

Bản án số: 36/2023/DSPT.
Ngày 11 tháng 7 năm 2023.
Về: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và tài sản trên đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quý My;
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy và bà Nguyễn Minh Lý;
Thư ký phiên tòa: Ông Đào Bảo Vĩnh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Đỗ Thị Thu Thủy-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 6 và ngày 11 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: 06/2022/TLPT - DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DSST ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/QĐPT - DS ngày 07 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị T, sinh năm 1974;

Nơi cư trú: Tổ 16, phường GS, TPTN, tỉnh Thái Nguyên; (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1981;

Nơi cư trú: Số nhà LK 814, tổ 7, phường GS, thành phố TN, (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh 08/9/1962; (có mặt).

Nơi cư trú: TDP2, NH, phường LS, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên;

Hộ khẩu thường trú: Tổ 4, phường TT, Thành phố Thái Nguyên.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1981;

Nơi cư trú: số nhà LK 814, tổ 7, phường GS, thành phố Thái Nguyên; (có mặt).

3.2. Ông Ninh Đình Ng, sinh năm 1975 (đã chết);

3.3. Chị Phí Thị H2, sinh năm 1984; (có mặt).

3.4. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1980; (vắng mặt).

3.5 Anh Phí Mạnh D, sinh năm 1992; (có mặt).

Đều cư trú tại: TDP 2 NH, phường LS, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên.

3.6 Anh Vũ Trọng B, sinh năm 1980; (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ 9, phường HVT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

3.7 Ông Lê Vĩnh K, sinh năm 1976; (vắng mặt).

3.8 Bà Nguyễn Thị Thái Yên Th, sinh năm 1982, (vắng mặt).

Đều cư trú: Tổ 11, phường TTh, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

+ Người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông Ninh Đình Ng:

1- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962; (là vợ ông Ng);(có mặt).

Nơi cư trú: TDP2, NH , phường LS, thành phố SC , tỉnh Thái Nguyên.

2- Ông Ninh Đình M, sinh năm 1945;(vắng mặt).

3- Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1949; (vắng mặt).

Đều cư trú: xóm 13, xã HT , huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên

(ông M, bà B1 là bố mẹ đẻ của ông Ninh Đình Ng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn là chị Lê Thị T, ủy quyền cho chị Nguyễn Ngọc H đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày như sau: Do có sự quen biết nên ngày 07 tháng 01 năm 2015 giữa bà Nguyễn Thị H1 và chị Nguyễn Ngọc H có thỏa thuận mua bán (chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất) với chị Lê Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCN QSD đất) mang tên bà Nguyễn Thị H1 đã được cấp GCN QSD đất số 144897 ngày 09 tháng 10 năm 2012, thửa đất số 2003 – tờ bản đồ 07 - diện tích 323,2 m² trong đó có 80 m² đất ở, còn lại là đất cây lâu năm; địa chỉ: xã LS, thành phố TN nay là phường LS, thành phố SC , tỉnh Thái Nguyên. Tài sản trên đất có nhà xây cấp 4, với giá thỏa thuận là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, nguồn gốc tài sản do góp mua chung, trong đó có chị T 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, chị H có 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; do chị Lê Thị T bỏ tiền ra mua nhiều hơn, nên giữa chị T và chị H thống nhất để chị T đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng; bà H1 đã ký tên và lấn dấu vân tay vào hợp đồng chuyển nhượng; chị H đã cấp tiền trả vào ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H1 vì khi đó bà H1 đang nợ ngân hàng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngân hàng đang giữ). Ngay sau đó không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 vì muộn giờ; hôm sau chị H có gọi cho bà H1 đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhưng bà H1 không có mặt, sau đó được biết bà H1 đã rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó. Nay chị yêu cầu buộc bà H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, trường hợp, nếu hợp đồng không đảm bảo thì đề nghị tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu và đề nghị giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ngày 06 tháng 01 năm 2015 tôi (H1) có đến nhà chị Nguyễn Ngọc H để vay tiền đáo hạn ngân hàng, nhưng chị H nói “không có”, chị H cho số điện thoại của chị T, qua chị H nên tôi (H1) mới biết chị T; chị T hẹn đầu giờ chiều ngày 07 tháng 01 năm 2015 lên nhà chị H; số tiền chị T - chị H cho vay 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng; chị H, chị T yêu cầu tôi (H1) viết 01 giấy vay nợ 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, thời hạn vay 10 ngày và 01 giấy bán nhà có nhân viên văn phòng công chứng phía Nam đến để

làm thủ tục. Mục đích viết giấy nợ và giấy bán đất, nhà là để làm tin cho việc vay nợ, khi nào trả nợ xong rồi thì không còn giá trị. Sau khi hoàn tất thủ tục vay, tôi (H1) có đưa lại cho chị H 15 triệu để chị H làm thủ tục đáo hạn tại ngân hàng và có trách nhiệm làm thủ tục để Ngân hàng cho tôi (H1) vay lại. Nhưng ngân hàng không cho vay, nên tôi không vay được tiền để trả cho chị T và chị H. Mặt khác, sau đó chị T khởi kiện tại Tòa án thành phố Thái Nguyên và đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất của tôi nên tôi không có điều kiện để vay tiền trả. Nhà, đất tại thửa đất số 2003 – tờ bản đồ 07 – diện tích 323,2 m² trong đó có 80 m² đất ở, còn lại là đất cây lâu năm; địa chỉ: xã LS, Thành phố Thái Nguyên nay là phường LS, Thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên.

Hiện tôi đã chuyển nhượng cho anh K và chị Th vào năm 2019; cuối năm 2019 anh K đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho anh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Ninh Đình Ng (đã chết) nhưng tại các văn bản tài liệu trước đó ông Ng đã trình bày: Việc vay nợ và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 - chị T - chị H như thế nào ông không biết, số tiền như chị T và chị H khai 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, bà H1 sử dụng vào việc gì ông cũng không được bà H1 cho biết mặc dù ông đã kết hôn với bà H1 từ ngày 20 tháng 02 năm 2014, toàn bộ tài sản bà H1 chuyển nhượng cho chị T và chị H là tài sản chung vợ chồng, ông không được bàn bạc, nhất trí; do vậy, không đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng. Đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Ninh Đình Ng là ông Ninh Đình M và bà Nguyễn Thị B1 không có yêu cầu, đề nghị gì; bà H1 đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật.

Anh Phí Mạnh D trình bày: Anh là con trai đẻ của bà Nguyễn Thị H1, hiện anh đang chung sống với bà Nguyễn Thị H1 và ông Ninh Đình Ng. Mảnh đất và ngôi nhà có trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 - chị T là có công sức đóng góp của anh (Phí Mạnh D) và ông Ninh Đình Ng. Việc vay nợ là cá nhân bà H1 vay sử dụng vào việc gì anh không biết, không nhất trí việc chuyển nhượng nhà và đất.

Chị Phí Thị H2 và anh Nguyễn Văn C trình bày: Anh chị là con gái và con rể của bà Nguyễn Thị H1. Tháng 01 năm 2013 được bà H1 và chú dượng (Ninh Đình Ng) cho 161,1 m² thửa 2003, tờ bản đồ 07 thuộc NH 2, phường LS, Thành phố SC. Vợ chồng anh chị đã xây nhà ở vào tháng 7/2013 nhưng chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc vay nợ của bà H1 như thế nào anh, chị (C - H2) không biết. Không nhất trí bà H1 chuyển nhượng phần đất đã cho người khác.

Anh Lê Vĩnh K và chị Thái Thị Yên Th trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với bà H1 năm 2019 là hoàn toàn hợp pháp. Do không có nhu cầu sử dụng vợ chồng anh, chị đã chuyển nhượng cho anh Vũ Trọng B, việc mua bán đã xong anh, chị không có yêu cầu đề nghị gì, đề nghị tòa án không đưa anh, chị vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Anh Vũ Trọng B: Ngày 23/12/2019 anh có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Vĩnh K. Diện tích đất chuyển nhượng là 323,2m² tại thửa đất số 2003, tờ bản đồ 07 (trong đó có 80m² đất ở, đất cây lâu năm 243,2m²; Địa chỉ: phường LS, Thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên, đất đã được cấp GCNQSD đất số phát hành CS 472089 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 05/12/2019 mang tên Lê Vĩnh K với giá 325.000.000đ (trong hợp đồng ghi 100.000.000đ). Hai bên đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và giao nhận tiền, nhưng do đang tranh chấp nên văn phòng đăng ký đất đai Thành phố SC đang tạm dừng lại hồ sơ chuyển nhượng theo luật. Việc mua bán là hoàn toàn ngay thẳng, khi mua đất không có tranh chấp nên đề nghị tòa án tạo điều kiện cho anh được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Anh không giao dịch mua bán quyền sử dụng đất với bà H1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Sông Công đã quyết định bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị T.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 17/2018/DS-PT ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã hủy toàn bộ bản án giao về cho Tòa án Sông Công thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Quá trình giải quyết phía nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm trả tổng số tiền 520.000.000đ cho chị T và chị H, nhưng bà H1 không thực hiện nên chị H yêu cầu buộc bà H1 phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, trường hợp nếu hợp đồng không đảm bảo đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu bà H1 bồi thường thiệt hại do lỗi của bà H1 dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Tại phiên tòa chị H đã xuất trình biên bản thỏa thuận giữa chị H và chị T về số tiền góp vốn, theo nội dung của văn bản thỏa thuận, các bên thỏa thuận về việc chị H đã thanh toán cho chị T số tiền 300.000.000 đồng là tiền chị T đã góp vốn cùng chị H để làm hợp đồng chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án giải quyết cho chị H được toàn quyền sử dụng, định đoạt số tiền và tài sản của bà H1 trả theo quy định của pháp luật chị T không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Tòa án đã tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, tại phiên tòa đại diện ủy quyền cho nguyên đơn và đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đề nghị định giá lại theo giá thị trường.

Tại văn bản định giá của công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam đã xác định giá tại thời điểm tháng 11/2022 như sau:

- Quyền sử dụng đất 80m² đất ở và 243,2 m² đất trồng cây lâu năm, thành tiền 1.034.240.000 đồng.

- Công trình xây dựng nhà ở 2 tầng diện tích 160 m², thành tiền 546.200.000 đồng;

- Công trình xây dựng nhà ở nhà 01 tầng diện tích xây dựng 70m² thành tiền là 135.300.000 đồng.

Tổng: 1.715.700.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DSST ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 138, Điều 147, Điều 227 BLTTDS; Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 136, Điều 137 Điều 305, 348, 401, 410, 411, Điều 698 BLDS 2005; Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015. Điều 688; Điều a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 2003, tờ bản đồ số 07, xã LS, thành phố Thái Nguyên (nay là phường LS, thành phố SC).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 2003, tờ bản đồ số 07, diện tích 332,2m² tại xã LS, thành phố Thái Nguyên (nay là phường LS, thành phố SC) là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Ngọc H số tiền 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng chẵn), (chị H và chị T đã có văn bản thỏa thuận về việc chị H được định đoạt, sử dụng toàn bộ số tiền theo bản án tuyên xử);

Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật chị H có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bà H1 không tự nguyện thi hành trên khoản tiền phải trả thì hàng tháng bà H1 còn phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền và lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà H1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Chị H đã nộp tạm ứng và chi phí xong, bà H1 có trách nhiệm trả cho chị H toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 20.000.000 đồng.

[4] Án phí: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch sung vào ngân sách nhà nước với số tiền là: 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Hoàn trả chị Lê Thị T số tiền 12.200.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/0003350 ngày 05/5/2015 tại chi cục thi hành án Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Quyết định này 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 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.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có

quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

- Ngày 28/12/2022 chị Nguyễn Thị H1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên;

Tại phiên tòa phúc thẩm, 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 thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCN QSD đất số 144897 ngày 09 tháng 10 năm 2012, thửa đất số 2003 - TĐĐ 07 - diện tích 323,2 m² được ký kết giữa chị T và chị H1 không thể hiện ngày tháng năm ký kết, không có công chứng, chứng thực; bà H1 có chồng là ông Ninh Đình Ng, nhưng ông Ng không biết việc chuyển nhượng, không đồng ý chuyển nhượng QSD đất, ngoài ra các con của bà H1 đã xây nhà ở trên đất nêu trên cũng không biết và không đồng ý việc chuyển nhượng QSD đất nêu trên; việc bà H1 và chị T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trong khi GCN QSD đất đang thế chấp tại ngân hàng và không được ngân hàng đồng ý, nên xác định là hợp đồng vô hiệu, do đó cần sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với bà H1, buộc bà H1 phải bồi thường thiệt hại theo lỗi cho chị T. Tại phiên tòa chị H đại diện theo ủy quyền chỉ yêu cầu bà H1 hoàn trả và bồi thường thiệt hại tổng cộng 850.000.000 triệu đồng, được trừ đi 200.000.000 đồng đã trả, còn lại buộc bà H1 thanh toán 650.000.000 đồng; đối với số tiền án phí sơ thẩm cần miễn cho bà H1, về án phí phúc thẩm bà H1 không phải chịu, cần hoàn trả lại cho bà H1;

Đối với số tiền 20 triệu đồng chi phí tố tụng, tòa án sơ thẩm tuyên buộc bà H1 phải chịu là không có căn cứ, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm chị H không yêu cầu bà H1 thanh toán, nên không giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Sau khi tòa án cấp sơ thẩm xét xử, bị đơn có đơn kháng cáo trong hạn và nộp tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Đây là vụ kiện dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 hiện cư trú: NH 2, phường LS, thành phố SC thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố SC, theo quy định tại các khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Năm 2015 giữa bà Nguyễn Thị H1 và chị Nguyễn Ngọc H, chị Lê Thị T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với 323,2m² tại thửa đất số 2003, tờ bản đồ 07 (trong đó có 80m² đất ở, đất cây lâu năm 243,2m²) địa chỉ: xã LS, Thành phố Thái Nguyên nay là phường LS, Thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên, tài sản trên đất là nhà xây cấp 4, với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), trong đó chị T có số tiền 300.000.000 đồng, chị H có số tiền 200.000.000 đồng, người đứng tên trong hợp đồng là Lê Thị T bên mua và bên bán là bà H1, yêu cầu bà H1 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng QSD đất nêu trên. Tại phiên tòa chị H là đại diện ủy quyền cho nguyên đơn và đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đề nghị: Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H1 (bên chuyển nhượng A) và Lê Thị T (bên nhận chuyển nhượng B) đối với thửa đất số 2003, tờ bản đồ 07, diện tích 332,2 m² trong đó đất ở diện tích 80m², đất cây lâu năm 243,3m², tài sản trên đất nhà xây cấp IV, địa chỉ xã LS là vô hiệu; đề nghị xem xét lỗi của bà H1 dẫn đến hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà H1 bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm bà H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc vay nợ 500.000.000 đồng như bà H1 trình bày nêu trên.

[3] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị H1 (bên chuyển nhượng A) và Lê Thị T (bên nhận chuyển nhượng B) đối với thửa đất số 2003, TĐĐ 07, diện tích 332,2m² trong đó đất ở diện tích 80m², đất cây lâu năm 243,3 m², tài sản trên đất nhà xây cấp IV; địa chỉ xã LS, hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng nêu trên có hình thức và nội dung đều không đảm bảo các quy định của pháp luật, cụ thể: Hợp đồng không thể hiện ngày, tháng, năm và địa điểm nơi ký kết hợp đồng; hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực vi phạm khoản 2 Điều 122 BLDS 2005 về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và Điều 401 BLDS 2005 về hình thức hợp đồng dân sự, vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai nên các bên không thể thực hiện theo quy định tại Điều 134 BLDS 2005 được. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì tài sản đang được thế chấp tại ngân hàng mà không có sự đồng ý của Ngân hàng (bên nhận thế chấp) là vi phạm khoản 4 Điều 348 BLDS 2005; khi chuyển nhượng đất và tài sản trên đất ngoài tài sản của bà H1 còn có tài sản của người khác đang xây dựng trên đất (năm 2013 bà H1 đã cho chị Phí Thị H2 là con gái và anh Nguyễn Văn C con rể diện tích 161,6m² đất đã làm nhà ở); sau khi chuyển nhượng bà H1 vẫn là người tiếp tục quản lý và sử dụng đất, tài sản trên đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giữa bà H1 và bên nhận chuyển nhượng hoàn toàn không có sự giao - nhận về tài sản là nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng được các bên đương sự lập vào năm 2015 là hợp đồng vô hiệu, do vậy việc chị T, chị H đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ pháp luật.

[4] Xét về lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu: Bên chuyển nhượng (bà Nguyễn Thị H1) biết rõ tài sản chuyển nhượng là của hộ gia đình nhưng vẫn tự mình thực hiện việc chuyển nhượng khi chưa có sự thống nhất ý chí của những thành viên khác trong hộ gia đình, trước đó chị Phí Thị H2 (con bà H1) đã làm nhà ở trên đất của bà H1 nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng mà không cho chị Huệ ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Bà H1 chuyển nhượng tài sản khi tài sản này đang thế chấp tại ngân hàng mà chưa có sự đồng ý của ngân hàng (bên nhận thế chấp tài sản) là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 348 BLDS 2005: “Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp...”. Còn bên nhận chuyển nhượng (chị Lê Thị T) cũng có lỗi: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với bà Nguyễn Thị H1, chị T cùng chị H đã được biết chị Phí Thị H2 (con bà H1) đã làm nhà ở trên đất của bà H1 nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng mà không cho chị Huệ ký vào hợp đồng chuyển nhượng; hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực, không có việc giao, nhận tài sản. Do vậy, hợp đồng bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung, không có giá trị về mặt pháp lý trong việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Lỗi của các bên là 70%- 30% , bên bán chịu lỗi 70% bên mua chịu lỗi 30%.

[5] Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo Điều 137 BLDS 2005 thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận..., theo đó, cần buộc bà H1 phải có trách nhiệm trả lại cho chị T, chị H 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) đã nhận.

Căn cứ vào báo cáo kết quả thẩm định giá của công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam vào thời điểm tháng 11/2022, kết quả định giá như sau:

- Giá trị đất ở, đất trồng cây lâu năm là $323,2m^2 \times 3.200.000đ/m^2 = 1.034.240.000$ đồng (một tỷ không trăm ba mươi tư triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn).

- Nhà của bà Nguyễn Thị H1 và nhà ở của chị Phí Thị H2, anh Nguyễn Văn C xây dựng trên đất của bà H1 được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng (giá trị công trình nhà ở hai tầng diện tích xây dựng $160m^2$ thành tiền là 546.200.000 đồng và nhà 01 tầng diện tích xây dựng $70m^2$ thành tiền là 135.300.000 đồng; Tổng cộng giá trị đất và nhà: 1.715.740.000 đồng (Một tỷ bảy trăm mười lăm triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn).

Tổng giá trị thiệt hại của hợp đồng được xác định như sau: $1.715.740.000đ - 500.000.000đ = 1.215.740.000đ$; phần lỗi chị T là $1.215.740.000$ đồng $\times 30\% = 364.722.000$ đồng chị T tự chịu; phần lỗi bà H1 là $1.215.740.000$ đồng $\times 70\% = 851.018.000đ$, buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả khoản tiền do lỗi của bà H1 gây nên. Vì vậy cần buộc bà H1 phải trả cho chị T (chị H) số tiền 500.000.000 đồng đã nhận năm 2015 và một khoản tiền thiệt hại do lỗi của bà H1 dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 851.018.000đ. Tổng hai khoản: 1.351.018.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị H yêu cầu bà H1 chỉ phải trả cho chị số tiền 850.000.000 đồng, xét đây là quyền tự định đoạt của đương sự, nên hội đồng xét

xử cần chấp nhận.(về số tiền hoàn trả lại và tiền bồi thường thiệt hại nêu trên chị T và chị H đã có văn bản thoả thuận chị H được toàn quyền định đoạt,xét đây là quyền tự định đoạt của đương sự),do đó buộc bà H1 có trách nhiệm trả khoản tiền thiệt hại do lỗi của bà H1 dẫn đến hợp đồng vô hiệu cho chị Nguyễn Thị Hương số tiền 850.000.000 đồng nêu trên, trong quá trình giải quyết vụ án bà H1 đã trả được cho chị H số tiền 200.000.000 đồng, như vậy số tiền còn lại buộc bà H1 phải tiếp tục trả cho chị H là 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

[6] Đối với số tiền 15.000.000 đồng bà H1 khai có đưa lại cho chị H để làm thủ tục đáo hạn tại ngân hàng, nhưng do không làm được, nên yêu cầu chị H phải trả khoản tiền này. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa giữa chị H và bà H1 đều thống nhất đây là khoản tiền bà H1 trả cho chị H theo giấy vay nợ giữa hai bên được lập vào ngày 24/12/2014 (tại phiên tòa bà H1 xuất trình giấy vay nợ ngày 24/12/2014, giấy vay nợ này được các bên xác nhận có trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015), hiện bà H1 vẫn còn nợ chị H số tiền 5.000.000 đồng chưa trả nhưng chị H xác định cho bà H1, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

[7] Đối với đề nghị của anh Vũ Trọng B về việc đề nghị tòa án giải quyết để anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng với anh K, chị Th, hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 23/12/2019 anh B có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Lê Vĩnh K và chị Thái Thị Yên Th về nhà, đất nêu trên, song hội đồng xét xử thấy cần giành quyền yêu cầu của anh B sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác nếu phát sinh tranh chấp và anh B có đơn khởi kiện. Ngoài ra, anh K, chị Th không có yêu cầu đề nghị giải quyết trong vụ án này, nên không giải quyết.

[8] Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 03/QĐ-BPKCTT ngày 11.5.2015 về việc phong tỏa tài sản của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đối với thửa đất số: 2003, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: xã LS, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; diện tích: 332.3m²; mục đích sử dụng: Đất ODT: 80m², đất CLN: 234.2m²; tài sản gắn liền trên đất: Nhà xây cấp IV; giá chuyển nhượng: 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và Quyết định số: 03/2015/QĐ –BPBĐ ngày 06/5/2015 buộc thực hiện biện pháp bảo đảm với chị H tại ngân hàng công thương Việt Nam - chi nhánh Thái Nguyên đã bị Tòa án nhân dân thành phố SC hủy bỏ tại Quyết định số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 21/7/2017, quyết định này đã có hiệu lực pháp luật và không bị thay thế, các bên đương sự đều đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quyết này, đều không có khiếu nại gì nên hội đồng xét xử không giải quyết.

[9] Án phí: Xét thấy bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí sơ thẩm dân sự, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm bà H1 đã có đơn xin miễn án phí sơ thẩm; xét thấy tại thời điểm xét xử sơ thẩm lần này bà H1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, xét thấy cần miễn phần án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là phù hợp quy định của pháp luật và hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên không buộc bà H1 phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho chị Tuyên số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.200.000 đồng.

Đối với số tiền 20 triệu đồng chi phí tố tụng tòa án sơ thẩm tuyên buộc bà H1 phải chịu là không có căn cứ, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm chị H không yêu cầu, nên hội đồng xét xử không giải quyết.

[10] Việc thi hành án dân sự được thực hiện theo luật thi hành án dân sự.

[11] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148; khoản 3, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 138, Điều 147, Điều 227 BLTTDS;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 136, Điều 137 Điều 305, 348, 401, 410, 411, 698 BLDS 2005;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/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, lệ phí tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị H1, sửa bản án số 12/2022/DSST ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với bà Nguyễn Thị H1 tại thửa đất số 2003, tờ bản đồ số 07, diện tích 332,2m² tại xã LS, thành phố Thái Nguyên (nay là phường LS, Thành phố SC).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị Lê Thị T với bà Nguyễn Thị H1 tại thửa đất số 2003, tờ bản đồ số 07, diện tích 332,2m² tại xã LS, thành phố Thái Nguyên (nay là phường LS, Thành phố SC) là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm bồi thường tiếp cho chị Nguyễn Ngọc H số tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

- Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật chị Nguyễn Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bà Nguyễn Thị H1 không tự nguyện thi hành trên khoản tiền phải trả thì hàng tháng bà Nguyễn Thị H1 còn phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền và lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Án phí: Bà Nguyễn Thị H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả bà H1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001773 ngày 28/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Hoàn trả chi T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.200.000 (mười hai triệu hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2013/0003350 ngày 05/5/2015 của chi cục thi hành án dân sự Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Quyết định này 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Sông Công;
- Chi cục THADS TP. Sông Công;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Quý My