thanh toán cho ông B 1.122.900.000 đồng là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm, ông C cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh đã trả đủ tiền cho ông B hay cho thừa kế khác của ông D.

Ông B cho rằng không thoả thuận bán nhà trên đất: Tại Giấy giao kèo có đoạn viết chuyển nhượng có nhà ở trên đất. Tại Biên bản làm việc ngày 04/8/2015, về Giấy giao kèo, ông B xác nhận chỉ không thừa nhận chữ viết và chữ ký của ông D (bố ông B) viết trang sau và một số nội dung bị sửa chữa “với ông D, cắt..” và ghi thêm đoạn từ: “ghi thống nhất ...chuyển nhượng đất trên”, còn các nội dung trong bản giao kèo ngày 21/9/2011 là đúng. Ngoài ra, các biên bản UBND xã lập trong quá trình giải quyết đơn của ông B từ năm 2012 đến 2015 (Biên bản thống nhất cấm mốc giới ngày 08/9/2015), ông B chỉ yêu cầu ông C trả nốt 01 tỷ đồng còn nợ lại và sẽ bàn giao đất (có vẽ sơ đồ đất bàn giao), không có yêu cầu gì khác nhưng do ông C không trả tiền nốt nên kéo dài đến nay. Theo Biên bản thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm thì trên đất có nhà mái bằng 1 tầng 28,3m² và mái tôn, sân gạch, tường bao... đều đã cũ (chỉ còn 40%), giá trị thực tế thấp hơn nhiều lần so với giá đất chuyển nhượng.

Căn cứ vào các chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông B, bà B1 đã thống nhất thoả thuận chuyển nhượng 48,2m² đất trên có cả tài sản là công trình

xây dựng nhà ở trên đất cho ông C và xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông B về việc huỷ hợp đồng ngày 30/9/2011, là có căn cứ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà B1 với ông C xác lập năm 2011 là hoàn toàn hợp pháp, nhưng các bên chưa thực hiện xong các nghĩa vụ và đến nay đều không có thoả thuận sửa đổi hoặc huỷ bỏ; không có căn cứ để huỷ bỏ theo quy định của pháp luật. Áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự, các bên có nghĩa vụ phải thực hiện hợp đồng: Bên mua (ông C, bà C1) có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền còn thiếu cho bên bán (ông B, bà B1) đồng thời bên bán (ông B, bà B1) có nghĩa vụ giao tài sản cho bên mua (ông C, bà C1).

Mặt khác, tại Điều 4 của Hợp đồng ngày 07/3/2017 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn A có thoả thuận: Ông C, bà C1 có trách nhiệm bàn giao tài sản cho ông A. Do vậy, không có căn cứ để buộc ông B, bà B1 phải giao tài sản cho ông A.

[3] Với phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm. Trường hợp thi hành án các đương sự có thoả thuận khác mà phát sinh tranh chấp thì có quyền yêu cầu Toà án giải quyết bằng vụ án khác nếu đủ điều kiện quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà được chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của ông Nguyễn Văn C không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 147; Điều 148; Điều 271; Điều 293; khoản 2 Điều 308; Điều 309 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;

Căn cứ Điều 12; Điều 401; Điều 502; Điều 503; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 94/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B và những người liên quan phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 2A/239 tờ bản đồ số 05 tại xóm Đ, xã Y, huyện Z, H cho ông Nguyễn Văn A.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 với ông Nguyễn Văn C, chứng thực số

275 quyền số 01/TPCC-SCT/HĐGD tại UBND xã Y, Z, H và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 047648, số vào sổ cấp GCN: CS-HĐU 08375 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 14/4/2017 cho ông Nguyễn Văn A.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 đối với ông Nguyễn Văn C: Buộc ông Nguyễn Văn C phải thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.122.900.000 đồng cho ông Nguyễn Văn B, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 với ông Nguyễn Văn C, chứng thực số 275 quyền số 01/TPCC-SCT/HĐGD tại UBND xã Y, Z, H.

Buộc ông Nguyễn Văn B và những người liên quan (sống trên nhà, đất tại thửa đất số 2A/239 tờ bản đồ số 05 tại xóm Đ, xã Y, huyện Z, H) phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 2A/239 tờ bản đồ số 05 tại xóm Đ, xã Y, huyện Z, H (Kèm hồ sơ kỹ thuật thửa đất).

- Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 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 và 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.

2. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng tại Biên lai số 0007870 ngày 11/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mỗi người đã nộp theo Biên lai số 0008083, 0008084 ngày 29/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 45.687.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0021551 ngày 22/12/2020 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0021603 ngày 12/01/2021 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố H.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 21/11/2022.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại H;
- VKSND thành phố H;
- TAND thành phố H;
- Cục THADS TP H;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phan Thị Vân Hương