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

Bản án số: 60/2017/DS–PT
Ngày: 20/9/2017
V/v: Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Gia Lương.
Các Thẩm phán: Ông Lương Xuân Lộc.
Bà Phạm Thị Minh Hiền.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên trung cấp, tham gia phiên tòa.

Ngày 20/9/2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2017/TLPT- DS ngày 13/7/2017 về V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2017/QĐ-PT ngày 31/ 7/2017, quyết định hoãn phiên toà số: 70/2017/QĐ-PT ngày 21/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Kiều Thị A, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số nhà X, ngách Y, đường T, phường B, quận T, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Kiều Thị H, sinh năm 1952

Địa chỉ: số nhà X, ngõ Y, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, văn bản ủy quyền ngày 22/3/2016 (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Kiều Đức B, sinh năm 1960 (Có mặt).
Bà Trần Thị Anh Đ, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Đều địa chỉ : Số nhà Z, ngõ Y, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

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

3.1. Bà Kiều Thị H, sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: số nhà X, ngõ Y, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

3.2. Chị Kiều Thu L, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Kiều Thu L: Bà Trần Thị Anh Đ, sinh năm 1964, địa chỉ số nhà Số nhà Z, ngõ Y, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, văn bản ủy quyền ngày 27/4/2017 (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Kiều Thị H - Đại diện theo ủy quyền của bà Kiều Thị A, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/3/2016, đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 17/8/2016 của bà Kiều Thị A, bà Kiều Thị H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tháng 6/2010 vợ chồng ông Kiều Đức B nợ Ngân hàng số tiền khoảng 160 triệu đồng. Do không có tiền trả nên vợ chồng ông B có thỏa thuận bán cho bà Kiều Thị A khoảng 50m^2 đất phía sau trong tổng số 103,7m^2 đất thuộc thửa số 67 tờ bản đồ số 19 có địa chỉ tại số : Số nhà Z, ngõ Y, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01295QSDĐ/774 QĐ/UBTX do ông B là chủ hộ đứng tên với giá là 160 triệu đồng để lấy tiền trả Ngân hàng. Ngày 28/6/2010, hai bên viết giấy chuyển nhượng đất với nội dung ông B, bà Đ tặng cho bà Kiều Thị A 50m^2 đất có chiều dài 7,7m chiều rộng 6,5m. Ngày 30/6/2010 bà A đã trả cho ông B số tiền 160 triệu đồng. Ông B dùng số tiền do bà A trả để trả nợ Ngân hàng, lấy sổ bìa đỏ ra và giao ngay cho bà A giữ. Khi nhận tiền, ông B có viết giấy biên nhận và ký tên với nội dung "*Đã nhận của chị A 160 triệu đồng, hẹn 1 tháng sau sẽ cắt đất từ hôm nay 30/6/2010* ". Bà A trả số tiền 160 triệu đồng cho ông B, bà Đ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Bắc Giang. Ông B là người trực tiếp nhận tiền, bà Đ có mặt nhưng không ký vì nghĩ vợ chồng chỉ cần một người ký là đủ. Cùng ngày 30/6/2010, bà A đưa tiếp cho ông Hải số tiền 20 triệu đồng để hỗ trợ vợ chồng ông B làm công trình phụ. Khi nhận 20 triệu đồng, ông B có viết biên nhận và ký tên với nội dung "*30-6-2010 nhận của chị A 20.000.000, tổng cộng 180.000.000 là đủ".* Như vậy tổng số tiền bà A đưa cho ông B bà Đ là 180 triệu đồng.

Do không hiểu biết pháp luật nên khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy chuyển nhượng đất đề ngày 28/6/2010, không lập thành hợp đồng, không công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trong giấy chuyển nhượng không ghi cụ thể tứ cận tiếp giáp của diện tích đất chuyển nhượng

nhưng có thỏa thuận là 50m^2 đất ở phía sau. Nội dung của giấy chuyển nhượng đất ghi là ông B bà Đ tặng cho bà A đất mục đích là để giảm thuế. Trong giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông Kiều Đức B và bà Trần Thị Anh Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà A đã ước chừng diện tích đất để xây tường ngăn giữa đất bà A mua với diện tích đất nhà ông B và làm tạm cửa ra vào, giao chìa khóa cổng cho bà Kiều Thị H là em gái bà A trông coi. Cuối năm 2011 bà H có để than củi, dùng mấy tấm lợp proxi măng để che mưa che nắng, ngoài ra bà A không xây dựng công trình gì, không sử dụng gì trên diện tích đất này. Bà A sử dụng từ tháng 6/2010 đến tháng 9/2016 do 2 bên xảy ra xô sát nên từ tháng 9/2016 đến nay ông B, bà Đ quản lý diện tích đất này.

Do đã nhiều lần yêu cầu ông B bà Đ làm thủ tục để tách đất, tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B bà Đ không làm nên ngày 23/3/2016 bà A khởi kiện yêu cầu ông B, bà Đ trả số tiền 180 triệu đồng và tiền lãi của số tiền này theo quy định pháp luật. Tuy nhiên sau đó xét thấy bản chất số tiền 180 triệu đồng là tiền bà A trả tiền mua đất cho bà Đ ông B nên ngày 17/8/2016 bà A có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông B bà Đ là vô hiệu.

- Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu ông B bà Đ trả số tiền đã nhận là 180 triệu đồng; buộc ông B, bà Đ phải bồi thường cho bà A giá trị thực tế của 50m^2 đất ở thời điểm hiện nay là 140 triệu đồng.

Bà A xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do ông B bà Đ không ký và hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng đất để bà A làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Về phía bà A xác định không có lỗi vì theo bà A thì bà đã trả đủ tiền cho bên bán, thủ tục chuyển nhượng như vậy đã đầy đủ.

Bà A khẳng định ngày 30/6/2010 bà A đưa trả ông B, bà Đ số tiền là 180 triệu đồng chứ không phải 160 triệu đồng như ông B trình bày. Căn cứ chứng minh là tờ giấy do ông B tự viết và ký xác nhận đã nhận của bà A số tiền 180 triệu đồng, ngoài ra khi đưa tiền có bà Kiều Thị C là em gái bà A chứng kiến.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích 50m^2 đất vợ chồng ông B bà Đ đã chuyển nhượng cho bà A hiện nay bà A đang giữ. Nếu vợ chồng ông B bà Đ yêu cầu bà A trả lại giấy chứng nhận thì bà A không đồng ý vì chỉ khi nào vợ chồng ông B bà Đ trả đủ bà A số tiền 180 triệu đồng đã nhận thì bà A mới trả.

Đối với 01 cửa tạm và bức tường ngăn bà A xây sau khi chuyển nhượng đất nay ông B, bà Đ đã phá, giá trị không đáng kể nên bà không yêu cầu gì.

Bị đơn ông Kiều Đức B trình bày: Ông thống nhất với lời khai của bà Kiều Thị A về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, về diện tích đất chuyển nhượng, mục đích chuyển nhượng đất, về hình thức của hợp đồng chuyển

nhượng.Tuy nhiên, ông cho rằng: Ông chỉ nhận của bà A số tiền 160 triệu đồng để trả vào Ngân hàng, không nhận thêm 20 triệu đồng vì phần ghi thêm "*nhận của chị A 20.000.000, tổng cộng 180.000.000 là đủ*" trong giấy ghi ngày 30/6/2010 không phải do ông viết, ký còn do ai ký và viết ông không biết. Khi chuyển nhượng diện tích đất này cho bà A vợ ông là bà Trần Thị Anh Đ không biết vì giữa bà Đ và bà A có mâu thuẫn. Khi bà A trả tiền bà Đ có mặt ở đó nhưng không ký vào giấy nhận tiền vì ông nghĩ đất do một mình ông đứng tên sử dụng nên ông có quyền bán. Việc chuyển nhượng đất, bàn giao đất chỉ do một mình ông thực hiện, không có bà Đ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà A, ông chỉ đồng ý với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu; chỉ đồng ý trả 160 triệu, không đồng ý trả 180 triệu đồng; không đồng ý bồi thường số tiền 140 triệu đồng vì việc không thực hiện chuyển nhượng đất trên thực tế không phải do lỗi của ông mà do lỗi của bà A không trung thực khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị Anh Đ trình bày: Bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà A vì ông B có nhận 160 triệu đồng của bà A để trả vào Ngân hàng không bà không biết. Bà chỉ biết số tiền 160 triệu đồng trả vào Ngân hàng trong đó bà trả 5 triệu đồng còn 155 triệu đồng do ông B trả bằng tiền tiết kiệm của ông B. Bà không nhận của bà A số tiền 160 triệu đồng hay bất cứ khoản tiền nào khác. Bà không chuyển nhượng, không tặng cho diện tích đất nào trong tổng 103,7m^2 đất của gia đình cho bà A. Việc ông B có thỏa thuận chuyển nhượng 50m^2 đất nêu trên cho bà A không bà không biết. Ông B chưa khi nào bàn bạc với bà về việc chuyển nhượng đất cho bà A. Bà chưa khi nào ký vào bất kỳ văn bản giấy tờ nào về việc chuyển nhượng đất cho bà A. Bà xác nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất ở ngày 28/6/2010 là của bà và ông B nhưng vì thời gian đã lâu nên bà không nhớ ký trong trường hợp nào. Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 28/6/2010 nội dung là thể hiện việc tặng cho đất ở trong khi vợ chồng bà không tặng cho bà A diện tích đất ở nào. Nội dung trong giấy chuyển nhượng không rõ ràng, không ghi năm sinh, số chứng minh thư nhân dân của bên mua, bên bán; không thể hiện vị trí cụ thể, tứ cận tiếp giáp. Các con số ghi trong giấy không phải bà và ông B viết. Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 103,7m^2 đất là của vợ chồng bà và 2 con nhưng các con không được biết, được ký, văn bản không được lập theo quy định pháp luật nên không có giá trị.

Mặc dù bà không nhận của bà A số tiền 160 triệu đồng nhưng bà đồng ý trả cho bà A số tiền 160 triệu đồng vì số tiền này ông B đã thừa nhận là nhận của bà A để trả vào Ngân hàng. Bà không đồng ý trả số tiền 20 triệu đồng vì số tiền này bà và ông B không nhận, không vay, chữ viết và ký nhận 20 triệu đồng không phải của ông B.

Ngày 24/6/2010, bà và ông Kiều Đức B có lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng 103,7m^2 đất có địa chỉ nêu trên. Theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thì quyền sử dụng đất trên sẽ thuộc quyền sở hữu của ông B và các con là Kiều Thu L và Kiều Đức E còn bà sẽ nhận số tiền 160 triệu đồng. Mục đích phân chia tài sản chung của vợ chồng để giải quyết việc cá nhân giữa vợ và chồng, ngoài ra không có mục đích nào khác.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà A vô hiệu, buộc bà và ông B trả số tiền 180 triệu đồng và yêu cầu bồi thường số tiền 140 triệu đồng bà không đồng ý vì: bà không chuyển nhượng đất cho bà A còn ông B có chuyển nhượng hay không bà không biết, bà chỉ đồng ý cùng ông B trả số tiền 160 triệu đồng cho bàA , không đồng ý bồi thường số tiền 140 triệu theo yêu cầu của bà A vì không có việc chuyển nhượng đất nên bà không có lỗi. Bà yêu cầu bà A trả lại số bìa đỏ cho gia đình bà.

Lý do bà không chuyển nhượng đất cho bà A nhưng lại ký vào giấy chuyển nhượng đất ở đề ngày 28/6/2010 vì bà không biết, không nhớ ký vào giấy này trong trường hợp nào, ký ở đâu và thời gian nào.

Lý do bà không chuyển nhượng đất cho bà A nhưng để bà A sử dụng từ năm 2010 đến nay vì bà A, bà H là chị ruột của ông B và bà có mâu thuẫn với bà A, bà H. Ông B đứng về phía bà A, bà nên đã cùng các bà xây tường ngăn diện tích đất 50m^2 của gia đình đồng thời để bà H tự ý xây cửa ra vào trên diện tích đất này mà không được sự đồng ý của bà. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà A, bà H không được sử dụng 50m^2 đất này nhưng không được.

Toàn bộ diện tích đất 103,7m^2 hiện nay vẫn do vợ chồng bà quản lý, sử dụng. Trên diện tích 50m^2 đất có tranh chấp không có công trình, cây cối lâm lộc gì, hiện trạng vẫn giữ nguyên, không thay đổi gì.

Ngày 20/02/2017 bà có đơn yêu cầu bà A bồi thường thiệt hại do phá hủy công trình trên đất và sử dụng trái phép đất với số tiền yêu cầu bồi thường là 243 triệu đồng. Bà đã được Tòa án thông báo về việc nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu này nhưng bà không nộp vì lý do bà A yêu cầu bà bồi thường số tiền 140 triệu đồng thì bà cũng yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Kiều Thu L đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án làm việc, không có văn bản thể hiện quan điểm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Kiều Thị H trình bày: Bà Đ, ông B trình bày bà là người sử dụng diện tích 50m^2 đất trong tổng 103,7m^2 đất cấp cho hộ ông B từ năm 2010 đến nay là không đúng vì thực chất sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông B, bà Đ do bà A ở xa nên có đưa chìa khóa cho bà nhờ trông coi giúp. Thời gian sau đó do gia đình có việc nên bà có làm tạm 01 trái proxi măng để chứa củi, đến tháng 9/2016 do có mâu thuẫn tranh chấp nên

bà đã không để củi trên diện tích đất này nữa. Bà A sử dụng diện tích đất này từ năm 2010 ngày 01/9/2016, từ ngày 01/9/2016 đến nay vợ chồng bà Đ, ông B sử dụng.

Bà xác định không liên quan gì đến việc mua bán chuyển nhượng đất giữa bà A với bà Đ, ông B; bà cũng không có quyền lợi gì liên quan đến việc tranh chấp này nên không yêu cầu đề nghị gì. Đối với 01 trái proxi măng do giá trị không đáng kể nên bà không yêu cầu.

Người làm chứng là bà Kiều Thị C trình bày: Bà là em ruột bà A, bà H và là chị gái của Kiều Đức B. Bà không nhớ thời gian nào cụ thể chỉ nhớ khoảng tháng 6/2010 bà có đi cùng ông B ra nhà bà A để ông B - bà Đ lấy tiền trả vào Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Bắc Giang vì khi đó khoản nợ tại Ngân hàng của vợ chồng ông B đã đến hạn. Số tiền bà A đưa cho ông B tại nhà bà A ở Hà Nội là 160 triệu đồng. Sau khi lấy tiền này bà lại cùng ông B đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Bắc Giang để vợ chồng ông B trả tiền vào Ngân hàng. Khi trả số tiền 160 triệu đồng có mặt bà Đ ở đó vì bà Đ là người đứng tên vay nên bà Đ phải làm thủ tục để trả. Theo bà được biết thì số tiền 160 triệu đồng bà A đưa cho ông B là tiền bà A trả tiền mua đất còn cụ thể thế nào bà không rõ. Tại Ngân hàng, sau khi trả tiền, ông B gọi điện xin bà A cho thêm 20 triệu để làm công trình phụ. Bà chỉ biết qua điện thoại thì bà A đồng ý cho ông B thêm 20 triệu đồng còn thực tế có cho hay không bà không biết. Do khi đó bà đang làm tại Chi cục thuế thành phố B nên bà đã bảo bà A và vợ chồng ông B không lập hợp đồng chuyển nhượng đất mà lập thành giấy tặng cho đất để không mất thuế.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn xác định các bên không thể hoàn thiện được các thủ tục chuyển nhượng đất do vậy giữ nguyên yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn trả số tiền 180 triệu đồng. Đối với yêu cầu bồi thường: Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết nguyên đơn yêu cầu bồi thường số tiền 140 triệu đồng nhưng nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 70 triệu đồng. Căn cứ yêu cầu bồi thường số tiền 70 triệu đồng vì theo giá chuyển nhượng tại địa phương trị giá 50m^2 đất ở thời điểm hiện nay là 5.000.000đồng/m^2, giá theo Hội đồng định giá xác định 4000.000đồng/m^2 là thấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, luật sư Vũ Bá G trình bày:

- Tranh chấp giữa bà A với ông B, bà Đ là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông B, bà Đ chuyển nhượng đất cho bà A là có thật với các căn cứ như sau:

+ Ngày 24/6/2016 vợ chồng ông B, bà Đ lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thống nhất cắt 50m^2 đất ở phía sau trong tổng 103,7 m^2 đất của gia đình để chuyển nhượng cho bà Kiều Thị A.

+ Ngày 28/6/2016 hai bên lập giấy chuyển nhượng đất có ký tên người mua là bà A, người bán là ông B, bà Đ.

+ Người mua là bà A đã trả tiền cho ông B bà Đ. Ông B, bà Đ đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A giữ.

+ Khi bà A đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng thì bà Đ, ông B không ký thủ tục chuyển nhượng và bà Đ có đơn gửi Uỷ ban nhân dân thành phố B đề nghị dừng việc cấp giấy chứng nhận.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Đ với bà A là vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận: bên mua trả lại đất cho bên bán, bên bán trả cho bên mua số tiền là 180 triệu đồng. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do ông B bà Đ nên ông B bà Đ phải bồi thường cho bà A số tiền 70 triệu đồng.

- Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại kết quả định giá tài sản và đề nghị định giá lại quyền sử dụng 51,7m^2 đất để đảm bảo quyền lợi cho bà A vì giá như Hội đồng định giá là thấp.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 26/5/2017 của Toà án nhân dân thành phố B đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 BLTTDS;

Căn cứ các Điều 134, Điều 401, Điều 410, Điều 692, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 46, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009); khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003.Căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2010 giữa bà Kiều Thị A và ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ là hợp đồng vô hiệu.

2. Bà Kiều Thị A phải trả cho ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 01295QSDĐ/QDD774/UB ngày 27/11/2002 cấp cho hộ ông Kiều Đức B và 51,7m^2 đất có địa chỉ tại số nhà

X, ngõ Y, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Bắc Giang theo sơ đồ lập ngày 22/02/2017.

3. Buộc ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ phải trả bà Kiều Thị A số tiền 180 triệu đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 18.760.000 đồng; tổng cộng là 198.760.000đồng (viết bằng chữ: Một trăm chín mươi tám triệu, bẩy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 07/6/2017, Bà Kiều Thị H, đại diện theo ủy quyền của bà Kiều Thị A, là nguyên đơn kháng cáo, ngày 12/6/2017 bà H nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo đề nghị Toà phúc thẩm xem xét lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông B, bà Đ hoàn toàn thuộc về bên chuyển nhượng là ông B, bà Đ. Đề nghị xem xét giá lô đất chuyển nhượng Hội đồng định giá chưa phù hợp với thực tế nên không đảm bảo quyền lợi cho bà A. Không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B bà Đ như án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên Toà phúc thẩm, bà Kiều Thị H, đại diện theo ủy quyền của bà Kiều Thị A, là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, và đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Kiều Thị H, đại diện theo ủy quyền của bà Kiều Thị A, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên toà. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

Đối với bà Trần Thị Anh Đ là đồng bị đơn có đơn đề nghị hoãn phiên toà, Hội đồng xét xử thấy: Phiên toà phúc thẩm được mở lần thứ 2, bà Đ đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 2, đơn xin hoãn phiên toà với lý do bà Đ bị người khác đánh bị gãy 2 xương Sườn số 6 và số 7 vào ngày 21/8/2017 hiện sức khoẻ chưa hồi phục nhưng không có căn cứ chứng minh. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Đ.

Xét kháng cáo của bà Kiều Thị A do bà Kiều Thị H, đại diện theo ủy quyền thì thấy:

Tháng 6/2010 do ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ có khoản nợ 160 triệu đồng phải trả ngân hàng nhưng do không có trả nên đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà A khoảng 50m^2 đất trong tổng diện tích 103,7m^2 địa chỉ tại số nhà X, ngõ Y, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B là chủ hộ đứng tên. Giấy chuyển nhượng đất do 2 bên lập ngày 28/6/2010 không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng ở vị trí nào nhưng bà A và ông B đều thừa nhận 50m^2 đất ở phía sau trong tổng 103,7m^2 đất. Tòa sơ thẩm đã tiến hành thẩm định và xác định diện tích đất tranh chấp là 51,7m^2.

Qúa trình giải quyết vụ án, mặc dù bị đơn là bà Trần Thị Anh Đ không thừa nhận có việc chuyển nhượng 51,7m^2 đất cho bà Kiều Thị A, không nhận số tiền 180 triệu đồng của bà A nhưng căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, lời khai của bị đơn là ông Kiều Đức B, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp (giấy chuyển nhượng đất ở ngày 28/6/2010) và do Tòa án thu thập (Đơn đề nghị ngày 25/10/2011 của bà Trần Thị Anh Đ gửi Uỷ ban nhân dân thành phố B về việc đề nghị tạm dừng vệc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) xác định việc ông B, bà Đ chuyển nhượng 51,7m^2 đất ở phía sau trong tổng số 103,7m^2 đất có địa chỉ tại số nhà X, ngõ Y, đường N, phường T, thành phố B cho bà A là có thật.

Xét về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy: Diện tích đất ông B, bà Đ chuyển nhượng cho bà A nằm trong tổng 103,7m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ hộ ông Kiều Đức B. Theo xác minh tại chính quyền địa phương thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại thời điểm chuyển nhượng hộ gia đình ông B gồm ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ, các con là Kiều Thu L sinh năm 1989 và Kiều Đức E sinh năm 1999. Tại đơn đề nghị đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/1998, ông B đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình gồm ba thành viên. Tại biên bản phân chia tài sản chung vợ chồng ngày 24/6/2010 thể hiện ông B bà Đ có sự thỏa thuận bán thửa đất và tài sản gắn liền với đất để phân chia nhưng việc thỏa thuận phân chia không rõ ràng, không thể hiện việc phân chia tài sản nào, văn bản thỏa thuận phân chia tài sản không có chữ ký của chị Kiều Thu L và anh Kiều Đức E là con chung của ông B, bà Đ. Như vậy việc chuyển nhượng 51,7m^2 đất nằm trong tổng 103,7m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nhưng chỉ có ông B bà Đ ký chuyển nhượng, chị Kiều Thu L không được ký, được biết là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của chị L. Mặt khác, theo trình bày của các bên đương sự thì việc ông B bà Đ chuyển nhượng đất cho bà A xuất phát từ việc ông B bà Đ có khoản nợ đã đến hạn tại Ngân hàng nhưng không có tiền trả nên phải bán đất. Bản chất là việc chuyển nhượng đất nhưng lại viết

thành nội dung tặng cho đất để được giảm thuế chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng do không đồng ý nên ngày 25/10/2011 bà Đ đã có đơn đề nghị gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 67 tờ bản đồ số 19 diện tích 103,7m^2 vì việc chuyển nhượng bị ép buộc, ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong gia đình.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông B, bà Đ với bà A được lập thành văn bản nhưng không đúng theo quy định của pháp luật cụ thể: không được lập thành hợp đồng, không được chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không thể hiện quyền nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, không thể hiện số tiền chuyển nhượng, tứ cận tiếp giáp, kích thước, vị trí thửa đất là không tuân thủ theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 401, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau khi chuyển nhượng đất các bên không làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 46 Luật đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai.

Hội đồng xét xử thấy việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng không tuân thủ về hình thức và nội dung của hợp đồng, việc chuyển nhượng chưa được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Căn cứ vào điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Toà sơ thẩm xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kiều Thị A với ông Kiều Đức B bà Trần Thị Anh Đ lập ngày 28/6/2010 là vô hiệu là có căn cứ.

Xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Bà A và bà Đ, ông b xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân theo quy định pháp luật về hình thức, nội dung. Việc chuyển nhượng đất là có thật nhưng lại lập thành văn bản tặng cho đất để giảm thuế. Các bên đều biết quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nhưng chưa được sự đồng ý của các thành viên trong hộ. Vì vậy xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên. Tuy nhiên, xét về mức độ lỗi thì thấy: bà A đã trả đủ tiền cho bà Đ ông B. Bà A đã nhiều lần yêu cầu bà Đ, ông B hoàn tất thủ tuc chuyển nhượng nhưng ông B, bà Đ không làm. Ông B bà Đ biết rõ diện tích đất chuyển nhượng liên quan đến quyền lợi của các thành viên trong gia đình nhưng không có ý kiến, chữ ký của họ. Sau khi chuyển nhượng, ông B, bà Đ gây khó khăn cho bên nhận chuyển nhượng trong việc hoàn tất các thủ tục theo quy định pháp luật dẫn đến việc chuyển nhượng không thực hiện được. Do vậy, Toà sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu

chủ yếu do lỗi bị đơn (70%) còn nguyên đơn chỉ có lỗi 1 phần (30%) là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà A.

Đối với kháng cáo của bà A yêu cầu định giá lại tài sản thì thấy: Ngày 22/02/2017 và ngày 25/4/2017 Tòa án sơ thẩm tổ chức việc định giá tài sản và định giá lại tài sản theo yêu cầu của bà A. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo cho rằng giá theo Hội đồng định giá tài sản trong hai lần định giá là thấp so với thực tế chuyển nhượng tại địa phương. Do vậy Toà phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bà A tiến hành thành lập Hội đồng định giá lại tài sản. Ngày 19/9/2017 Hội đồng định giá tiến hành định giá 51,7m^2 đất có giá chuyển nhượng tại địa phương tại thời điểm định giá là 4.500.000đồng/m^2. Như vậy 51,7m^2 x 4.500.000đồng/m^2 = 232.650.000đồng.

Thiệt hại thực tế xảy ra là: 232.650.000đồng - 180.000.000đồng = 52.650.000đồng. Bị đơn chịu 70% lỗi tương đương với số tiền là 36.855.000đồng. Nguyên đơn chịu 30% lỗi tương đương với số tiền là 15.795.000đồng. Do vậy cần buộc ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ phải trả bà Kiều Thị A số tiền 180.000.000đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 36.855.000đồng. Tổng cộng là 216.855.000đồng

Về án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm về số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên án phí sơ thẩm được xác định lại theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự cụ thể: Ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 216.855.000đồng x 5% = 10.842.750đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tổng cộng: 11.042.750đồng.

Do sửa án sơ thẩm và bà Bà Kiều Thị A thuộc diện người cao tuổi nên bà A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Chi phí tố tụng: Tại Toà phúc thẩm bà Bà Kiều Thị A đề nghị định giá lại tài sản tranh chấp, đã chi phí cho Hội đồng định giá hết 2.000.000đồng, do bà A là người đề nghị định giá lại tài sản nên bà A phải chịu khoản tiền chi phí định giá lại tài sản (Xác nhận bà A đã nộp đủ tiền chi phí định giá lại tài sản).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 134, Điều 401, Điều 410, Điều 692, Điều 698 Bộ luật dân sự năm

2005; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 46, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009); Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Kiều Thị H, đại diện theo ủy quyền của bà Kiều Thị A, sửa án sơ thẩm về số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và án phí sơ thẩm. Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2010 giữa bà Kiều Thị A và ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ là vô hiệu.

2. Bà Kiều Thị A phải trả cho ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 01295QSDĐ/QDD774/UB ngày 27/11/2002 cấp cho hộ ông Kiều Đức B và 51,7m^2 đất có địa chỉ tại số nhà X, ngõ Y, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (Có sơ đồ lập ngày 22/02/2017 kèm theo).

3. Buộc ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ phải trả bà Kiều Thị A số tiền 180.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 36.855.000đồng. Tổng cộng là: 216.855.000đồng (Hai trăm mười sáu triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Ông Kiều Đức B, bà Trần Thị Anh Đ phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 10.842.750đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.Tổng cộng: 11.042.750đồng.

- Hoàn trả bà Kiều Thị A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.200.000đồng (Cụ thể theo biên lai thu tiền số AA/2010/003203 ngày 09/5/2016 là 4.500.000đồng và biên lai thu tiền số AA/2010/003436 ngày 26/8/2016 là 3.700.000đồng) đều tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả bà Kiều Thị A 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộptại biên lai thu số: AA /2014/0001757 ngày 12/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Chi phí tố tụng: Bà Bà Kiều Thị A phải chịu 2.000.000đồng, tiền chi phí định giá lại tài sản (Xác nhận bà A đã nộp đủ tiền chi phí định giá lại tài sản).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THDS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Gia Lương