

Bản án số: 42/2023/DSPT

Ngày: 25/8/2023

“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 QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa và ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên .

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2023/TLPT- DS ngày 10 tháng 7 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2705 /2023/QĐ-PT ngày 07/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Trần Thanh N, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt

2. *Bị đơn:* ông Đinh Minh C, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

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

3.1. Bà Đinh Thị Ng, sinh năm: 1987; địa chỉ: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt

3.2. Bà Đinh Thị Q, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình;; vắng mặt, đã ủy quyền cho ông Đinh Minh Cương (theo giấy ủy quyền ngày 24/8/2023)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đinh Minh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo hồ sơ, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

*Nguyên đơn - ông Trần Thanh N trình bày: Ông N và vợ là Đinh Thị Ng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Đinh Minh C số tiền 2.000.000đ với diện tích 1.700m² chiều rộng 27m, chiều dài 63m, có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vào ngày 06/12/2009. Kể từ khi đó vợ chồng ông trồng rau màu trên đất đó, chờ có điều kiện làm nhà nhưng đến tháng 10/2011 mẹ ông bị ốm nặng nên vợ chồng ông về quê chăm sóc mẹ. Ông N vẫn thường xuyên lên xuống trồng rau màu. Đến cuối năm 2021, ông C nói với ông là mảnh đất đó ông C lấy lại vì UBND xã không cho chuyển nhượng. Ngày 15/01/2022, em trai ông C là ông Đinh Xuân D đem keo trồng trên đất của ông N đã nhận chuyển nhượng và nói là đất này đã mua lại của ông C rồi. Ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đinh Minh C trả lại quyền sử dụng mảnh đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 1.700m², chiều rộng 27m, chiều dài 63m. Nếu ông C không giao đất thì phải đền bù cho ông N số tiền phù hợp với giá trị mảnh đất đó tại thời điểm hiện tại là 300.000.000 đồng.

*Bị đơn - ông Đinh Minh C trình bày: Đất của gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 diện tích hơn 4.000m², giấy chuyển nhượng đất viết tay của ông N không có xác nhận của chính quyền địa phương, vợ con của ông C không đồng ý chuyển nhượng. Ông C có nhận của ông N số tiền 1.700.000 đồng nhưng không có giấy tờ về việc giao nhận tiền, không có nội dung giao dịch. Ông C không chấp nhận với yêu cầu của ông N, không giao đất cho ông N và cũng không đền bù tiền. Nếu ông N có đầy đủ chứng cứ, giấy tờ hợp pháp thì ông sẽ giao đất.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Phần trình bày của bà Đinh Thị Ng: Bà Ng nhất trí như ý kiến của chồng bà là ông N. Năm 2016, ông C có nói vợ chồng bà lên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi bà và chồng đến UBND xã Thượng Hóa thì họ trả lời là đất này cấp cho hộ gia đình ông C thì để ông C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó hai bên nhận chuyển nhượng thì tách thửa và chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau. Ông Cương có nói với vợ chồng bà là để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông sẽ tách thửa cho vợ chồng bà nhưng sau khi được cấp ông C không giao đất cho vợ chồng bà. Bà Ng đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đinh Minh C trả lại quyền sử dụng mảnh đất vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của ông C diện tích 1.700m², chiều rộng 27m, chiều dài 63m. Nếu ông C không giao đất thì phải đền bù cho vợ chồng bà số tiền phù hợp với giá trị mảnh đất đó tại thời điểm hiện tại.

- Phần trình bày của bà Đinh Thị Q: Khi chồng bà và vợ chồng ông N, bà Ng trao đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hỏi ý kiến của bà và bà không đồng ý với việc chuyển nhượng đó.

Tại Bản án số 10/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đã quyết định:

1, Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015; Điều 28 Luật HN&GD năm 2000; Điều 106 luật đất đai năm 2003; Điều 122, 124 BLDS năm 2005. Tuyên bố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N yêu cầu ông Đinh Minh C trả lại đất cho ông N sử dụng do giao dịch dân sự vô hiệu.

2, Căn cứ Điều 122, 124, 127, 128, 137 BLDS năm 2005 và khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468 BTTDS năm 2015 buộc ông Đinh Minh C phải bồi thường cho cho ông Trần Thanh N số tiền 79.475.000 đồng (Bảy mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

3, Căn cứ điều 157, 158, 165, 166 BLTTDS buộc ông Đinh Minh C có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thanh N số tiền chi phí thẩm định và định giá là 1.600.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 12/7/2023, bị đơn ông Đinh Minh C có đơn kháng cáo với nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng không hợp pháp nên ông không chịu trách nhiệm; Không chấp nhận chịu tiền chi phí thẩm định đất.

Tại cấp phúc thẩm:

- *Bị đơn ông Đinh Minh C trình bày:* Ông với bị đơn có quan hệ họ hàng, vì ông N lấy vợ chưa có chỗ ở nên hai bên có làm giấy viết tay, rằng ông cho nguyên đơn đất để ở, đến lúc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cùng ông lên ủy ban làm thủ tục nhưng ông N không đến để làm nên ông C đổi ý không cho đất nữa. Ông cho rằng giấy viết tay là chữ của ông N viết và ông đã đọc hết nội dung và ký vào. Hiện giữa thửa đất tranh chấp và thửa còn lại có hàng rào ngăn cách, lý do ngăn cách là lúc còn keo tràm của ông N nên ông đã làm hàng rào ngăn để không cho trâu bò vào phá hoại rau màu ông trồng bên thửa còn lại. Hàng rào thép gai hiện nay là do ông làm từ năm 2015, 2016. Khi ông bán đất thì vợ ông có biết nhưng không đồng ý và cho rằng ông tự chịu trách nhiệm. Mặc dù bà Q – vợ ông không đồng ý nhưng vào năm 2016 ông có đề nghị ông N đến có quan có thẩm quyền cùng ông để nộp các lệ phí để tách thửa đỏ nhưng ông N không hợp tác nên ông thay đổi. Còn việc giao nhận tiền thì ông cho rằng không có chứng từ thể hiện nên ông không chịu trách nhiệm. Số tiền 1.700.000đ mà ông đề cập trước đây là tiền mà anh em đã dùng vào việc ăn uống nhiều lần.

- *Người liên quan – bà Đinh Thị Q trình bày:* Bà có biết ông C chồng bà chuyển nhượng đất cho ông N nhưng bà không đồng ý. Tiền bán đất bà biết được 2.000.000đ và do ông C giữ chữ bà không biết. Bà xác định hàng rào thép gai là do nguyên đơn

ông N rào đã lâu. Đất tranh chấp nguyên đơn có trồng keo đã thu hoạch được 1 vụ vào năm 2021.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về tuyên giấy chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả; sửa 1 phần bản án về phần chi phí thẩm định theo hướng 50/50, mỗi bên chịu một nửa là 800.000đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; trên cơ sở kết quả tranh tụng, ý kiến của các bên đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng có giấy ủy quyền. Xét thấy, sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không ảnh hưởng đến việc xét xử vì trong hồ sơ đã có đầy đủ lời khai của người này và có giấy ủy quyền. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng không hợp pháp nên ông C không chịu trách nhiệm. HĐXX xét thấy:

(1). Ngày 06/12/2009, ông Trần Thanh N và ông Đinh Minh C có lập văn bản chuyển nhượng đất vườn, thửa đất có chiều rộng 27m, chiều dài 63m. Tổng diện tích là 1.700m². Ông N có sử dụng trồng keo 01 lứa 05 năm, sau đó ông C không cho sử dụng lý do vợ ông C là bà Q không nhất trí chuyển nhượng. Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng thửa đất của ông Đinh Minh C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có chữ ký của vợ ông C là bà Đinh Thị Q và không có xác nhận của chính quyền. Nên về hình thức và nội dung của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh N và ông Đinh Minh C đều trái pháp luật, không phù hợp với Điều 28 luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng và Điều 106 luật đất đai năm 2003 quy định điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, căn cứ vào Điều 122, 124 BLDS 2005

quy định điều kiện giao dịch dân sự có điều kiện thì giao dịch dân sự giữa ông Trần Thanh N và ông Đinh Minh C đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo Điều 127, 128 BLDS 2005. Ông Trần Thanh N và ông Đinh Minh C đều biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, như vậy các bên đều có lỗi.

Cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự vô hiệu và xác định lỗi 50/50 là hoàn toàn có cơ sở. Do giao dịch vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

(2) Căn cứ Điều 137 BLDS 2005 và khoản 4 điều 131 BLDS 2015 để giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu. Quá trình giải quyết, ông Trần Thanh N trình bày đã trả đủ 2.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ thể hiện, ông Đinh Minh C chỉ xác nhận là đã nhận 1.700.000 đồng. Như vậy căn cứ vào sự thừa nhận để xác định ông C đã nhận số tiền 1.700.000đ từ ông N.

Xác định về thiệt hại của ông Trần Thanh N đối với thửa đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.700 m². Ngày 19/4/2023, Hội đồng định giá theo giá thị trường tại thời điểm là 189.000.000 đồng. Phần tài sản cây keo 2.500.000 đồng và hàng rào 2.450.000 đồng, ông N không yêu cầu.

Căn cứ hướng dẫn của Nghị quyết 01/2003/HĐTP-TANDTC và Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 thì thiệt hại của ông Trần Thanh N do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chênh lệch giá quyền sử dụng đất hiện tại theo hội đồng định giá.

Ông C đã nhận 1.700.000 đồng, vậy hợp đồng là 2.000.000 đồng đã được thực hiện 85% vào tháng 12/2009 được tính là 189.000.000 đồng x 85% = 160.650.000 đồng, chênh lệch giá trị còn lại là 160.650.000 đồng – 1.700.000 đồng = 158.950.000 đồng. Xác định lỗi của mỗi bên là 50%, tương ứng với số tiền 158.950.000 đồng : 2 = 79.475.000 đồng.

Phần thiệt hại còn lại là 79.475.000 đồng ông Đinh Minh C phải bồi thường cho ông Trần Thanh N.

[2.2]. Không chấp nhận chịu tiền chi phí thẩm định đất:

Ngày 19/4/2023 Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa tiến hành thẩm định và định giá thửa đất hết 1.600.000đ. Tại bản án sơ thẩm xác định lỗi của mỗi bên 50% là có căn cứ nên chi phí thẩm định cũng cần xác định mỗi bên chịu 50%. Ông N đã nộp 1.600.000đ, vì vậy ông Đinh Minh C cần trả lại cho ông N số tiền 800.000đ tiền chi phí thẩm định.

[3] Từ những phân tích đã được nêu tại mục [2.1], [2.2] cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn để sửa một phần án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Đinh Minh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 227, Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 28 luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 106 luật đất đai năm 2003; Điều 122, 124, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468 BLDS 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Minh C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa về việc không chịu trách nhiệm bồi thường do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Buộc ông Đinh Minh C phải bồi thường cho ông Trần Thanh N số tiền 79.475.000 đồng (bảy mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi suất qui định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Người được thi hành án, 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 qui định của Luật Thi hành án dân sự.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm về việc chi phí thẩm định, định giá.

Ông Trần Thanh N chịu 800.000 đồng, ông Đinh Minh C chịu 800.000đ. Do ông N đã nộp 1.600.000đ nên buộc ông Đinh Minh C có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thanh N số tiền chi phí thẩm định và định giá là 800.000 đồng.

3. Về án phí: ông Đinh Minh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông C số tiền 300.000 đồng đã nộp tại theo biên lai số 31AA/2021/0000784 ngày 23/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Minh Hóa

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

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (25/8/2003).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- TAND huyện Minh Hóa;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án;

Hoàng Thị Thanh Nhân