

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
Bản án số: 33/2020/DS-PT
Ngày: 15/5/2020
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Dung;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thủy

Bà Hoàng Lan Phương

- Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà:
Bà Cù Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 24/2020/TLPT ngày 23 tháng 3 năm 2020, về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng DVQ sử dụng đất”. Do bản án số 02/2020/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện NS bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2020/QĐ-PT ngày 24/4/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị NTD - Sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Xóm 8, xã NL, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa;

Tạm trú: Quán cơm 36, DH, đường tránh VNG, xã BM, huyện TB, tỉnh ĐN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông TVT – Luật sư thuộc Vp luật sư TN, Đoàn luật sư TP HCM.

2. Bị đơn: Bà NTN - Sinh năm: 1959

Địa chỉ: Xóm 4, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa;

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

3.1. Ông MTV - Sinh năm 1954

Địa chỉ: Xóm 4, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa;

3.2. Bà HTĐ, 95 tuổi; địa chỉ: Xóm 4, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa;

3.3. Chị MTH - Sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 5, xã Nga Yên, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa;

3. 4. Chị MTT - Sinh năm 1986; địa chỉ: Xóm 5, xã Nga Yên, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa;

3.5. Anh MTA - Sinh năm 1988; địa chỉ: Xóm 4, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa;

Phiên tòa có mặt có mặt nguyên đơn, bị đơn, những người có DVQ lợi, nghĩa vụ liên quan là ông MTV, chị MTH, chị MTT. Vắng mặt anh MTA, bà HTĐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 11/6/2019, và quá trình giải quyết tại Tòa án nguyên đơn chị NTD trình bày:*

Từ quan hệ quen biết nhau, vào ngày 30/7/2003 (dương lịch) bà NTN là người trực tiếp viết giấy bán cho chị thổ đất giá trị 35.000.000đ tại xóm 7, xã NT, có chiều rộng 5 m, chiều dài 30m, diện tích 150m². Chị MTT (con gái bà NTN) làm chứng và ký tên vào giấy mua bán.

Diện tích đất này đã được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận tiền và viết giấy bán đất, chị là người trực tiếp giữ giấy tờ. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà NTN nói đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Bà NTN cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho chị sau, nên chưa thực hiện việc bàn giao giấy tờ nhà đất cho chị.

Trong thời gian dài, chị đã yêu cầu bà NTN thực hiện nghĩa vụ như cam kết nhưng bà NTN không thực hiện. Để quyền lợi của chị được bảo vệ, chị yêu cầu bà NTN phải làm thủ tục sang tên cho chị thửa đất đã mua năm 2003, nếu không thì bà NTN phải trả lại cho chị giá trị thửa đất bằng tiền tại thời điểm hiện tại.

** Tại bản tự khai; biên bản hòa giải, bị đơn bà NTN trình bày:* Do gia đình bà cần vốn kinh doanh cói lõi sang Trung Quốc, vì công việc làm ăn không thuận

lợi nên bị vỡ nợ. Gia đình bà đã nhiều lần vay chị NTD tiền với hình thức trả lãi ngày. Số tiền 35.000.000đ bà vay chị NTD là vay lãi ngày, khi vay chị NTD yêu cầu bà viết giấy bán đất thì chị NTD mới cho vay. Năm 2007, giữa bà và chị NTD đã thực hiện việc trả nợ số tiền vay 35.000.000đ bằng việc gia đình bà đã trả cho chị NTD bằng một thổ đất khác. Thổ đất đó có chiều rộng 5m, chiều dài 28 m. Khi trả cho chị NTD, giữa bà và chị NTD không viết giấy tờ gì. Khi thực hiện việc trả đất ở vị trí khác cho chị NTD, bà không lấy lại giấy viết tay bán thổ đất ngày 30/7/2003 từ chị NTD, giữa bà và chị NTD không còn nợ nần gì nhau nữa. Nay chị NTD yêu cầu bà trả lại thổ đất như giấy viết tay ngày 30/7/2003 (dương lịch) là không đúng. Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về diện tích đất bà viết giấy bán cho chị NTD vào ngày 30/7/2003 và thửa đất số 624 (3), tờ bản đồ 05; diện tích đất là 142m², trong đó đất ở 70m², đất vườn 72m² được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận mang tên hộ bà NTN chính là cùng một diện tích đất. Thực tế diện tích đất này là tiền của chị TTT đưa cho bà mua và đồng ý để bà đứng tên. Diện tích đất này không phải là tài sản chung của bà và ông MTV, hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó chị TTT đang giữ. Đồng thời bà đề nghị Tòa án đưa chị TTT, ông DVQ, ông PVC, chị MTB vào tham gia tố tụng để làm rõ sự việc mua bán đất giữa bà và chị NTD

*** Người có DVQ lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ông MTV trình bày:* Ngày 30/7/2003 bà NTN (vợ ông) có vay chị NTD tiền để kinh doanh cói lõi. Do việc làm ăn không thuận lợi nên gia đình đã vỡ nợ với số tiền vay mượn của nhiều người trong đó có gia đình chị NTD là 35.000.000đ. Năm 2007, chị NTD đã cùng một số gia đình đến nhà gây áp lực nên gia đình ông đã trả 1 thổ đất khác có giá trị 70.000.000đ. Khi trả đất giữa bà NTN và chị NTD không có giấy tờ gì. Bà NTN cũng không lấy lại giấy tờ đã viết bán thổ cho chị NTD vào năm 2003. Thực tế gia đình ông không còn nợ chị NTD như chị đang yêu cầu.

Ngày 25/9/2019, ông MTV có đơn đề nghị Tòa án xem xét: diện tích đất 142m², thửa đất số 624(3), tờ bản đồ 05; được UBND huyện NS cấp ngày 21/7/2003 mang tên hộ bà NTN là tài sản chung của vợ chồng ông và các thành

viên trong hộ gồm mẹ ông cùng các con ông. Tuy nhiên, việc vay nợ của bà NTN với chị NTD với số tiền 35.000.000đ và chị NTD buộc bà NTN viết giấy chuyển nhượng lô đất của gia đình ông để trừ nợ, nếu có vay nợ chỉ là giao dịch dân sự, ông không được biết và tham gia. Bà NTN viết và ký giấy bán đất năm 2003 cho chị NTD khi chưa được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình là vi phạm điều cấm của luật. Thời điểm bà NTN viết giấy bán đất cho chị NTD thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện NS, nên bà NTN không được phép chuyển nhượng tài sản. Việc chị NTD khởi kiện đòi lại đất của gia đình ông là không có cơ sở.

- *Tại bản tự khai ngày 24/10/2019, chị MTH trình bày:* Bà NTN (mẹ chị) bán đất cho chị NTD, chị hoàn toàn không biết. Chị cũng chưa từng nghe chị NTD và bà NTN nói về vấn đề bán đất vào năm 2003. Gia đình chị và chị NTD không có quan hệ họ hàng gì. Khi mua bán đất chị NTD lại không có ý kiến gì với gia đình chị. Do vậy, việc chị NTD đang yêu cầu gia đình chị trả đất, chị đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 24/10/2019, chị MTT trình bày:* Năm 2003 gia đình chị có mua của ông DVQ, xóm 7, xã NT mảnh đất. Thời điểm bà NTN (mẹ chị) viết giấy bán đất cho chị NTD, chị không được trực tiếp chứng kiến. Giữa chị NTD và bà NTN do qua lại thân thiết nên khi chị NTD ra nhà và bảo chị ký vào giấy thì chị ký. Khi đó chị đang học cấp 3 nên chưa đủ quyền để hiểu các quy định của pháp luật về việc mua bán đất, chị đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của những người làm chứng:**

- *Tại bản tự khai và các đơn đề nghị của chị TTT trình bày:* năm 2001 khi chị làm cán bộ tín dụng Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn huyện NS phòng giao dịch NA, thì hộ ông DVQ làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng để phát triển chăn nuôi. Do việc kinh doanh không thuận lợi nên ông DVQ đã bán thổ đất rất rộng để trả nợ Ngân hàng. Do gia đình ông MTV, bà NTN mua đất không đủ tiền nên chị đã đứng ra mua một mảnh đất và nhờ bà NTN đứng tên. Chị đưa bà NTN số tiền 25.000.000đ để mua đất. Sau đó thổ đất được tách làm 3 sổ, được

UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ, trong đó có 01 thổ đất chị nhờ bà NTN đứng tên, đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà NTN. Hiện tại chị đang là người trực tiếp quản lý giấy tờ đó. Việc mua bán đất bà NTN viết cho chị NTD vào ngày 30/7/2003, chị hoàn toàn không biết. Đến tháng 5/2019 bà NTN đưa chị 01 giấy viết tay bán đất cho chị NTD (poto thường) chị mới biết sự việc. Vì vậy, chị đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo DVQ lợi của chị.

Về yêu cầu của chị TTT, để có cơ sở xác định tư cách tham gia tố tụng của chị với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: ngày 26/7/2019, Tòa án ra thông báo số 17/TB yêu cầu chị TTT cung cấp tài liệu, chứng cứ. Tuy nhiên, chị TTT chỉ xuất trình được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao), không xuất trình được giấy tờ về việc giao số tiền 25.000.000đ cho bà NTN mua đất.

- *Ý kiến ông DVQ:* Ông thừa nhận năm 2001, gia đình ông có bán cho bà NTN, ông MTV 20m đất để trả nợ Ngân hàng. Khi bà NTN thanh toán tiền đất, ông có nhờ chị TTT nhận hộ để trả cho Ngân hàng. Thời điểm ông nhận tiền chỉ nghe chị TTT nói với bà NTN về việc hai người mua chung đất với nhau, còn các nội dung khác ông không được biết.

* Ngày 28/9/2019, bà NTN có đơn đề nghị xem xét tư cách của các thành viên trong hộ gia đình liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp giữa bà và chị NTD. Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã NT và UBND xã NL: Theo biên bản xác minh tại UBND xã NT ngày 30/9/2019, xác định tại thời điểm giao dịch mua bán đất thì thành viên trong hộ bà NTN gồm có cụ HTĐ (mẹ đẻ ông MTV), ông MTV, bà NTN, chị MTH, chị MTT, anh MTA.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã NL ngày 01/10/2019, chị MTN (con bà NTN) nguyên quán xã NT kết hôn với anh THD và đã chuyển khẩu về xã NL năm 1997 sinh sống và làm việc tại địa phương. Năm 2003 chị MTN đã làm thủ tục đi lao động xuất khẩu. Hiện tại hộ khẩu chị MTN vẫn còn trong sổ quản lý của địa phương, nhưng chị không có mặt tại địa phương.

* Về việc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: ông MTV khai nại năm 2003 đang thế chấp giấy tờ nhà đất để vay vốn tại Ngân hàng nên việc bà NTN tự ý viết bán thổ đất cho chị NTD ông không biết là vi phạm điều cấm của luật và không được phép chuyển nhượng. Tại công văn số 10/2019/CV-TA, ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện NS đề nghị Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện NS Bắc Thanh Hóa xác định thời điểm thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 624(3), tờ bản đồ 05 mang tên hộ bà NTN. Ngày 10/10/2019, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện NS Bắc Thanh Hóa (phòng giao dịch NA) đã có văn bản báo cáo về tài sản thế chấp đối với khách hàng MTV và NTN, cụ thể: ngày 15/11/2006 hộ ông MTV và bà NTN có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT chi nhánh NA, tài sản thế chấp là 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5, thửa 624 (3), diện tích 142m². Đến ngày 08/9/2015 hộ ông MTV đã trả nợ và Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bà NTN và ông MTV thừa nhận diện tích đất mà bà đứng tên và viết giấy bán cho chị NTD năm 2003 nguồn gốc đất là mua của ông DVQ bằng tiền của gia đình và vay mượn thêm. Ông MTV, bà NTN đều thừa nhận gia đình đã nhiều lần vay tiền của chị NTD nhưng sau đó do không có khả năng trả nợ cho chị NTD bằng tiền mặt nên đã trả nợ bằng thửa đất khác vào năm 2007 để đổi trừ nợ cho chị NTD. Khi trả đất, gia đình ông bà không viết giấy tờ trả nợ cho chị NTD. Bà NTN viết giấy bán đất cho chị NTD, nhưng không nhớ để đòi lại giấy đã viết mà chị NTD đang giữ, ông MTV không biết.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ như sau: Diện tích đất thực tế là 142,5m². Vị trí đất tiếp giáp: Phía Đông (giáp nhà anh MTA): 5m; phía Tây (giáp đường liên xã): 5m; phía Nam (giáp nhà anh MTA): 28,5m; phía bắc (giáp nhà ông Hoan): 28,5m. Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 624(3); tờ bản đồ số 05 (BĐ-ĐC xã NT) là 142m²; trong đó đất ở 70m²; đất vườn (CH): 72,5m². Trên đất, không có tài sản gì.

- Kết quả định giá tài sản: Theo giá Nhà nước quy định (căn cứ quyết định số 4545/QĐ-UBND tỉnh Thanh Hóa ngày 18/12/2014 đối với đất tại tuyến đường

từ UBND xã NA đến UBND xã NT) đất ở là 600.000đ/m²; đất vườn (CH): là 35.000đ/m². Theo giá thực tế thị trường xác định qua UBND xã NT để làm cơ sở xem xét.

Ngày 04/12/2019, chị NTD có đơn đề nghị định giá lại diện tích đất theo giá của thị trường. Ngày 18/12/2019, Hội đồng định giá tiến hành định giá đất theo quy định. Kết quả đối với trục đường từ UBND xã NA đến UBND xã NT, giá đất ở theo khảo sát thị trường là 2.800.000đ/m².

Tại bản án số 02/2020/DS-ST ngày 05/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện NS đã Quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 (mục 10 Điều 1 về sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Đất đai ngày 29/6/2001); khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993; Điều 127; Điều 134; Điều 137; Điều 697; Điều 698; 699 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của BLDS năm 2015;

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 1 Điều 24; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị NTD về hợp đồng chuyển nhượng DVQ sử dụng đất ngày 30/7/2003, giữa chị NTD và bà NTN.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 là hợp đồng vô hiệu.

3/ Diện tích đất ở 150m² theo giấy viết tay ngày 30/7/2003 (dương) và diện tích đất 142m²; trong đó đất ở 70m²; đất vườn (CH): 72m² tại thửa đất số 624(3); tờ bản đồ số 05 (BĐ-ĐC xã NT) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện NS cấp cho hộ bà NTN ngày 21/7/2003 đều là cùng một thửa đất tiếp tục thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ bà NTN.

4/ Buộc bà NTN phải trả lại cho chị NTD số tiền đã nhận khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 35.000.000đ và phải bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 192.500.000đ, tổng cộng là 227.500.000đ (*Hai trăm hai bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/02/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông MTV, chị MTH, chị MTT, anh MTA có đơn kháng cáo, bản án sơ thẩm với nội dung:

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 02/2020/ DS –ST ngày 05/02/2020 của TAND huyện NS theo hướng: Công nhận toàn bộ diện tích 142m² tại xóm 7, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa, thửa đất số 624 tại bản đồ số 05 là tài sản chung của ông MTV, bà NTN, MTH, chị MTT, anh MTA, bà HTĐ; Tuyên HD chuyển nhượng đất ngày 30/7/2003 giữa bà NTN và bà NTD vô hiệu.

- Ông MTV cho rằng giá đất do cấp sơ thẩm định giá là quá cao, không phù hợp thực tế.

Ngày 06/3/2020 ông MTV có đơn kháng cáo bổ sung bản án với nội dung:

- Không xem xét việc gia đình ông đã trả nợ cho chị NTD bằng thửa đất khác mua của ông S ở xóm 4, NT nhưng không thu lại giấy bán đất nên bà NTD lấy giấy này để khởi kiện.

- Đây là tài sản chung gia đình gồm 6 người, nhưng phân chia thiệt hại lỗi do hợp đồng vô hiệu là 50/50 thì DVQ lợi của ông MTV và các con ông không đảm bảo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn chị NTD không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông MTV, chị MTH, chị MTT không rút kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Anh MTA đã được triệu tập hợp lệ 2 lần, nhưng không có mặt tại phiên tòa.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 296 BLTTDS đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của anh MTA; Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông MTV, anh MTA, chị MTH, chị MTT; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 05/2/2020 của Tòa án nhân dân huyện NS theo hướng: Công nhận toàn bộ diện tích 142m² tại xóm 7, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa, thửa đất số 624 tại bản đồ số 05 là tài sản chung của ông MTV, bà NTN, MTH, chị MTT, anh MTA, bà HTĐ; buộc bà NTN trả lại cho bà NTD số tiền chuyển nhượng 35 triệu, tiền bồi thường do hợp đồng vô hiệu 182 triệu, tổng cộng là 217 triệu đồng (Do căn cứ diện tích đất hiện trạng để tính giá trị và xác định lỗi của các bên, chứ không căn cứ vào diện tích đất do 2 bên thỏa thuận trong HĐMB đất như cách tính của án sơ thẩm).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe lời trình bày, tranh luận của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông MTV, chị MTH, chị MTT, anh MTA có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và nộp tạm ứng án phí theo quy định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa anh MTA và bà HTĐ đã được triệu tập hợp lệ 2 lần, nhưng không có mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ Khoản 3 Điều 296 BLTTDS đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của anh MTA và xử vắng mặt bà HTĐ.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông MTV, chị MTT, chị MTH:

- Về yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích 142m² tại xóm 7, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa, thửa đất số 624 tại bản đồ số 05 là tài sản chung của ông MTV, bà NTN, MTH, chị MTT, anh MTA, bà HTĐ thấy rằng: Tuy trong phần nhận định án sơ thẩm có nhận định đây là tài sản của vợ chồng bà NTN do khi đổi chất bà NTN và ông MTV thừa nhận diện tích đất mà bà NTN bán cho chị NTD năm 2003 là đất của vợ chồng, nhưng trong phần quyết định của Tòa án huyện NS không tuyên về nội dung này, không tuyên xử lý tài sản là thửa đất 624(3); từ bản

đồ số 05 (BĐ-ĐC xã NT) để đảm bảo thi hành án. Bản án tuyên “Diện tích đất ở 150m² theo giấy viết tay ngày 30/7/2003 (dương) và diện tích đất 142m²; trong đó đất ở 70m²; đất vườn (CH): 72m² tại thửa đất số 624(3); tờ bản đồ số 05 (BĐ-ĐC xã NT) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện NS cấp cho hộ bà NTN ngày 21/7/2003 đều là cùng một thửa đất tiếp tục thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ bà NTN”, phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện NS cấp cho hộ bà NTN ngày 21/7/2003. Hiện tại GCNQSD đất cấp cho hộ bà NTN trong đó bao gồm các thành viên trong gia đình vẫn còn nguyên giá trị, nên việc đề nghị cấp phúc thẩm công nhận toàn bộ diện tích 142m² tại xóm 7, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa, thửa đất số 624 tại bản đồ số 05 là tài sản chung của ông MTV, bà NTN, MTH, chị MTT, anh MTA, bà HTĐ là không cần thiết. Do vậy kháng cáo của ông MTV, chị MTT, chị MTH không được chấp nhận.

- Về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NTN và chị NTD là vô hiệu thấy rằng: Ngày 30/7/2003 (dương lịch) giữa bà NTN viết giấy chuyển nhượng đất cho chị NTD với nội dung: “Tên tôi NTN; ở xã NT, huyện NS có bán cho cháu NTD, xóm 8 xã NL là 05m đất ở thổ ông DVQ, chiều dài 30m, giáp với thổ ông DVQ số tiền là 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng) nay gia đình tôi đã nhận đủ số tiền trên và chịu trách nhiệm chuyển sổ đỏ cho cháu sau”, giấy chuyển nhượng bà NTN đã ký xác nhận (BL 05). Bà NTN viết giấy bán đất tự nguyện có cụ thể về diện tích đất chuyển nhượng, vị trí đất, địa chỉ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, số tiền bà NTN đã nhận đủ và cam kết thực hiện chuyển đổi thủ tục theo quy định cho chị NTD. Tuy nhiên diện tích đất chuyển nhượng không thể hiện số thửa, tờ bản đồ. Quá trình giải quyết bị đơn cũng thừa nhận giấy chuyển nhượng do chính bà viết và ký xác nhận, thời điểm chuyển nhượng đã được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà NTN ngày 21/7/2003, tại thửa đất số 624, tờ bản đồ số 5, diện tích 142m², diện tích đất này cũng là diện tích đất mà giữa bà NTN và chị NTD thực hiện việc chuyển nhượng. Khi bà NTN và bà NTD thực hiện việc chuyển nhượng không có ý kiến của các đồng sở hữu thành viên trong hộ của bà NTN cùng tham gia, do bà NTN tự ý giao dịch chuyển nhượng với chị NTD nên bà NTN chịu trách nhiệm lỗi

khi thực hiện giao dịch này, chị NTD khi nhận chuyển nhượng đất với bà NTN thì diện tích đất đó đã được UBND huyện NS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị NTD không xem xét quyền đồng sở hữu với thửa đất chuyển nhượng, do vậy chị NTD cũng phải chịu lỗi ngang với bà NTN. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ quy định của Bộ luật dân sự về hình thức và chưa đăng ký thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 127; Điều 134; Điều 137; Điều 697; Điều 698; 699 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của BLDS năm 2015 tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 giữa bên chuyển nhượng bà NTN và bên nhận chuyển nhượng chị NTD là vô hiệu là phù hợp với quy định pháp luật. Do vậy kháng cáo của ông MTV, chị MTT, chị MTH không được chấp nhận do yêu cầu này đã được giải quyết ở cấp sơ thẩm.

- Trong đơn kháng cáo ông MTV có đề cập đến tòa Phúc thẩm xem xét việc cấp sơ thẩm định giá đất với giá $2.800.000đ \times 150m^2 = 420.000.000đ$ là cao, nay ông cho rằng giá đất chỉ có giá 1.300.000đ đến 1.400.000đ thấy rằng: Tại biên bản định giá ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện NS có mặt ông MTV, (BL 92). Ngày 18/12/2019 Hội đồng định giá lại tài sản đã thông báo kết quả định giá và tổng đạt cho ông MTV (BL 191, 192), nhưng ông MTV không có ý kiến hoặc khiếu nại gì về giá đất của Hội đồng định giá đã xác định. Việc Tòa sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NTN và chị NTD vô hiệu, buộc bà NTN phải trả cho chị NTD số tiền đã nhận khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị của hợp đồng, do vậy giá đất của tài sản chuyển nhượng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông cũng như các thành viên khác trong hộ gia đình. Hiện tại hộ bà NTN tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất $142m^2$; trong đó đất ở $70m^2$; đất vườn (CH): $72m^2$ tại thửa đất số 624(3); tờ bản đồ số 05 (BĐ-ĐC xã NT) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y041967 của UBND huyện NS cấp cho hộ bà NTN ngày 21/7/2003. Người bị ảnh hưởng trong việc xác định giá đất là bà NTN thì bà NTN không kháng cáo và cũng không ủy quyền cho ông MTV kháng cáo về nội dung này. Do vậy nội dung kháng cáo này

của ông MTV là vượt quá phạm vi quyền lợi và nghĩa vụ của mình nên không được chấp nhận.

- Ông MTV kháng cáo cho rằng năm 2007 gia đình ông đã trả nợ cho chị NTD xong bằng thửa đất mua của ông S xóm 4, NT, gia đình ông quên không lấy lại giấy bán đất này. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, ông và bà NTN không xuất trình được giấy tờ về việc đã trả 01 thửa đất khác cho bà NTD, chị NTD không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận.

- Cấp sơ thẩm xác định lỗi bà NTN phải chịu lỗi 50% là đúng và buộc bà NTN phải trả tiền cho chị NTD là đúng quy định, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình bà NTN.

[5] Về án phí: Không được chấp nhận kháng cáo nên chị MTH, chị MTT phải chịu án phí phúc thẩm. Anh MTA bị đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo thì tạm ứng án phí không được trả lại mà nộp vào ngân sách Nhà nước. Ông MTV là người cao tuổi thuộc đối tượng không phải chịu án phí DSPT.

[6] Các nội dung khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 3 Điều 296; Khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Điều 1 Khoản 1 Điều 12; Khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của anh MTA;
- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông MTV, chị MTH, chị MTT. Giữ nguyên bản án số 02/2020/DS-ST ngày 05/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện NS.

2. Về án phí: Miễn tiền án phí DSPT cho ông MTV. Chị MTH, chị MTT, anh MTA mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2019/0010695 ngày

03/3/2020; AA/2019/0010699 ngày 04/3/2020; AA/2019/0010700 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NS.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Thanh Hoá
- TAND huyện NS
- Chi cục THA dân sự huyện NS
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Dung