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

Bản án số: **37** /2023/DS - PT
Ngày: 12 /7/2023
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 THÁI NGUYÊN

- Với thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Minh Lý

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và ông Bằng Công Hiệp

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 2 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ứng Văn H, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Ứng Mạnh Q, sinh năm 1976, địa chỉ: Xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt)

Bị đơn: Chị Ứng Thị Q1, sinh năm 1992, địa chỉ: Xóm Đ, xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (Vắng mặt)

Ủy quyền cho Bà Cao Thị T, sinh năm 1972, địa chỉ: Xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1 (tên gọi khác: Nguyễn Thị T2), địa chỉ: Xóm C, xã C, huyện P, Thái Nguyên (vợ của ông Ứng Văn H - bà T1 ủy quyền cho anh Ứng Mạnh Q tham gia tố tụng) (Bà T1 vắng mặt, anh Q có mặt).

2. Bà Cao Thị T, sinh năm 1972, địa chỉ: Xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ kiện người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/7/2003, ông H có mua của ông Ứng Văn U ở xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên một lô đất đồi tại thửa 326 tờ bản đồ số 62, diện tích khoảng 1.424m^2, rừng tái sinh trong bìa đỏ của ông Ứng Văn U với giá 800.000 đồng. Ông U gọi ông H xuống nhà ông Nguyễn Văn B là trưởng xóm C, xã C để viết giấy mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chữ ký xác nhận của ông B ký làm chứng. Sau khi mua bán xong, gia đình ông H trồng cây keo trên khu đất đó 10 năm không có tranh chấp. Đến ngày 28/10/2013, gia đình ông H thuê người san một phần đất để quy tập, chuyển mộ các cụ về đó, ông H thuê người san đất hết 45 công. Nhưng sau khi san xong thì bà Cao Thị T là người chung sống như vợ chồng với ông Ứng Văn U làm đơn ra xóm C kiện ông H sử dụng đất không hợp pháp. Bà T đã đưa mộ của ông Ứng Văn U về khu đất gia đình ông H đã san để mà không nói gì với gia đình ông H, đồng thời cuốc đất, trồng cây trên diện tích đất này. Ông H yêu cầu bà T trả lại mảnh đất trên. Nếu không trả đất thì phải trả lại ông H số tiền mua đất và công gia đình ông tôn tạo trong 10 năm từ tháng 7/2003 đến hết năm 2013 và trả lại tiền cho gia đình ông thuê hết 45 công san đất.

Quá trình giải quyết, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bà T, chị Q1 trả lại cho ông H thửa đất 326, tờ bản đồ số 62. Nếu không trả lại đất thì trả lại số tiền ông H đã mua đất bằng 2/3 giá trị mảnh đất trên theo giá trị hiện tại. Không yêu cầu trả tiền công san đất.

Bị đơn chị Ứng Thị Q1 trình bày: Gia đình tôi gồm có 03 người gồm bố tôi Ứng Văn U, mẹ tôi Cao Thị T và tôi. Hiện nay bố tôi đã chết, gia đình tôi vẫn sinh sống và canh tác trên mảnh đất thuộc quyền sử dụng đất mang tên bố tôi. Hiện tại mẹ tôi còn khỏe, nên tôi toàn quyền cho mẹ tôi quyết định sử dụng lô đất đó. Khi bố tôi chết đi, tất cả tài sản bố tôi để lại chưa có dấu hiệu gì là bán đất, chưa có một loại giấy tờ nào chứng nhận là bố tôi bán đất. Giấy mà ông H đưa ra chỉ xác định là tiền trả công dọn bãi, không phải là tiền mua đất. Nay ông H yêu cầu tôi trả lại tiền bán đất tôi không nhất trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T trình bày: Năm 1991, tôi và anh Ứng Văn U xây dựng gia đình, được đôi bên tổ chức cưới hỏi, nhưng không đăng ký kết hôn. Khi vợ chồng tôi ra ở riêng được mẹ chồng tôi cho đất ở và canh tác có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện P cấp ngày 02/12/2002. Năm 1992, vợ chồng tôi sinh 01 con gái là Ứng Thị Q1. Năm 1996, chồng tôi mắc nghiện ma túy. Năm 2002, tôi đi xuất khẩu lao động. Năm 2007,

anh U chết. Tháng 7/2014, do cần vốn đầu tư, sản xuất nên tôi đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chồng tôi đứng tên để vay vốn của ngân hàng, nhưng thời gian đó anh H đến xây dựng mồ mả trái phép tại khu đất bãi R.T.S diện tích 4608m^2. Tôi đã đề nghị gia đình anh H dừng ngay mọi việc, trả lại mảnh đất cho gia đình tôi vì mảnh đất đó gia đình tôi không bán cho người khác. Anh H khai mua đất của anh U là không đúng sự thật bởi vì thời điểm đó tôi đi làm xa, con còn nhỏ, chồng tôi đang nghiện ngập, trong gia đình không có người đủ năng lực hành vi đứng ra để bán hoặc chuyển nhượng cho anh H mảnh đất trên. Anh U cũng chưa nhận được tiền mua bán đất theo như giấy tờ viết tay của anh H mà chỉ nhận được 800.000 đồng tiền công dọn bãi. Nay anh H yêu cầu tôi và con tôi trả 2/3 giá trị lô đất tôi không nhất trí. Tôi cho rằng không có việc mua bán giữa anh H và anh U.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 21/9/2022 Toà án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129; 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Ứng Văn H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi giữa anh Ứng Văn H và anh Ứng Văn U lập ngày 28/7/2003 là vô hiệu.

- Buộc ông Ứng Văn H trả lại cho chị Ứng Thị Q1 4608m^2 đất tại thửa 326, tờ bản đồ 62 xã C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/3/2002 mang tên Ứng Văn U.

- Buộc chị Ứng Thị Q1 phải trả lại anh H 800.000 đồng tiền theo hợp đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 41.072.000 đồng. Tổng cộng là 41.872.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/10/2022 bị đơn chị Ứng Thị Q1 kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung không đồng ý bồi thường thiệt hại cho anh H, không đồng ý chịu chi phí định giá tài sản

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng

dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 21/9/2022 Toà án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn chị Ứng Thị Q1 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Q1 thấy rằng:

[2.1]: Ngày 28/7/2003, ông Ứng Văn H và ông Ứng Văn U có thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 62, diện tích khoảng 1424m^2, rừng tái sinh, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ứng Văn U, với số tiền là 800.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất là do ông Ứng Văn U được bố mẹ tặng cho. Hai bên lập giấy tờ mua bán viết tay, không có công chứng của chính quyền địa phương.

Khi lập giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H và ông U đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất không có tranh chấp, tài sản không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

Tuy nhiên, khi thực hiện việc chuyển nhượng đất, ông H và ông U chỉ lập giấy tờ mua bán viết tay cho nhau, không thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, do vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ứng Văn H và ông Ứng Văn U là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức và trình tự theo quy định tại Khoản 2 Điều 689, và Khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, bản thân ông H cũng nhất trí hủy giao dịch nói trên.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự vô hiệu và buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng. Tuy nhiên việc buộc ông H trả lại diện tích 4.608m^2 tại thửa đất 326, tờ bản đồ số 62 theo GCNQSD đất đã cấp cho ông U là chưa chính xác.

[2.2] Tại Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồi đề ngày 28/7/2003 giữa ông Ứng Văn H với ông Ứng Văn U có ghi diện tích chuyển nhượng khoảng 1.424m^2 và mô tả hình dáng giáp ranh của thửa đất. Tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất ông H sử dụng chỉ là 1 phần của thửa đất 326, tờ bản đồ số 62 . Do đó cần buộc ông H trả lại phần diện tích thực tế là 2485,4m^2 đang sử dụng tại thửa đất 326 tại các điểm A,B,C,D,E,F,G,H,I,1,2,3, K,L,4,5,6 P,Q,S,A (có sơ đồ kèm theo). Buộc chị Q1

phải thanh toán cho anh H 800.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông U đã nhận.

[2.3] Quá trình sử dụng đất, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa chủ sử dụng đất thửa 317, 319 để tham gia tố tụng (vì ranh giới các đương sự chỉ dẫn lấn sang 1 phần thửa đất 319 và 1 phần thửa đất 317) mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án. Tuy nhiên, các đương sự không có tranh chấp, nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[2.4] Về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, định giá toàn bộ diện tích đất tại thửa 326, dẫn đến việc xác định giá trị thiệt hại của hợp đồng vô hiệu không chính xác. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc tính lại như sau:

2.485,4m^2 x 18.000đ/m^2= 44.737.200đ;

44.737.200đ - 800.000đ = 43.937.200đ,

Trong vụ án, các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu. Do vậy chị Q1 phải trả ông H số tiền là 43.937.200đ/2= 21.968.600đ.

[2.5] Chị Q1 không đồng ý với việc bồi thường thiệt hại cho ông H vì gia đình chị Q1 không bán đất, tuy nhiên theo phân tích ở mục [2.1] việc ông U chuyển nhượng đất là có thật. Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình, hơn nữa Tòa án cấp sơ thẩm định giá theo giá của UBND tỉnh để tính thiệt hại là đã có lợi cho phía bị đơn, ngoài ra chị Q1 còn không nhất trí hoàn trả ông H tiền chi phí định giá tài sản, Hội đồng xét xử thấy rằng tại Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định thì yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên chị Q1 phải chịu án phí và các chi phí khác. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.6] Ông Ứ văn H tại đơn khởi kiện yêu cầu chị Q1 trả lại diện tích đất đã mua của ông U, nếu không trả đất thì trả tiền và công san ủi, tôn tạo trong 10 năm. Quá trình giải quyết ông H rút yêu cầu bồi thường công san ủi, nhất trí hủy hợp đồng, yêu cầu chị Q1 trả tiền tương ứng 2/3 giá thị trường (không có giá cụ thể). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông H xác định chỉ yêu cầu chị Q1 trả lại tiền và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy (không có ý kiến gì về giá). Do vậy, khi giải quyết Tòa án đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông H chứ không phải một phần yêu cầu khởi kiện. Do vậy, cần sửa lại phần này của bản án sơ thẩm.

[3.] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ.

[4.] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên chị Q1 không phải chịu án phí dân sự phí phúc thẩm.

[5.] Về chi phí tố tụng: Chị Ứng Thị Q1 phải chịu chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm số tiền 3.000.000đ và chi phí thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm số tiền 1.300.000đ (do ông Q tạm ứng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 300; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Ứng Thị Q1.

II. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 Toà án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ứng Văn H.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi giữa ông Ứng Văn H và ông Ứng Văn U lập ngày 28/7/2003 là vô hiệu.

3. Buộc ông Ứng Văn H trả lại cho chị Ứng Thị Q1 2.485,4m^2 đất tại thửa 326, tờ bản đồ 62 xã C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/3/2002 mang tên Ứng Văn U theo các điểm A,B,C,D,E,F,G,H,I,1,2,3, K,L4,5,6,P,Q,S,A (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

4. Buộc chị Ứng Thị Q1 phải trả lại anh H **800.000đ** *(Tám trăm nghìn đồng*) tiền theo hợp đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là **21.968.600đ** *(Hai mươi mốt triệu, chín trăm sáu mươi tám nghìn, sáu trăm đồng).* Tổng cộng là **22.768.600đ** *(Hai mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi tám nghìn, sáu trăm đồng).*

5. Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6**.** Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Q1 phải chịu **1.138.430đ** *(Một triệu, một trăm ba mươi tám nghìn, bốn trăm ba mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nộp Ngân sách nhà nước. Hoàn trả ông Ứng Văn H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003982 ngày 15/10/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên (do ông Nguyễn Văn T3 nộp thay).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Ứng Thị Q1 không phải phải chịu dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 0003472 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Ứng Thị Q1 phải hoàn trả cho ông Ứng Văn H (người đại diện theo uỷ quyền là ông Ứng Mạnh Q) số tiền 4.300.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Phú Lương;
- THADS huyện Phú Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Lý