TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2022/DS - PT.
Ngày 26 tháng 04 năm 2022
"*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 PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Hương;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang;

Ông Nguyễn Việt Tiến;

- *Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Quang* - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Bà Chu Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 01 năm 2022, ngày 21/3/2022, ngày 21/4/2022 và ngày 26/4/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 65/2021/TLPT - DS ngày 10 tháng 11 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2021/QĐPT - DS ngày 03 tháng 12 năm 2021, các quyết định hoãn phiên tòa, thông báo mở phiên tòa số 76/2022/TB – TA ngày 07/4/2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Phạm Quang Đ (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

- Bà Phan Thị N1, sinh năm 1934. Địa chỉ: Khu 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Quang T4, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ theo giấy ủy quyền ngày 28/4/2021.

- Anh Phạm Anh T1, sinh năm 2000. Địa chỉ: Khu 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu 1, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ theo giấy ủy quyền ngày 13/01/2022.

* Bị đơn: Ông Lã Văn T2, sinh năm 1954. Địa chỉ: Khu 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu 1, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người kháng cáo: Ông Lã Văn T2.

(Anh T4, chị N2, ông T2 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn là Ông Phạm Quang Đ và lời khai của người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2019, Ông Phạm Quang Đ và bà Nguyễn Thị N2 có nợ Ngân hàng Nam Á số tiền 250.000.000đ gốc và 17.500.000đ tiền lãi, do ông Đ ốm đau vợ chồng đã ly hôn nên ông T2 là anh rể đứng ra trả nợ thay và rút Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCNQSD) đất từ Ngân hàng ra. Ông T2 nói vì vợ chồng ông Đ đã ly hôn nên chuyển nhượng đất sang tên ông T2 để khi vợ cũ ông Đ về tranh chấp thì phải ra nhà ông T2, muốn lấy lại đất thì phải trả gốc và lãi cho ông T2. Do đó vì tin tưởng nên ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T2 thửa đất 377; Tờ bản đồ số 35, diện tích 266.4m^2, tại Khu 4, thị trấn T, huyện T các văn bản đều do ông T2 soạn sẵn để ông Đ ký. Sự việc chuyển nhượng thực chất là do anh em tin tưởng trả giúp nhau tiền nợ trong lúc khó khăn, trả hộ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng Nam Á; hơn nữa ngoài thửa đất còn tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng và các tài sản khác trên đất chưa thực hiện việc chuyển nhượng. Nay thấy sự việc ông T2 và ông Đ chuyển nhượng là không đúng bản chất, gây thiệt hại ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ và bà N2 đề nghị Tòa án không công nhận việc chuyển nhượng và tuyên bố Hợp đồng này là vô hiệu.

Anh Phạm Anh T1 trình bày:

Anh là con đẻ của ông Đ và bà N2 bố mẹ anh đã ly hôn, nay bố anh đã chết, việc ông Đ chuyển nhượng đất cho ông T2 quan điểm của anh đề nghị các bên thỏa thuận hòa giải, nếu không thống nhất được đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Ông Lã Văn T2 trình bày:

Đầu năm 2020 gia đình ông Đ có nợ nần mất khả năng trả nợ, đã họp gia đình vợ chồng ông Đ đưa ý kiến ra bán nhà. Ông Đ do không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng và các chi phí khác nên nhờ ông giúp đỡ, chuyển nhượng đất cho ông. Ông đã nhận lời giúp và nhận lại các khoản nợ, trả cho Ngân hàng Nam Á khoản tiền gốc và lãi là 267.500.000đ, sau đó hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/02/2020 tại UBND thị trấn T, huyện T. Theo đó, ông Đ đã chuyển nhượng cho ông thửa đất số: 377; tờ bản đồ số 35, diện tích 266.4m^2 , ông đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Thực tế đây không phải là việc mua, bán, chuyển nhượng theo ông xác định là do giúp em cậu trả nợ, là hợp đồng đặc thù nên giá trị hai bên thỏa thuận bên ngoài hợp đồng, ông Đ nợ ai nếu ai đến đòi thì ông T2 có trách nhiệm trả đến khi nào hết. Khi ký hợp đồng ông biết chị N2 là vợ anh Đồng đã ly hôn, vợ chồng chưa giải quyết về tài sản chung, nhưng không báo cho chị N2 biết vì không liên lạc được. Trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng đã cũ và một số tài sản, hai bên không chuyển nhượng vì ông xác định chỉ nhận chuyển nhượng đất do nhà đã cũ. Hợp đồng này ông đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ với pháp luật, nay ông Đ khởi kiện ông không nhất trí đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng này. Ông không yêu cầu giải quyết về bồi thường. Việc chuyển nhượng này chỉ có ông và ông Đ thực hiện không liên quan đến ai. Trong quá trình giải quyết ông kê khai các khoản tiền đã trả giúp ông Đ bao gồm: Tháng 8/2020 là 400.000.0000đ; trả Ngân hàng Nam Á 250.000.000đ tiền gốc, lãi từ khi vay đến khi hết hợp đồng; trả lãi cho Ngân hàng Chính sách xã hội từ tháng 3/2020 cho đến tháng 6/2021; trả hộ tiền vật liệu làm nhà 15.000.000đ; ông Đ nợ cũ 46.000.000đ.

Quan điểm của người có Quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị N2.

Bà và ông Đ trước đây là vợ chồng đến ngày 02/9/2019 đã ly hôn, vợ chồng sinh được 01 con chung là Phạm Anh T1. Trong quá trình giải quyết ly hôn với ông Đ Tòa án chưa giải quyết vấn đề về tài sản và công nợ, ông Đ chuyển nhượng đất cho ông T2 mà chưa được sự đồng ý của bà. Nay đề nghị các bên hòa giải, còn không hòa giải được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tài sản của bà với ông Đ gồm có thửa đất như trên và 01 ngôi nhà 02 tầng cùng một số tài sản công trình nhà bếp, nhà vệ sinh, mái tôn, cây cối. Nay bà đề nghị Tòa án Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ và ông T2 là vô hiệu. Buộc trả lại cho bà các tài sản đã chuyển nhượng trái pháp luật.

Trong quá trình giải quyết, đại diện UBND thị trấn T, ông Chu Sỹ Hải có ý kiến:

Ngày 12/02/2020 ông T2 và anh Đồng đến UBND thị trấn T thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 377; Tờ bản đồ số 35, diện tích 266.4m^2, UBND thị trấn tiếp nhận hồ sơ và chứng thực theo quy định, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có tên mình anh Đồng nên UBND thị trấn T thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Nay ông Đ ông Na yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của UBND huyện T, do ông Vũ Hoàng Anh là Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường- Giám đốc Văn phòng Đăng ký QSD đất huyện T, đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện T:

Ngày 21/11/2013 Ông Phạm Quang Đ được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số BP 693678 có nguồn gốc là nhận QSD đất theo biên bản họp gia đình đã được UBND thị trấn T chứng thực ngày 15/4/2013 theo Luật đất đai 2003. Tuy nhiên năm 2020 ông Đ chuyển nhượng cho Ông Lã Văn T2 thửa đất số 377; Tờ bản đồ số 35, diện tích 266.4m^2 cho Ông Lã Văn T2 mà chưa có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị N2 là vợ cũ, chưa đúng quy định pháp luật. Nay ông Đ bà N2 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 1, Điều 147; Điều 273; Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 117, 118, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 105, Điểm d, khoản 2; Khoản 3, Điều 106 Luật đất đai 2013.

Căn cứ: Điểm đ, Điều 12; Điểm a, Khoản 3, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ông Phạm Quang Đ nay người Kế thừa Quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Phan Thị N1 và anh Phạm Anh T1;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 04/2020/HĐCN ngày 12/02/2020 giữa Ông Phạm Quang Đ và Ông Lã Văn T2, lập tại UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

2. Buộc Ông Lã Văn T2 phải trả lại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 35, diện tích 266,4m^2 và toàn bộ công trình trên đất gồm: ngôi nhà 02 tầng liền bếp cùng công trình vệ sinh; 02 cây Sưa một cây đường kính 17cm, một cây đường kính12cm; 01 cây ổi có ba nhánh; 17m tường rào phía sau nhà trên có gắn lưới thép B40; 5,27m tường rào phía trước

nhà; 1,5m tường rào phía phải nhà; 01 cổng xây cánh bằng sắt hộp, trên lợp ngói; 1,86m tường rào phía trái nhà giáp cổng xây, 01 mái tôn phía sau nhà dài 8,7m rộng 7,55m; 01 sân gạch rộng 4,9m dài 10,5m; tại Khu 4, Thị trấn T, huyện T cho bà Phan Thị N1, anh Phạm Anh T1 và Chị Nguyễn Thị N2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và các vấn đề khác.

Kháng cáo: Ngày 28/8/2021, ông T2 gửi đơn kháng cáo cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và ông Đ ngày 19/01/2020, yêu cầu giám định biên bản và chữ của bà Phạm Thị H tại biên bản họp gia đình ngày 15/4/2013 đã được UBND thị trấn T chứng thực nội dung; ông T2 không Đ ý với những ý kiến kết luận của phiên tòa sơ thẩm đã đưa ra trong bản án. Tại phiên tòa phúc thẩm ông đề nghị trong trường hợp phải tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị được bồi thường do hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về Nội dung kháng cáo, tại phiên tòa ngày 21/4/2022, vị đại diện viện kiểm sát đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Sau khi nghị án kéo dài, Hội đồng xét xử quay trở lại thủ tục hỏi, tại phiên tòa ngày 26/4/2022 các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận được một phần nên đề nghị ghi nhận thỏa thuận của các đương sự và đề nghị sửa một phần vụ án chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường của ông T2 theo hướng tính giá trị chênh lệch của tài sản và lỗi của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của ông T2 trong thời hạn luật định, nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm đang giải quyết, ngày 29/01/2021 Ông Phạm Quang Đ chết nên TAND huyện T đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ gồm bà N là mẹ đẻ, và anh T1 là con trai của ông Đ tham gia tố tụng là phù hợp với khoản 1 điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét các nội dung kháng cáo của ông T2, hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Ông T2 có yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm ra quyết định trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của bà Phạm Thị H tại biên bản họp gia đình ngày 15/4/2013. Xét thấy: Biên bản họp gia đình thỏa thuận việc phân

chia di sản thừa kế của gia đình cho ông Đ bà N2. Về hình thức văn bản được UBND thị trấn T chứng thực theo quy định tại khoản 1 điều 95 Bộ luật tố tụng Dân sự được xác định là nguồn chứng cứ. Mặt khác, việc xác định có đúng chữ ký của bà H hay không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T2 nên Hội đồng xét xử quyết định không cần thiết phải giám định biên bản này.

[2.2]. Kháng cáo của ông T2 không Đ ý với bản án sơ thẩm. Ông T2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và ông Đ ngày 19/01/2020. Tại phiên tòa ngày 26/4/2022 ông có đề nghị bổ sung trong trường hợp không được công nhận hợp đồng thì ông đề nghị được bồi thường thiệt hại của việc Hợp đồng bị vô hiệu.

- Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T2. Hội đồng xét xử nhận định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ông Đ và ông T2 lập, ký có chứng thực tại UBND thị trấn T nên đảm bảo về mặt hình thức.

Về chủ thể của hợp đồng thấy rằng trong hợp đồng chỉ có ông Đ tham gia ký kết hợp đồng mà không có bà N2 là chưa đủ điều kiện bởi lẽ: Ngày 29/3/2013, ông Đ làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ 35, diện tích 266,4 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở và 66,4 m^2 đất trồng cây lâu năm). Sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng ông Đ. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự để xác định nguồn gốc đất do UBND xã La Phù giao cho cụ Phạm Lương T3 và cụ N1 từ năm 1986. Sau khi cụ T3 chết năm 1999 không để lại di chúc, cụ N1 và các đồng thừa kế đã có văn bản thỏa thuận cho vợ chồng ông Đ, bà N2. Phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lưu giữ có 01 biên bản họp gia đình đề ngày 29/3/2013 có chứng thực của UBND thị trấn T với nội dung những người thừa kế của ông T3 là bà N, bà H, bà Đ, ông T4, ông C, ông Đ tự nguyện "*phân chia tài sản thừa kế cho **vợ chồng** người con út là Phạm Quang Đông sử dụng toàn bộ diện tích đất và nhất trí đề nghị UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ*…". Tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận có thỏa thuận này. Tuy nhiên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2013 chỉ đứng tên Phạm Quang Đông. Trên thực tế ông Đ và bà N2 đã làm nhà riêng ở trên đất. Bên cạnh đó, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào năm 2013. Từ năm 2015, ông Đ và bà N2 đã nhiều lần vay ngân hàng và lần cuối cùng vay tiền tại Ngân hàng TMCP Nam Á theo hợp đồng tín dụng số 0012/2019/810 – CV ngày 09/4/2020 với hạn mức cấp tín dụng là 250.000.000đ, thời hạn vay là 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay này ông Đ, bà N2 có ký hợp đồng thế chấp tài sản số: 0011/2019/810 – BĐ ngày 09/4/2019 đối với tài sản thế chấp là thửa đất 377 nêu trên và hai hợp đồng này đều có chữ viết, chữ ký của ông Đ, bà N2. Từ những phân tích trên cho thấy, mặc dù đứng tên riêng của ông Đ, nhưng cần xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ 35, diện tích 266,4 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở và 66,4 m^2 đất trồng cây lâu năm) là của ông Đ, bà N2 từ khi còn là vợ chồng.

Sau khi ông Đ bà N2 giải quyết ly hôn năm 2019, Tòa án chưa giải quyết, ông Đ bà N2 cũng chưa có thỏa thuận nào khác nên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định vẫn là tài sản chung của ông Đ, bà N2. Do vậy, vào thời điểm ông Đ, ông T2 chuyển nhượng đất ngày 12/02/2020 không có chữ ký, chữ viết của bà N2 trong hợp đồng là chưa đảm bảo về mặt chủ thể vi phạm điều cấm của pháp luật, ông T2 cũng không chứng minh được bà N2 biết việc chuyển nhượng đất, sử dụng số tiền nhận chuyển nhượng từ ông T2, bà N2 cũng không thừa nhận. Tài sản là đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng gồm có nhà kiên cố và đất ở nên việc hai bên chuyển nhượng nguyên đất mà không chuyển nhượng tài sản trên đất cũng dẫn đến ảnh hưởng quyền định đoạt của bà N2.

Về giá chuyển nhượng trong hợp đồng. Theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp thì giá chuyển nhượng đất là 130.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đ cung cấp không nêu giá chuyển nhượng. Do vậy, có thể xác định giá trong hợp đồng là 130.000.000đ chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng không ghi cụ thể giá như Tòa án cấp sơ thẩm đã nêu. Về thỏa thuận giá ngoài hợp đồng, tại mục 3 điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên cung cấp nêu: "*việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 điều 2 của hợp đồng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*." nhưng quá trình thực hiện thì hai bên không có giấy biên nhận đã thanh toán tiền bằng văn bản, phía ông T2 cho rằng giữa ông và ông Đ có thỏa thuận " *Ông Đ nợ ai, nếu ai đòi thì ông T2 sẽ có trách nhiệm trả toàn bộ*" nhưng ông T2 không đưa ra được giấy tờ gì về thỏa thuận này. Ông Đ, bà N2 không thừa nhận, mặc dù vậy có đủ cơ sở xác định trên thực tế ông T2 đã thực hiện trả nợ chung cho ông Đ và bà N tại Ngân hàng TMCP Nam Á nên xác định thỏa thuận này là có thật. Khoản vay đã được tất toán do ông Đ, ông T2 nộp tiền vào, bà N2 không nộp tiền thể hiện tại các phiếu thu ngày 19/8/2019, 25/9/2019, 24/10/2019, 26/11/2019, 24/12/2019, 21/01/2020, 31/01/2020 cho ông T2 nộp vào ngân hàng và phiếu thu ngày 03/6/2019, 10/02/2020 do ông Đ nộp tiền vào ngân hàng để giải chấp tài sản tại ngân hàng từ đó lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện chuyển nhượng. Ngoài ra, ông T2 còn trả cho tổ vay vốn ngân hàng chính sách xã hội huyện T số tiền lãi từ tháng 03/2020 đến 6/2021 là 9.125.000đ. Như vậy, ông T2 có trả nợ cho ông Đ, bà N2 tổng số tiền 281.370.000đ. Ngoài số tiền này thì ông T2 không chứng minh được số tiền khác mà ông trả nợ theo thỏa thuận nên cần xác định đây là số tiền cuối cùng thỏa thuận chuyển nhượng.

Từ sự phân tích trên, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T2 đã vi phạm vào điều cấm của luật tại Điều 123 của BLDS; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu toàn bộ là phù hợp.

[2.3]. Hiện ông T2 đang quản lý 266,4m^2 đất và toàn bộ công trình trên đất gồm: ngôi nhà 02 tầng liền bếp cùng công trình vệ sinh; 02 cây Sưa một cây đường kính 17cm, một cây đường kính 12cm; 01 cây ổi có ba nhánh; 17m tường rào phía sau nhà trên có gắn lưới thép B40; 5,27m tường rào phía trước nhà; 1,5m tường rào phía phải nhà; 01 cổng xây cánh bằng

sắt hộp, trên lợp ngói; 1,86m tường rào phía trái nhà giáp cổng xây, 01 mái tôn phía sau nhà dài 8,7m rộng 7,55m; 01 sân gạch rộng 4,9m dài 10,5m; cần buộc ông T2 trả lại cho bà N, bà N2 và anh T1.

[2.4]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Trong quá trình giải quyết tại UBND thị trấn T ông T2 kê khai các khoản tiền đã trả giúp ông Đ khoảng 320.000.000đ. Tại Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình hòa giải ông xác định là 267.500.000đ. Khi Tòa án yêu cầu ông T2 cung cấp chứng cứ thì ông kê khai, bao gồm: Tháng 8/2020 là 400.000.0000đ; trả Ngân hàng Nam Á 250.000.000đ tiền gốc, lãi từ khi vay đến khi hết hợp đồng; trả lãi cho Ngân hàng Chính sách xã hội từ tháng 3/2020 cho đến tháng 6/2021; trả hộ tiền vật liệu làm nhà 15.000.000đ; ông Đ nợ cũ 46.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, xác định được ông T2 đã trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á số tiền gốc 250.000.000đ và lãi suất của số tiền trên từ ngày vay đến ngày tất toán là: 22.155.000đ. Trả cho Tổ vay vốn của Ngân hàng chính sách xã hội huyện T số lãi của số tiền gốc của 50.000.000đ từ tháng 3/2020 đến tháng 6/2021 là 15 tháng tổng là 9.125.000đ.

Tổng cộng là: 281.370.000đ, buộc bà N2, bà N, anh T1 phải trả lại cho ông T2 theo phần quy định. Đây là nợ chung của ông Đ và bà N2, do đó bà N2 có trách nhiệm 1/2 khoản tiền này.

Số còn lại ông T2 kê khai là không thống nhất giữa các lần giải quyết, không đưa ra được chứng cứ tài liệu chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Hơn nữa ông T2 chỉ đề nghị yêu cầu Tòa án chấp nhận hợp đồng và không có yêu cầu nào khác nên hội đồng xét xử sơ thẩm không đặt ra giải quyết.

Tại tòa án cấp sơ thẩm, bà N2 khai ông T2 có cho bà 100.000.000đ, số tiền này ông T2 đưa bà N2 sau khi ông T2 và ông Đ chuyển nhượng đất, mặc dù nói là cho cháu Tuấn nhưng thực chất là thêm để hỗ trợ cho bà N2 liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông T2 phù hợp với đơn đề nghị của cháu Tuấn có xác nhận của ủy ban nhân dân xã. Tại cấp phúc thẩm ông T2 đề nghị bà N và cháu Tuấn trả lại 100.000.000,đ (Một trăm triệu đồng). Bà N nhất trí cùng con trai là anh T1 trả lại 100.000.000,đ (Một trăm triệu đồng) và bà trả ông T2 10.000.000,đ mà ông T2 đã trả lãi cho ngân hàng chính sách thay cho bà và ông Đ. Xét thấy đây là tình tiết mới do các đương sự tự nguyện thỏa thuận đề nghị ghi nhận không T3i với đạo đức và luật pháp nên cần sửa bản án sơ thẩm ghi nhận cho các đương sự.

Về bồi thường thiệt hại: Tại Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù ông T2 không đề nghị, tòa sơ thẩm chưa giải quyết. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông T2 đề nghị được bồi thường do hậu quả vô hiệu theo giá thị trường. Về phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý bồi thường theo lãi ngân hàng. Mặc dù không thỏa thuận được số tiền, nhưng như vậy cho thấy mặc dù ở cấp sơ thẩm chưa giải quyết, tại cấp phúc thẩm các bên đều có nguyện vọng được giải quyết bồi thường thiệt hại. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và tránh phát sinh thêm tranh chấp khác nên cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Căn cứ Nghị quyết 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán để xác định trách nhiệm bồi thường cần đánh giá mức độ lỗi của các bên. Trước tiên cần khẳng định việc ông Đ và ông T2 có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng nhiều văn bản, trong đó có cả xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là có thật không như trình bày của nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn cho rằng hợp đồng giả tạo. Về lỗi, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông T2 nhiều hơn lỗi của ông Đ là chưa đúng mà thực chất là lỗi ngang nhau. Bởi lẽ ông Đ là chủ sử dụng tài sản, biết rõ tài sản đó hiện vẫn là tài sản chung của ông và bà N2 khi còn là vợ chồng nhưng vẫn cố ý chuyển nhượng. Mặc dù

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ nhưng ông T2 cũng biết trên đất có nhà là tài sản chung của ông Đ và bà N2 chưa giải quyết mà vẫn nhận chuyển nhượng. Do vậy, cần xác định lỗi 50/50 là phù hợp. Phía bà N2 không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu bởi lẽ trước thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm chuyển nhượng thì ông Đ, ông T2 không báo cho bà N2 biết, bà N2 cũng không ở chung với ông Đ thời điểm đó nên bà N2 không thể biết được việc chuyển nhượng này.

Theo hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, theo quy định đây là tài sản chung của vợ chồng nên chỉ tính tiền chênh lệch tài sản của ½ giá trị quyền sử dụng đất là phần ông Đ được hưởng theo quy định của pháp luật theo giá mà hội đồng định giá đã định giá để bà N, anh T1 phải thanh toán cho ông T2 là 1.065.600.000đ – (281.370.000đ /2) x 50% = 462.457.000đ.

[2.5]. Đối với UBND huyện T: Là đơn vị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Lã Văn T2 thông qua việc chuyển nhượng trái pháp luật mà do ông Chu Sỹ Hải chủ tịch UBND thị trấn T chứng thực, như vậy việc cấp này là không đúng quy định dẫn đến gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng, theo Khoản 3, Điều 105 Luật đất đai, là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện T vào tham gia tố tụng với tư cách là "Người Có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan", không hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà yêu cầu UBND huyện T căn cứ vào Điểm d, khoản 2; Khoản 3, Điều 106 Luật đất đai 2013 để thu hồi Giấy giấy chứng nhận quyền đất đã cấp trái quy định cho Ông Lã Văn T2, để cấp lại theo đúng quy định khi có yêu cầu của đương sự.

Đối với bà Phạm Thị H là vợ Ông Lã Văn T2 bà và ông T2 xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T2 không liên quan đến bà nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên cho thấy, quan điểm của vị đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp. Do có những tình tiết mới, nên chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông T2, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn án phí cho ông T2, bà N là phù hợp.

Anh T1, chị N2 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Lã Văn T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào Khoản 1, Điều 147, Điều 148; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117, 118, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình. Điều 105, Điểm d, khoản 2; Khoản 3, Điều 106 Luật đất đai 2013. Điểm đ, Điều 12; Điểm a, Khoản 3, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ông Phạm Quang Đ nay người kế thừa Quyền và nghĩa

vụ tố tụng của ông Đ là bà Phan Thị N1 và anh Phạm Anh T1;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số: 04/2020/HĐCN ngày 12/02/2020 giữa Ông Phạm Quang Đ và Ông Lã Văn T2, lập tại UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

2. Buộc Ông Lã Văn T2 phải trả lại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 35, diện tích 266,4m^2 và toàn bộ công trình trên đất gồm: ngôi nhà 02 tầng liền bếp cùng công trình vệ sinh; 02 cây Sưa một cây đường kính 17cm, một cây đường kính12cm; 01 cây ổi có ba nhánh; 17m tường rào phía sau nhà trên có gắn lưới thép B40; 5,27m tường rào phía trước nhà; 1,5m tường rào phía phải nhà; 01 cổng xây cánh bằng sắt hộp, trên lợp ngói; 1,86m tường rào phía trái nhà giáp cổng xây, 01 mái tôn phía sau nhà dài 8,7m rộng 7,55m; 01 sân gạch rộng 4,9m dài 10,5m; tại Khu 4, Thị trấn T, huyện T cho bà Phan Thị N1, anh Phạm Anh T1 và Chị Nguyễn Thị N2.

3. Bà Phan Thị N1, anh Phạm Anh T1 và Chị Nguyễn Thị N2 có nghĩa vụ trả lại cho Ông Lã Văn T2 số tiền là: 281.370.000đ (hai trăm tám mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng); kỷ phần chị N2 phải chịu 1/2 (một phần hai) là 140.685.000đ (một trăm bốn mươi triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng); bà N và anh T1 phải chịu mỗi người ½ của số tiền 140.685.000đ (một trăm bốn mươi triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Bà Phan Thị N1, anh Phạm Anh T1 có nghĩa vụ thanh toán mỗi người ½ giá trị tiền đất chênh lệch do hợp đồng vô hiệu cho Ông Lã Văn T2 tổng số tiền: 462.457.000đ (Bốn trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn đồng). Kỷ phần bà N thanh toán cho ông T2 231.228.500đ (Hai trăm ba mươi mốt triệu hai trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng), anh T1 thanh toán cho ông T2 231.228.500đ (Hai trăm ba mươi mốt triệu hai trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Công nhận bà Nguyễn Thị N2 và Ông Lã Văn T2 thỏa thuận: Bà N2 và anh Phạm Anh T1 cùng có nghĩa vụ trả cho ông T2 số tiền 100.000.000đ. Riêng bà N2 phải trả thêm cho ông T2 10.000.000,đ do ông T2 đã trả lãi ngân hàng chính sách giúp bà và ông Đ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành, thì hàng tháng phải trả lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy đinh tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

4. Kiến nghị UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ:

- Thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Lã Văn T2 để cấp lại theo quy định khi có yêu cầu của đương sự:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CT 975682 do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 24/02/2020, số vào sổ cấp CH 03152; đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 35, diện tích 266.4m^2 trong đó đất ở đô thị 200m^2; đất trồng cây lâu năm 66.4m^2 tại Khu 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Cấp cho Ông Lã Văn T2, sinh năm 1954; Địa chỉ: Khu 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho Ông Lã Văn T2. Trả lại cho Ông Phạm Quang Đ nay người kế thừa Quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Phan Thị N1 và anh Phạm Anh T1 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: 0000709 ngày 19/01/2021 của chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Anh T1 phải chịu án phí là 11.561.425đ (Mười một triệu năm trăm sáu mươi mốt nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng). Miễn án phí cho bà N do bà N là người cao tuổi.

Bà N2 phải chịu án phí là 5.500.000đ (Năm triệu năm trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho Ông Lã Văn T2.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a và 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại 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 Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thùy Hương