TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **237**/2019/DS - PT
Ngày: 18/11/2019
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tấn Trường**

Các thẩm phán Ông **Võ Ngọc Thông**

Ông **Phạm Tồn**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Vũ Thanh Thủy**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đoàn Ngọc Thanh**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1553/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*:**

1. Ông **Nguyễn Công M** - sinh năm 1964 và bà **Lê Thị T** - sinh năm 1966; cư trú tại: Tổ 6, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ông **Lê Tấn B** - sinh năm 1958 và bà **Võ Thị P** - sinh năm 1961; cư trú tại: thôn K, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T, ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P: Ông **Nguyễn Công M** (theo các văn bản ủy quyền ngày 09/11/2017 và 13/11/2017). Có mặt.

**** Bị đơn*:** Ông **Nguyễn K** - sinh năm 1958 và bà **Võ Thị M** - sinh năm 1958; cư trú tại: Đội 2, thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. *Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị M*: Ông **Nguyễn K,** *là người đại diện theo ủy quyền (*văn bản ủy quyền ngày 16/11/2017). Có mặt.

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

1. Anh **Nguyễn K1** - sinh năm 1977; (Có đơn vắng mặt).

2. Anh **Nguyễn H** - sinh năm 1982; (Có đơn vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Đội 2, thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Chị **Nguyễn Thị K** - sinh năm 1979; cư trú tại: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. (Có đơn vắng mặt)

4. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. *Người đại diện hợp pháp:* Ông **Nguyễn Trung T** – Chủ tịch, *là người đại diện theo pháp luật*. Ông **Võ Thái T** – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, *là người đại diện theo ủy quyền*: (Văn bản ủy quyền số 1085/UQ-UBND ngày 29/5/2018). (Có đơn vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: Xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. *Người đại diện hợp pháp:* Ông **Nguyễn Quang L** – Chủ tịch, *là người đại diện theo pháp luật*. (Có đơn vắng mặt)

* Người có kháng cáo: Nguyên đơn - ông Nguyễn Công M, bị đơn -ông Nguyễn K và bà Võ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/9/2013, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn là các ông, bà Nguyễn Công M, Lê Thị T, Lê Tấn B, Võ Thị P do ông Nguyễn Công M đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/12/2006, các nguyên đơn và bà Võ Thị M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70/CN và 71/CN, cụ thể: Bà Võ Thị M chuyển nhượng cho ông và bà Lê Thị T diện tích đất 360m^2 thuộc một phần thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 6 tại xã N, có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 339, phía Tây và phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 1322, phía Bắc giáp mương nước (nay là đường đi). Bà Võ Thị M chuyển nhượng cho ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P diện tích đất 360m^2 thuộc một phần thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 6 tại xã N, có giới cận: Phía Đông giáp phần

đất còn lại của thửa 1322, phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 1322 và thửa đất số 245, phía Nam giáp thửa đất số 316, phía Bắc giáp mương nước (nay là đường đi). Năm 2007, các nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), cụ thể: Cấp cho hộ ông và bà Lê Thị T diện tích đất 360m^2 thuộc thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 6 tại xã N (viết tắt là thửa 1515); cấp cho hộ ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P diện tích đất 360m^2 thuộc thửa đất số 1516, tờ bản đồ số 6 tại xã N (viết tắt là thửa 1516). Tuy nhiên, bị đơn không chịu giao phần đất đã chuyển nhượng cho các nguyên đơn và không giao GCNQSDĐ mà UBND huyện T đã cấp cho các nguyên đơn. Thực tế năm 2003, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là 130.000.000đồng, nên các nguyên đơn mới giao trước cho bị đơn 50.000.000đồng. Nay, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp thì các nguyên đơn xác định giá chuyển nhượng 02 thửa đất nông nghiệp (thửa 1515 và thửa 1516) là 26.000.000 đồng như hợp đồng đã thể hiện chứ không phải giá 130.000.000đồng. Nay, các nguyên đơn yêu cầu ông K, bà M phải giao 360m^2 đất thuộc thửa 1515 cho ông và bà T quản lý, sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70/CN ngày 10/12/2006 và giao 360m^2 đất thuộc thửa 1516 cho ông B, bà P quản lý, sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 71/CN ngày 10/12/2006; Yêu cầu bị đơn phải trả lại GCNQSDĐ đã được UBND huyện T cấp cho các nguyên đơn đối với thửa 1515 và 1516. Các nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bị đơn l.0000.000 đồng chi phí làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa 1515 và 1516.

Việc bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70/CN và hợp đồng số 71/CN cùng ngày 10/12/2006 giữa các nguyên đơn với bà M là vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho các nguyên đơn đối với thửa 1515 và 1516, các nguyên đơn không đồng ý. Trường hợp được tiếp tục thực hiện hợp đồng thì số tiền trả dư 24.000.000đồng (50.000.000đồng - 26.000.000đồng), các nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại. Trường hợp không tiếp tục hợp đồng, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định giá chuyển nhượng thửa 1515 và thửa 1516 là 26.000.000đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền trả dư 24.000.000đồng, các nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi từ ngày ngày 24/12/2006 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/6/2019) theo mức lãi suất 1,125%/tháng. Ngoài ra, các nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

Theo các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn K vừa là bị đơn vừa là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị M trình bày: Năm 2003, ông và bà Võ Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công M 720m^2 đất màu với giá 132.000.000đồng, trong đó có 2.000.000đồng chi phí làm thủ tục tách thửa. Sau khi bên nhận chuyển nhượng giao tiền cọc 30.000.000đồng, hai

bên thống nhất bên chuyển nhượng có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), bên nhận chuyển nhượng giao đủ số tiền còn lại. Năm 2006, hai bên tiến hành làm hợp đồng theo quy định của pháp luật, lúc này không chỉ có ông M, bà Lê Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà còn có ông Lê Tấn B và bà Võ Thị P. Bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đặt cọc cho ông và bà M số tiền 20.000.000đồng, số tiền còn lại 82.000.000đồng, sau khi hoàn tất thủ tục giấy tờ, bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán đủ như cam kết. Năm 2007, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T cấp GCNQSDĐ cho hộ ông M, bà T diện tích đất 360m^2 thuộc thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 6 tại xã N (viết tắt là thửa 1515) và cấp cho hộ ông B, bà P diện tích đất 360m^2 thuộc thửa đất số 1516, tờ bản đồ số 6 tại xã N (viết tắt là thửa 1516). Ông và bà M có thông báo cho các nguyên đơn đến nhận GCNQSDĐ và giao số tiền còn lại nhưng các nguyên đơn không đến. Năm 2011, ông và bà M thương lượng với các nguyên đơn bớt 20.000.000đồng nhưng các nguyên đơn cũng không đồng ý giao tiền, nhận đất và GCNQSDĐ. Giá thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên với diện tích 720m^2 là 130.000.000đồng, chứ không phải là 26.000.000đồng như trong hợp đồng chuyển nhượng thể hiện và như ông M trình bày vì lúc đó do Cán bộ địa chính xã là anh Phan Tấn T làm hợp đồng, ông và bà M không để ý. Tại phiên tòa, ông và bà M đồng ý giá chuyển nhượng 02 thửa 1515 và 1516 là 26.000.000 đồng như hợp đồng thể hiện.

Nay, ông và bà M không đồng ý giao đất và trả lại GCNQSDĐ đã cấp cho các nguyên đơn đối với phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết, mà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70/CN và số 71/CN cùng ngày 10/12/2006 giữa các nguyên đơn với bà M là vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn đối với thửa 1515 và 1516. Trường hợp Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu, thì ông và bà M sẽ hoàn trả lại tiền cho các nguyên đơn và chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy đinh của pháp luật và mỗi bên phải chịu 1.000.000 đồng chi phí làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Đối với số tiền trả dư, ông và bà M đồng ý hoàn trả cùng tiền lãi theo yêu cầu của các nguyên đơn; trường hợp hợp đồng không vô hiệu thì ông và bà M đồng ý giao đủ diện tích đất cho các nguyên đơn. Các nguyên đơn phải hoàn trả cho ông và bà M 1.000.000đồng chi phí làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu theo giá của Chứng thư Thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Đất Việt thực hiện ngày 04/5/2018. Ngoài ra, ông và bà M không yêu cầu gì khác.

Tại bản trình bày ngày 29/11/2013, đơn yêu cầu độc lập đề ngày 10/12/2013, đơn khởi kiện bổ sung để ngày 04/4/2015, các tài liệu có tại hồ sơ, người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Nguyễn K1, Nguyễn Thị K, Nguyễn H cùng trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với bị đơn đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 6 tại xã N (viết tắt là thửa 1322) nay là thửa 1515 và 1516, các anh chị không biết. Thửa 1322 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Võ Thị M theo Nghị định 64/CP của Chính phủ mà các anh chị là thành viên của hộ gia đình nên đây là tài sản chung của cả hộ gia đình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70/CN và số 71/CN cùng ngày 10/12/2006 giữa các nguyên đơn với bị đơn là trái pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh, chị. Do đó, các anh chị yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu và hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho các nguyên đơn đối với thửa 1515 và 1516.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện T do ông Lê Trung Thành đại diện có ý kiến được thể hiện tại văn bản số 1084/UBND ngày 29/5/2018 như sau: UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cùng ngày 23/4/2007 cho ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T đối với thửa đất số 1515 và cho ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P đối với thửa đất số 1516, đều thuộc tờ bản đồ số 6 tại xã N, huyên T, tỉnh Quảng Ngãi là cấp khi các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp GCNQSDĐ. Việc thu hồi GCNQSDĐ do UBND huyện T đã cấp cho các ông, bà M, T, B, P không thuộc thẩm quyền của UBND huyện T. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 87 Nghị đinh 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, UBND huyện T kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản làm việc ngày 22/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã N do bà Trần Thị Kim Ngân đại diện cho biết: Việc UBND xã N chứng thực trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70/CN giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T và hợp đồng số 71/CN giữa bà Võ Thị M với ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P cùng lập ngày 10/12/2006 là đúng quy định của pháp luật nên việc bị đơn là ông Nguyễn K, bà Võ Thị M yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng nêu trên vô hiệu thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, 37, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, 235, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 109, 121, 122, 127, 128, 137, 305, 476, 688, 691, 697 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 105, 107 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/12/2009; Nghị quyết số 326/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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn K, bà Võ Thị M giao cho ông M, bà T thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông M, bà T vào ngày 23/4/2007, có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 339, phía Tây giáp thửa đất số 1516, phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 1322, phía Bắc giáp mương nước (nay là đường đi bằng bê tông).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn K, bà Võ Thị M giao trả cho ông B, bà P thửa đất số 1516, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B, bà P vào ngày 23/4/2007, có giới cận: Phía đông giáp thửa 1515, phía Tây giáp phần còn lại của thửa 1322 và thửa đất số 24, phía Nam giáp thửa đất số 316, phía Bắc giáp mương nước (nay là đường đi bằng bê tông).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn K, bà Võ Thị M phải trả cho ông M, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH919425, số vào sổ H00256 do UBND huyện T cấp cho hộ ông M, bà T vào ngày 23/4/2007 đối với thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn K, bà Võ Thị M phải trả cho ông B, bà P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH919424, số vào sổ H00255 do UBND huyện T cấp cho hộ ông B, bà P vào ngày 23/4/2007 đối với thửa đất số 1516, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn K, bà Võ Thị M, anh Nguyễn K1, chị Nguyễn Thị K, anh Nguyễn H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70/CN giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 71/CN giữa bà Võ Thị M với ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P cùng ngày 10/12/2006 là vô hiệu.

Ông Nguyễn K, bà Võ Thị M phải hoàn trả số tiền 14.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 98.520.000đồng, tổng cộng 112.520.000đồng (một trăm mười hai triệu, năm trăm hai mươi ngàn đồng) cho ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T.

Ông Nguyễn K, bà Võ Thị M phải hoàn trả số tiền 12.000.000đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 99.720.000đồng, tổng cộng 111.720.000đồng (một trăm mười một triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng) cho ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P.

6. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T, ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P. Buộc Nguyễn K, bà Võ Thị M phải trả cho ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T, ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P số tiền 24.000.000đồng và 40.500.000đồng tiền lãi, tổng cộng là 64.500.000đồng (sáu mươi bốn triệu, năm trăm ngàn đồng).

7. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn K, bà Võ Thị M, anh Nguyễn K1, chị Nguyễn Thị K, anh Nguyễn H. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH919425, số vào sổ H00256 do UBND huyện T cấp cho hộ ông M, bà T vào ngày 23/4/2007 đối với thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH919424, số vào sổ H00255 do UBND huyện T cấp cho hộ ông B, bà P vào ngày 23/4/2007 đối với thửa đất số 1516, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Hộ bà Võ Thị M có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04 tháng 7 năm 2019, ông Nguyễn Công M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 12 tháng 7 năm 2019, ông Nguyễn K và bà Võ Thị M kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm về phần tuyên buộc ông, bà phải chịu 60% lỗi của hợp đồng vô hiệu là không khách quan, thiếu chính xác, gây thiệt hại về tinh thần và vật chất cho ông, bà.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Công M và ông Nguyễn K vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như đơn kháng của các đương sự. Ông M trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên đã được bàn bạc kỹ, mục đích chuyển nhượng là bị đơn giải quyết khó khăn về gia đình và lo cho các con ăn học, hồ sơ thủ tục thực hiện theo đúng quy định pháp luật, được chính quyền địa phương cho phép và chứng thực vào hợp đồng, được UBND huyện T cấp Giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn, do vậy nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nêu quan điểm: Hộ của bà M có 04 nhân khẩu nông nghiệp là bà và 03 người con, không có tên ông K, theo quy định tại Nghị định 64/CP thì đây là đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình bà M, nên việc bà M và ông K tự ý chuyển nhượng

đất là không đúng. Ông K trình bày: Ông đề nghị xem xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu cho cả hai bên bằng nhau, mỗi bên chịu 50%. Trong trường hợp HĐXX xem xét chấp nhận hợp đồng thì ông sẽ giao Giấy CNQSDĐ đất và diện tích đất cho nguyên đơn, nhưng yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại số tiền còn thiếu theo giá thị trường đã định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, ông Nguyễn Công M, ông Nguyễn K và bà Võ Thị M kháng cáo, nay vẫn giữ nguyên các nội dung kháng cáo tuy không đưa ra được chứng cứ mới nào, nhưng xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các lời khai của các con của bị đơn cho rằng không biết việc cha mẹ chuyển nhượng đất là không phù hợp với các chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được, việc chuyển nhượng đất từ năm 2003 đến năm 2013 là 10 năm nhưng những người con của bà M ông Khanh không có đơn khiếu nại, khởi kiện. Hồ sơ còn thể hiện việc UBND huyện T cấp đất cho hộ bà M với bao nhiêu thành viên trong hộ cũng không xác định được. Chính bị đơn cũng đã làm đơn gửi cho các cơ quan chức năng xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chấp nhận, bị đơn đã tự đi làm đầy đủ các thủ tục cho nguyên đơn để trình các cơ quan có thẩm quyền xác nhận và được UBND huyện T cấp Giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn. Lúc gia đình bị đơn khó khăn thì bằng mọi cách để được chuyển nhượng đất lấy tiền giải quyết việc gia đình, nay đã qua khó khăn rồi, đất lên giá lại quay qua đòi hủy bỏ hợp đồng, lấy lại đất là đều không thể chấp nhận được. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn không những giao đủ tiền mà còn thừa 24.000.000đ, nay nguyên đơn không yêu cầu nhận lại tiền thừa là có thiện chí giải quyết. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là lần thứ 3 Tòa án triệu tập phiên tòa, dù đã nhận được Giấy triệu tập hợp lệ, nhưng tất cả người liên quan đều vắng mặt. Theo đề nghị của các đương sự, luật sư và Kiểm sát viên, HĐXX quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp HĐXX thấy rằng: Ngày 07/12/1998, hộ

bà Võ Thị M được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ) đối với diện tích 871m^2 đất rau màu (ĐRM), thửa 1322, thuộc tờ bản đồ số 06, xã N (đất cân đối theo Nghị định 64/CP). Năm 2003, vợ chồng ông Nguyễn K, bà Võ Thị M thỏa thuận sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T và vợ chồng ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P với diện tích đất 720m^2 tại thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 06, xã N, giá chuyển nhượng đất ở là 132.000.000 đồng (trong đó có 2.000.000đ là chi phí làm thủ tục tách thửa), vợ chồng ông B bà P và vợ chồng ông M bà T đặt cọc trước 30.000.000đ, hai bên thỏa thuận bên chuyển nhượng phải làm thủ tục đất ở, khi có Giấy CNQSDĐ thì bên nhận chuyển nhượng mới giao đủ tiền. Ngày 10/12/2006, bị đơn và các nguyên đơn lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70/CN và số 71/CN, được UBND xã N chứng thực ngày 29/12/2006. Lúc này nguyên đơn có giao tiếp cho bị đơn thêm 20.000.000đ, số tiền còn lại là 82.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào có Giấy CNQSDĐ bên nhận chuyển nhượng sẽ giao đủ. Ngày 23/4/2007, UBND huyện T đã cấp Giấy CNQSDĐ cho các nguyên đơn, theo đó hộ ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T được quyền sử dụng đất tại thửa 1515, diện tích 360m^2, hộ ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P được quyền sử dụng đất diện tích 360m^2 tại thửa 1516, cả hai thửa đều có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, cùng tờ bản đồ số 6, xã N, huyện T. Sau khi biết đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ, nhưng do bị đơn không chuyển lên đất ở như thỏa thuận, nên nguyên đơn chưa thanh toán số tiền còn lại.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của các nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng: Bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ đứng tên hộ bà Võ Thị M tại thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 6, diện tích 871m^2 đất màu (ĐRM) do UBND huyện T cấp ngày 07/12/1998, theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn thì không có chữ ký của chị Nguyễn Thị K, anh Nguyễn K1 và anh Nguyễn H là các con của bị đơn ông K, bà M. Theo quy định tại Điều 6 và các Điều 7,8,9 Nghị định 64/CP thì đối tượng được giao đất nông nghiệp là nhân khẩu nông nghiệp thường trú tại địa phương, trong khi Giấy CNQSDĐ đứng tên hộ bà M, mục đích sử dụng đất là đất màu được Nhà nước cân đối theo Nghị định 64/CP. Tại phiên tòa hôm nay ông M đại diện cho các nguyên đơn có cung cấp được các chứng cứ mới như: Văn bản số 360 ngày 14/11/2019 của Trường Trung học phổ thông chuyên Lê Khiết xác nhận trong thời gian từ năm 1997 đến năm 2000, ông Nguyễn H, sinh năm 1982 có theo học tại trường; Văn bản số 2261 ngày 14/11/2019 của Trường Cao đẳng Y tế Đặng Thùy Trâm xác nhận trong thời gian từ năm 1995 đến năm 2000, ông Nguyễn K1, sinh năm 1977 có theo học Chuyên ngành Điều dưỡng trung học tại trường; Văn bản ngày 31/10/2019 của Công an xã N xác nhận vào thời điểm năm 1998 các ông bà Nguyễn H, Nguyễn K1 và Nguyễn Thị K là học sinh đi học tại các trường. Như vậy, tại thời điểm được giao đất sản xuất

nông nghiệp những người con của bà M không phải là nhân khẩu nông nghiệp, không trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp, do vậy những người này không nhất thiết phải có chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại *"Hợp đồng chuyển nhượng đất vườn để làm nhà ở"*ngày 02/12/2003 ông K bà M có cam kết *"...nay gia đình tôi gặp khó khăn nên vợ chồng tôi bàn bạc thống nhất với các con lập hợp đồng chuyển nhượng một phần đất vườn cho ông Lê Tấn B và ông Nguyễn Công M..."*. Ngoài ra, tại Biên bản đối chất ngày 03/4/2014 vợ chồng ông K bà M trình bày việc ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích là dùng vào việc nuôi các con ăn học ở Huế và Sài Gòn. Việc này phù hợp với Điều 107 và Khoản 1 Điều 110 và Bộ luật dân sự 2005: "*Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ..... Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình.... Hộ gia đình phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện nhân danh hộ gia đình".* Như vậy việc chuyển nhượng đất cho ông M ông B thể hiện ý chí của bà Võ Thị M là chủ hộ, trong đó có sự thống nhất của cả gia đình sau khi bàn bạc với mục đích là giải quyết khó khăn cho gia đình và nuôi 03 người con ăn học.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đã thừa nhận giá chuyển nhượng của 02 thửa đất 1515 và 1516 là 26.000.000đ, nếu căn cứ vào ý kiến của bị đơn thì bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn 24.000.000đ tiền thừa. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chấp nhận chịu thiệt là dù nhận đất nông nghiệp nhưng sẽ chịu theo giá đất thỏa thuận đất ở của 02 thửa là 132.000.000đ, nguyên đơn đã thanh toán 50.000.000đ, còn nợ lại bị đơn 82.000.000đ, đồng thời sẽ chịu chi phí chuyển mục đích lên đất ở, còn bị đơn yêu cầu thanh toán số tiền này theo tỷ lệ còn lại của giá thị trường hiện nay. HĐXX thấy rằng, theo Chứng thư thẩm định giá số 421/2018/VLAND-QNG ngày 04/5/2018 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt thì giá thị trường tại địa điểm và thời điểm này là 495.000.000đ/m^2, nên 720m^2 sẽ có giá trị là 356.400.000đ, nguyên đơn chấp nhận còn nợ bị đơn 82.000.000đ tính theo tỷ lệ so với 132.000.000đ là 62,12% , do vậy nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 62,12% của số tiền 356.400.000đ là 221.400.000đ.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên đây, xét thấy ông Nguyễn Công M kháng cáo là có căn cứ, ông Nguyễn K và bà Võ Thị M kháng cáo không có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

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

[7] Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, nên HĐXX điều chỉnh lại án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công M, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn K và bà Võ Thị M, sửa Bản án sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, 37, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, 235, 285,286 và 287 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 47,107,110, 121, 122, 305, 688, 689, 691, 692 và 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 106 và 107 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/12/2009; Nghị quyết số 326/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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn K, bà Võ Thị M giao cho ông M, bà T thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông M, bà T vào ngày 23/4/2007, có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 339, phía Tây giáp thửa đất số 1516, phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 1322, phía Bắc giáp mương nước (nay là đường đi bằng bê tông).

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn K, bà Võ Thị M giao trả cho ông B, bà P thửa đất số 1516, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B, bà P vào ngày 23/4/2007, có giới cận: Phía đông giáp thửa 1515, phía Tây giáp phần còn lại của thửa 1322 và thửa đất số 24, phía Nam giáp thửa đất số 316, phía Bắc giáp mương nước (nay là đường đi bằng bê tông).

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn K, bà Võ Thị M phải trả cho ông M, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH919425, số vào sổ H00256 do UBND huyện T cấp cho hộ ông M, bà T vào ngày 23/4/2007 đối với thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn K, bà Võ Thị M phải trả cho ông B, bà P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH919424, số vào sổ H00255 do UBND huyện T cấp cho hộ ông B, bà P vào ngày 23/4/2007 đối với thửa đất số 1516, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn K, bà Võ Thị M, anh Nguyễn K1, chị Nguyễn Thị K, anh Nguyễn H về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70/CN giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 71/CN giữa bà Võ Thị M với ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P cùng ngày 10/12/2006 là vô hiệu.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn K, bà Võ Thị M, anh Nguyễn K1, chị Nguyễn Thị K, anh Nguyễn H về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH919425, số vào sổ H00256 do UBND huyện T cấp cho hộ ông M, bà T vào ngày 23/4/2007 đối với thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH919424, số vào sổ H00255 do UBND huyện T cấp cho hộ ông B, bà P vào ngày 23/4/2007 đối với thửa đất số 1516, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m^2 tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Buộc vợ chồng ông Nguyễn K, bà Võ Thị M và các ông bà Nguyễn H, Nguyễn K1, Nguyễn Thị K phải thu dọn cây trồng, và tài sản khác trên đất để giao 02 thửa đất 1515 và 1516 kèm theo 02 Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T và vợ chồng ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P.

8. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Công M, bà Lê Thị T phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Nguyễn K, bà Võ Thị M 110.700.000đ.

9. Buộc vợ chồng ông Lê Tấn B, bà Võ Thị P phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Nguyễn K, bà Võ Thị M 110.700.000đ.

Kể từ ngày bản án 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 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

10. Về án phí:

-Án phí sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Công M và bà Lê Thị T phải chịu 5.535.000đ; Ông Lê Tấn B

và bà Võ Thị P phải chịu 5.535.000đ. Tổng cộng là 11.070.000đ. Các nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí 4.000.000đ theo biên lai số 6526 ngày 08/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, còn phải nộp 7.070.000đ.

+ Ông Nguyễn K và bà Võ Thị M phải chịu 300.000đ, ông bà đã tạm ứng 300.000đ theo biên lai số 6635 ngày 26/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Ông K, bà M đã nộp đủ án phí.

+ Các ông bà Nguyễn K1, Nguyễn H và Nguyễn Thị K phải chịu 300.000đ. Các ông bà đã tạm ứng 1.000.000đ theo biên lai số 6636 ngày 26/3/2014 và các biên lai số 1389, 1390, 1391 cùng ngày 21/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Hoàn lại cho các ông bà 700.000đ tiền thừa.

-Án phí phúc thẩm:

+ Ông M, bà T, ông B và bà P không phải chịu. Hoàn lại cho các nguyên đơn 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 2652 ngày 08/7/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

+ Ông Nguyễn K và bà Võ Thị M phải chịu 300.000đ. Ông bà đã nộp 300.000đ tạm ứng theo biên lai số 1388 ngày 21/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T và 300.000đ tạm ứng theo biên lai số 2655 ngày 18/7/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Hoàn lại cho ông bà 300.000đ tiền thừa.

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

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/11/2019)

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường