TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH H DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-PT
Ngày: 28/6/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng cH2ển nhượng quyền sử dụng đất và nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH H DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Thanh Tuấn.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Yến và ông Nguyễn H Bằng.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Hữu Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh H Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh H Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh H Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 29/2023/TLPT-DS ngày 04/5/2023 về việc "*tranh chấp hợp đồng cH2ển nhượng quyền sử dụng đất và nhà*". Do bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân H2ện Tứ Kỳ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2023/QĐXX-PT ngày 07/6/2023 giữa:

1. *Nguyên đơn*: Anh **Đồng Xuân H**, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn T, xã C, H2ện T, tỉnh H Dương (có mặt).

2. *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1955 và ông **Đồng Xuân L**, sinh năm 1954; đều có địa chỉ: Thôn N, xã C, H2ện T, tỉnh H Dương (có mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954;
- Anh Đồng Xuân H1, sinh năm 1980;
- Anh Đồng Xuân H2, sinh năm 1985;

Đều có địa chỉ: Thôn T, xã C, H2ện T, tỉnh H Dương (đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân H2ện Tứ Kỳ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ, nguyên đơn anh Đồng Xuân H trình bày: Vợ chồng ông Đồng Xuân L và bà Nguyễn Thị N là chú thím họ của anh và có nhà đất bên cạnh nhà đất của ông Đồng Xuân Thì, bà Nguyễn Thị H (là bố mẹ anh) tại thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ. Khoảng đầu năm 2007, do vợ chồng bà N, ông L có đề nghị bố anh mua lại nhà đất của vợ chồng bà N, ông L ở thôn Trại Vực, xã Chí Minh với giá 45 triệu đồng. Lúc đó, anh đang đi làm ở miền Nam nên bố anh đã gọi điện hỏi và anh nhất trí mua và gửi tiền về nhờ bố mẹ anh đứng ra giao dịch mua bán giúp. Sau đó, anh H được bố mẹ thông báo đã mua nhà đất của vợ chồng ông L, bà N xong. Mẹ anh là bà H và em trai Đồng Xuân H1 trực tiếp đến nhà ông L thanh toán tiền. Vợ chồng ông L cùng nhận tiền, ông L đã viết đơn xin cH2ển quyền sử dụng đất ở, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) và chìa khóa nhà cho bố anh giữ. Cuối năm 2007, anh tiến hành sửa chữa lại ngôi nhà đã mua của vợ chồng ông L, bà N (trát tường, quét vôi ve, lát gạch nền, sửa bếp, lát gạch sân, xây thêm tường bao…) và sử dụng ổn định nhà đất từ khi mua đến nay. Từ khi nhận cH2ển nhượng đến nay chưa bao giờ ông L, bà N yêu cầu anh trả lại nhà đất. Sau khi mua nhà đất một thời gian, anh H đề nghị vợ chồng ông L, bà N đến UBND xã Tứ Xuyên (nay là xã Chí Minh) để lập hợp đồng cH2ển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để anh được cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, chỉ có ông L đến ký hợp đồng, còn bà N không đến nên hai bên chưa lập được hợp đồng cH2ển nhượng đúng quy định. Anh đã nhiều lần đề nghị ông L, bà N ký các giấy tờ cH2ển nhượng nhà đất tại cơ quan có thẩm quyền nhưng ông L, bà N không thực hiện (lý do là bà N, ông L có mâu thuẫn cH2ện gia đình với bố mẹ anh nên gây khó khăn). Khi anh mua nhà đất thì anh chưa kết hôn, năm 2019 anh mới kết hôn cùng chị Phạm Thị Thanh nên toàn bộ nhà đất này là tài sản riêng của anh, không pH tài sản chung của vợ chồng.

Do đó, anh khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng cH2ển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 1 tại thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ cùng tài sản trên đất giữa anh và vợ chồng ông Đồng Xuân L, bà Nguyễn Thị N; đồng thời công nhận quyền sử dụng hợp pháp của anh đối với nhà đất trên.

- Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ, bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Xuân L trình bày: Vợ chồng ông bà có thửa đất số 111, tờ bản đồ số 1 tại thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ cùng các tài sản trên đất (nhà, công trình phụ, tường bao…) đã được UBND H2ện Tứ Kỳ cấp GCNQSD đất mang tên ông bà. Do vợ chồng ông bà mua đất, làm nhà mới ở thôn Nhân Lý, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ từ cuối năm 2006 nên không có nhu cầu sử dụng nhà đất ở thôn Trại Vực nữa, bà N có đề xuất ông Đồng Xuân Thì mua nhà đất của ông bà cho con trai vì bà

không muốn bán cho người ngoài. Tuy nhiên, lúc đầu ông Thì nói không mua, còn nói nhiều câu khó nghe; bà N có nói "em chỉ lấy nhà đất của em giá 45 triệu đồng thôi". Một thời gian sau, ông Thì gọi điện cho ông L bảo đến nhà ông Thì nói cH2ện mua bán nhà đất. Tại buổi nói cH2ện, ông L quyết định bán nhà đất của vợ chồng cho ông Thì với giá 45 triệu đồng, bà N không muốn bán nhưng ông L đã quyết nên bà đành chấp nhận. Ông Thì đề nghị ghi tên người nhận cH2ển nhượng là anh H (anh Đồng Xuân H - con trai ông Thì). Sau đó, ông L đã viết "đơn xin cH2ển quyền sử dụng đất ở", trong đó ghi vợ chồng ông cH2ển nhượng toàn bộ nhà đất cho anh Đồng Xuân H, ông L ký tên phía dưới và đưa đơn này cùng GCNQSD đất cho ông Thì giữ (đơn này không có chữ ký của bà N). Vài ngày sau, bà Nguyễn Thị H và anh Đồng Xuân H1 (là vợ và con trai ông Thì) đến nhà ông bà đưa trả số tiền 45 triệu đồng, ông bà đã nhận đủ số tiền 45 triệu đồng, ông L đưa lại cho bà H 2 triệu (gọi là bớt lộc) và viết giấy nhận tiền đưa cho bà H giữ. Gia đình ông Thì đã nhận nhà đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay, ông Thì còn phá công trình phụ cũ của gia đình ông bà để xây công trình mới. Ông bà xác định ông bà giao dịch cH2ển nhượng nhà đất với ông Thì nhưng ông Thì bảo là mua cho anh H và sau này giấy tờ sẽ đứng tên anh H nên đơn xin cH2ển nhượng ông L mới ghi cH2ển nhượng nhà đất cho cháu Đồng Xuân H. Số tiền 43.000.000đ do bà N quản lý và mang đi gửi tiết kiệm, ông bà đều xác định số tiền này là tài sản chung của vợ chồng, hàng tháng hoặc hàng quý, bà N trực tiếp rút tiền lãi để chi tiêu sinh hoạt cho cả gia đình.

Năm 2008, UBND xã Tứ Xuyên (nay là xã Chí Minh) có mời vợ chồng ông bà ra UBND xã để ký vào hợp đồng cH2ển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do UBND xã mời bà N gấp quá, bà bận đi làm, hơn nữa bà N cũng không ký tên vào đơn xin cH2ển quyền sử dụng đất của ông L nên bà N không đến UBND xã để ký hợp đồng. Sau đó, do ông Thì nói nhiều nội dung không đúng về gia đình ông bà (những vấn đề riêng tư của gia đình) nên bà N bực quá đã quyết định không ký tên bán nhà đất cho ông Thì nữa. Từ khi cH2ển nhượng nhà đất đến nay, ông bà chưa bao giờ đòi lại nhà đất đã bán. Gia đình ông Thì vẫn sử dụng nhà đất đó, sửa chữa và xây dựng thêm một số công trình mới nhưng ông bà không quan tâm và cũng không có ý kiến gì. Ông bà xác định ông bà đã cH2ển nhượng nhà đất rồi thì gia đình ông Thì muốn làm gì thì làm, ông bà không có ý định đòi lại nhà đất nhưng nhất định không ký các giấy tờ để anh H được cấp GCNQSD đất.

Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H vì mặc dù ông bà đã thỏa thuận cH2ển nhượng nhà đất cho ông Thì, đã nhận đủ tiền và giao nhà đất nhưng bà N chưa ký vào hợp đồng cH2ển nhượng nên hợp đồng không có giá trị. Ông bà đồng ý để anh H sử dụng nhà đất, không yêu cầu đòi lại, nếu anh H không muốn sử dụng nữa thì trả lại, ông bà sẽ trả lại tiền gốc và lãi theo lãi suất tiền gửi Ngân hàng kể từ thời điểm giao tiền.

- Ngày 24/02/2023, bà Nguyễn Thị N có yêu cầu phản tố, trong đó bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng cH2ển nhượng nhà đất thể hiện bằng "đơn xin cH2ển quyền sử dụng đất ở" giữa ông Đồng Xuân L và anh Đồng Xuân H vô hiệu một phần và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể, phần đất của ông L (245m^2) đã bán cho anh H thì công nhận cho anh H, còn phần đất 245m^2 của bà thì yêu cầu anh H trả lại bà và trả cho bà phần đất trống trước nhà (không có công trình), bà sẽ có trách nhiệm trả anh H một nửa số tiền đã nhận là 22.500.000 đồng, bà tự nguyện không yêu cầu anh H pH trả một nửa giá trị nhà và các công trình trên đất mà ông L đã bán (chỉ yêu cầu trả đất).

Ông Đồng Xuân L nhất trí với yêu cầu phản tố của bà N, ông đồng ý công nhận quyền sử dụng đất cho anh H đối với phần đất của ông được quyền sử dụng và đã bán là 245m^2 cùng các công trình trên đất; phần đất 245m^2 còn lại của bà N thì pH trả lại bà N.

Quan điểm của nguyên đơn anh Đồng Xuân H đối với yêu cầu phản tố của bà N: Anh không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà N vì mặc dù đơn xin cH2ển nhượng nhà đất chưa có chữ ký của bà N nhưng thực tế cả ông L và bà N đã đồng ý cH2ển nhượng nhà đất cho anh, vợ chồng ông L, bà N đã nhận đủ tiền và anh đã nhận nhà đất sử dụng, quá trình sử dụng anh đã sửa chữa, xây dựng thêm công trình, ông L, bà N không có ý kiến gì.

- Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Đồng Xuân Thì, ông Thì chết ngày 06/6/2019, bố mẹ ông Thì đều đã chết trước ông Thì; ông Thì có 03 con là Đồng Xuân H, Đồng Xuân H1 và Đồng Xuân H2, ngoài ra ông Thì không có con riêng hoặc con nuôi nào khác. Năm 2007, vợ chồng ông L, bà N cH2ển sang thôn khác sinh sống nên muốn cH2ển nhượng nhà đất cũ ở thôn Trại Vực, xã Chí Minh (thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 490m^2), vợ chồng ông bà đã đề xuất với vợ chồng ông L bán lại nhà đất cho con trai là Đồng Xuân H, ông L, bà N đồng ý bán với giá 45 triệu đồng, còn thủ tục sang tên mất bao nhiêu anh H pH chịu. Vì anh H đi làm ở miền Nam nên ông bà thay mặt anh H giao dịch mua bán với vợ chồng ông L. Khi anh H gửi tiền về, bà đã cùng con trai là Đồng Xuân H1 đem tiền đến nhà ông L, bà N trả, bà N trực tiếp đếm tiền. Khi đếm đủ, ông L có đưa lại 2 triệu bảo cho các cháu. Mấy hôm sau, ông L cầm GCNQSD đất cùng đơn xin cH2ển nhượng đất ở (do ông L viết và ký tên) và chìa khóa nhà cho vợ chồng ông bà để cH2ển cho anh H. Bà xác định việc ông bà giao dịch mua nhà đất của ông L, bà N là mua hộ anh H chứ không pH của ông bà, toàn bộ tiền mua nhà đất là của anh H và anh H cũng trực tiếp sửa chữa, sử dụng nhà đất, bà không có yêu cầu gì đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01 này. Ông L, bà N chưa bao giờ đòi lại đất nhưng vì mâu thuẫn cá nhân nên vợ chồng ông L không ký giấy tờ để anh H được cấp GCNQSD đất theo quy định. Bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà N.

+ Anh Đồng Xuân H1 trình bày: Anh là con của ông Đồng Xuân Thì và bà Nguyễn Thị H. Năm 2007, ông L, bà N đã đồng ý bán toàn bộ nhà đất trên cho anh Đồng Xuân H (là anh trai anh) với giá 45 triệu đồng. Vì anh H đi làm ăn xa nên đã gửi tiền về nhờ bố mẹ anh là ông Thì, bà H giao dịch mua nhà đất cho anh H. Anh không nhớ ngày nhưng có một buổi tối, mẹ anh là bà H bảo anh chở đến nhà ông L, bà N để trả tiền mua nhà đất. Vợ chồng ông L, bà N đã nhận đủ tiền, hai bên không lập văn bản giấy tờ gì. Anh xác định việc bố mẹ anh giao dịch mua nhà đất của ông L, bà N là mua hộ anh H, do đó đây là tài sản riêng của anh H chứ không pH là tài sản của bố mẹ anh, anh không có yêu cầu gì đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01 này. Anh hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà N.

+ Anh Đồng Xuân H2 trình bày: Anh là con ông Đồng Xuân Thì và bà Nguyễn Thị H. Bố mẹ anh là người trực tiếp giao dịch mua bán nhà đất với ông L, bà N nhưng bố mẹ anh chỉ mua hộ anh H (lúc đó anh H đang đi làm xa, không có mặt ở nhà, toàn bộ tiền mua nhà đất là của anh H) nên đây là tài sản riêng của anh H, không pH là tài sản của bố mẹ anh, anh không có yêu cầu gì đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01 này. Anh hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà N.

+ Lời khai của chị Phạm Thị Thanh: Chị là vợ của anh Đồng Xuân H, anh chị kết hôn với nhau vào năm 2019. Chị xác định thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 490m^2 ở thôn Trại Vực, xã Chí Minh và các tài sản trên đất là tài sản riêng của anh Đồng Xuân H vì anh H mua trước khi kết hôn với chị. Từ khi chị kết hôn với anh H tới nay, chị không sử dụng, không kiến thiết hoặc tạo dựng thêm tài sản gì trên đất.

- *Kết quả xác minh tại UBND xã Chí Minh thể hiện:* Theo hồ sơ 299 (gồm sổ mục kê, sổ đăng ký đất đai và tờ bản đồ) thể hiện thửa đất số 66, tờ bản đồ số 08, diện tích 361m^2, loại đất T (thổ cư), tên chủ sử dụng là Đồng Xuân L; theo hồ sơ năm 1992 (gồm sổ mục kê và tờ bản đồ) thể hiện số thửa 115, diện tích 338m^2, loại đất T (thổ cư), thửa 116, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m^2, loại đất A (ao), tên chủ sử dụng là Đồng Xuân L; theo tờ bản đồ năm 2000 thì thửa đất của ông L là thửa 111, diện tích 478m^2; theo GCNQSD đất số Đ 987215, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 490m^2, tên chủ sử dụng Đồng Xuân L và Nguyễn Thị N.

Về diện tích đất trong GCNQSD đất tăng so với hồ sơ 299 và năm 1992 là do sai số đo đạc. Năm 1992 thể hiện thửa 116, diện tích 100m^2 là đất ao, tuy nhiên khi cấp GCNQSD đất cho ông L, bà N thì không còn diện tích ao mà cH2ển thành đất vườn và đất ở. Lý do là hộ gia đình đã lấp ao nên được cH2ển mục đích sử dụng sang đất vườn.

Đối với việc cH2ển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông L, bà N và anh H thì UBND xã Chí Minh hiện nay chỉ lưu giữ các tài liệu sau:

+ 01 đơn đề nghị cH2ển nhượng đất ở (nhà ở nếu có) của người cH2ển nhượng là ông Đồng Xuân L, bà Nguyễn Thị N và người nhận cH2ển nhượng là anh Đồng Xuân H, đơn không ghi ngày tháng mà chỉ có chữ ký của ông L và anh H;

+ 01 hợp đồng cH2ển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thể hiện bên cH2ển nhượng là ông Đồng Xuân L, bà Nguyễn Thị N và bên nhận cH2ển nhượng là ông Đồng Xuân H; tài sản cH2ển nhượng là thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 490m^2 tại Trại Vực, Tứ Xuyên, Tứ Kỳ, H Dương. Hợp đồng chỉ có chữ ký của ông Đồng Xuân L và anh Đồng Xuân H (không có chữ ký của bà N). Hợp đồng chưa được UBND xã chứng thực, không ghi ngày tháng năm.

Các tài liệu trên là do ông Bùi Tiến Mưu - cán bộ văn phòng UBND xã lập nhưng hiện nay ông Mưu đã chết.

Từ năm 2006, ông L, bà N đã cH2ển đến thôn Nhân Lý, xã Chí Minh sinh sống, toàn bộ nhà đất ở thôn Trại Vực (thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01) do anh Đồng Xuân H cùng bố mẹ là ông Đồng Xuân Thì, bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng, giữa anh H và ông L, bà N không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, UBND xã Chí Minh chưa làm thủ tục cH2ển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N với anh H theo quy định của pháp luật.

Theo QCNQSD đất số Đ 987215, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01 có diện tích 490m^2. Tuy nhiên, theo số liệu đo đạc ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân H2ện Tứ Kỳ thì thửa đất có diện tích 507,5m^2, tăng so với GCNQSD đất là 17,5m^2. Việc tăng diện tích như vậy là do sai số đo đạc chứ không có sự tranh chấp mốc giới với các hộ giáp ranh, cũng như không có sự lấn chiếm đất công, diện tích tăng lên thuộc loại đất vườn.

- Kết quả định giá tài sản thể hiện:

Về giá đất: Đất ở là 2.000.000 đồng/m^2; đất trồng cây lâu năm là 80.000 đồng/m^2;

Giá trị tài sản trên đất: Nhà ở một tầng 48.482.055 đồng; nhà bếp + nhà vệ sinh 01 tầng 7.906.877 đồng; bể nước 3.138.376 đồng; tường rào 4.497.228 đồng; móng tường 4.608.388 đồng; sân lát gạch Ceramic 2.003.705 đồng; sân bê tông gạch vỡ 123.481 đồng; trụ cổng 283.200 đồng; mái cổng 263.717 đồng; cánh cổng hoa sắt vuông 320.100 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 21/3/2023, Tòa án nhân dân H2ện Tứ Kỳ đã quyết định: Căn cứ các điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003; các điều 121, 122, 124, 134, 234, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26, Điều 147Bộ luật tố tụng dân sự;điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đồng Xuân H:

+ Công nhận hợp đồng cH2ển nhượng quyền sử dụng nhà đấtgiữa ông Đồng Xuân L, bà Nguyễn Thị N với anh Đồng Xuân H đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 507,5m^2 tại thôn Trại Vực, xã Tứ Xuyên (nay là xã Chí Minh), H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương cùng toàn bộ tài sản trên đất.

+ Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của anh Đồng Xuân H đối với diện tích 507,5m^2 tại thửa số 111, tờ bản đồ số 01 thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F, G, H, I, K (vị trí, kích thước theo sơ đồ kèm theo) cùng toàn bộ tài sản trên đất (trong đó có 300m^2 đất ở và 207,5m^2 đất vườn).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh H có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã nhận cH2ển nhượng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N đề nghị tuyên bố hợp đồng cH2ển nhượng nhà đất giữa ông Đồng Xuân L và anh Đồng Xuân H tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01 thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc anh H trả lại bà N 245m^2 đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 22/3/2023, bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Xuân L kháng cáo toàn bộ bản án số 03 ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân H2ện Tứ Kỳ, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh H Dương xét xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N và ông L buộc anh H trả lại bà N diện tích đất 245m2 tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01 thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương .

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N và ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà N cho rằng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 490m2 tại thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương là tài sản chung của 2 vợ chồng. Bà N xác định khi cH2ển nhượng thì ông L và bà đều biết và đồng ý. Ông bà đã nhận tiền và bàn giao nhà đất và GCNQSDĐ cho gia đình ông Thì quản lý. Tuy nhiên, trong giấy cH2ển nhượng không có chữ ký của bà N nên hợp đồng chỉ có hiệu lực ½ thửa đất. Bà N và ông L đề nghị Tòa án buộc anh H pH trả bà N ½ thửa đất và bà N sẽ trả anh H số tiền đã nhận là 22.500.000đ tương đương với ½ giá trị thửa đất đã bán.

Anh H vẫn giữ nguyên lời khai có trong hồ sơ vụ án và xác định tại thời điểm năm 2007, anh đang đi làm ở miền Nam nên anh gửi tiền nhờ bố mẹ anh đứng ra giao dịch mua nhà đất của ông L bà N. Cuối năm 2007, anh tiến hành sửa chữa lại ngôi nhà đã mua của vợ chồng ông L, bà N và sử dụng ổn định nhà đất từ khi mua đến nay. Từ khi nhận

cH2ển nhượng đến nay chưa bao giờ ông L, bà N yêu cầu anh trả lại nhà đất. Anh đã nhiều lần đề nghị ông L, bà N ký các giấy tờ cH2ển nhượng nhà đất tại cơ quan có thẩm quyền nhưng ông L, bà N không thực hiện vì bà N, ông L có mâu thuẫn cH2ện gia đình với bố mẹ anh nên gây khó khăn. Anh H đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm và bác toàn bộ kháng cáo của phía bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh H Dương phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Xuân L; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương. Bà N, ông L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Xuân L có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh H Dương xem lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Xuân L, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy rằng: Khoảng đầu năm 2007, vợ chồng ông Đồng Xuân L, bà Nguyễn Thị N đã cH2ển nhượng toàn bộ thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 490m^2 cùng nhà ở và các tài sản trên đất tại thôn Trại Vực, xã Tứ Xuyên (nay là xã Chí Minh), H2ện Tứ Kỳ với giá 45 triệu đồng cho anh Đồng Xuân H. Ông Đồng Xuân Thì, bà Nguyễn Thị H đã thay mặt anh H trực tiếp giao dịch mua bán với vợ chồng ông L, bà N. Ông L đã lập hợp đồng cH2ển nhượng thể hiện bằng "đơn xin cH2ển quyền sử dụng đất ở" và ký tên. Ông L và bà N đã nhận đủ số tiền 45 triệu đồng và đã giao nhà đất, GCNQSD đất, hai bên cũng lập văn bản cH2ển nhượng thể hiện ở "đơn xin cH2ển quyền sử dụng đất ở". Xem xét lời khai của các đương sự và tài liệu khác có trong hồ sơ thì có căn cứ xác định khi thỏa thuận mua đất, ông Thì nói mua nhà đất cho anh H (ông Thì, bà H cũng xác định tiền mua đất do anh H gửi về). Tại đơn xin cH2ển nhượng quyền sử dụng đất ở do ông Đồng Xuân L viết có ghi rõ "nay chúng tôi không có nhu cầu sử dụng nữa mà cH2ển nhượng cho Đồng Xuân H là cháu tôi sử dụng mảnh đất và tài sản trên đất trên lâu dài". Do vậy, đủ căn cứ khẳng định người nhận cH2ển nhượng nhà đất tại thôn Trại Vực, xã Tứ Xuyên (nay là xã Chí Minh), H2ện Tứ Kỳ của ông Đồng Xuân L, bà Nguyễn Thị N là anh Đồng Xuân H.

[2.1]. Xem xét hợp đồng cH2ển nhượng, HĐXX thấy thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng của các bên; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Tuy nhiên, khi thực hiện việc cH2ển nhượng nhà đất, các bên đã viết đơn cH2ển nhượng nhưng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993. Về nội dung của hợp đồng: Trong hợp đồng mua bán không ghi cụ thể diện tích, kích thước đất, tài sản trên đất và không ghi giá cH2ển nhượng tuy nhiên ông Đồng Xuân L khẳng định ông có viết đơn xin cH2ển quyền sử dụng đất ở với nội dung đơn thể hiện vợ chồng ông L, bà N không có nhu cầu sử dụng nhà đất nữa nên cH2ển nhượng toàn bộ mảnh đất và tài sản trên đất tại thôn Trại Vực, xã Tứ Xuyên, H2ện Tứ Kỳ đứng tên ông L, bà N cho anh H và ông L có ký tên trong đơn. Giá trị thửa đất các bên đều thừa nhận giá cH2ển nhượng là 45 triệu đồng, ông L khẳng định đã nhận đủ số tiền cH2ển nhượng đồng thời giao chìa khóa nhà đất và GCNQSD đất cho ông Thì. Đến nay ông L vẫn đồng ý với việc ông đã cH2ển nhượng nhà đất cho anh H. Các bên sau khi giao dịch đã giao nhận nhà đất trên thực tế cho nhau và đã sử dụng, sửa chữa nhà, xây dựng thêm công trình trên diện tích đất cH2ển nhượng ổn định, liên tục, lâu dài từ năm 2007 đến năm 2022 mà không có ai ý kiến gì. Căn cứ theo quy định tại Điều 124, Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng mặc dù không được công chứng, chứng thực nhưng hiệu lực của giao dịch được công nhận.

[2.2]. Xem xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Xuân L buộc anh Đồng Xuân H trả lại bà N diện tích đất 245m2. HĐXX thấy rằng số tiền từ việc bán nhà đất cho anh H đang được bà N và ông L nhận. Sau khi nhận tiền, bà N là người quản lý và gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Ocebank, hàng tháng, hàng quý bà N rút lãi để chi tiêu sinh hoạt trong gia đình. Tuy bà N không ký vào hợp đồng cH2ển nhượng bán nhà đất giữa ông L và anh H nhưng bà biết việc ông L cH2ển nhượng nhà đất cho anh H; trực tiếp nhận tiền theo thỏa thuận và cùng sử dụng tiền cH2ển nhượng nhà đất với ông L; quá trình anh H nhận đất và sử dụng đất công khai thì bà N, ông L biết mà không phản đối. Từ đó có cơ sở xác định bà N đã đồng ý với việc cH2ển nhượng nhà đất là tài sản chung của vợ chồng cho anh H tại thửa số 111, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương. Vì vậy, căn cứ án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc trả lại bà N diện tích đất 245m2 tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01 thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương.

[2.3]. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự giữa ông Đồng Xuân L, bà Nguyễn Thị N và anh Đồng Xuân H về việc cH2ển nhượng quyền sử dụng diện tích 490m^2 nằm ở thửa số 111, tờ bản đồ số 01 tại Thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N đề nghị tuyên bố hợp đồng cH2ển nhượng nhà đất giữa ông Đồng Xuân L và anh Đồng Xuân H tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01 thôn Trại Vực, xã Chí Minh, H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc anh H trả lại bà N 245m^2 đất. Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Theo GCNQSD đất số Đ 987215 do UBND H2ện Tứ Kỳ cấp ngày 25/12/2001 cho ông Đồng Xuân L, bà Nguyễn Thị N thì diện tích đất được cấp là 490m^2, trong đó có 300m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn. Tuy nhiên kết quả đo đạc của Tòa án thể hiện hiện trạng đất có tổng diện tích 507,5m^2, tăng 17,5m^2. UBND xã Chí Minh xác định việc tăng lên 17,5m^2 là do sai số đo đạc (không có sự tranh chấp mốc giới với hộ giáp ranh cũng như không lấn chiếm đất công), thuộc loại đất vườn nên xác định diện tích đất mà ông L, bà N cH2ển nhượng cho anh H là 507,5m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở và 207,5m^2 đất vườn).

[4] Về án phí: Bị đơn Bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Xuân L kháng cáo không được chấp nhận nên pH chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng bà N, ông L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Xuân L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân H2ện Tứ Kỳ, tỉnh H Dương.

2. Áp dụng 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 Toà án. Bà Nguyễn Thị N và ông Đồng Xuân L không pH chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/6/2023)./.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh H Dương;*
- *TAND H2ện Tứ Kỳ;*
- *Chi cục THA H2ện Tứ Kỳ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS; lưu toà.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Vũ Thanh Tuấn