

Bản án số: **86/2022/DS-PT**

Ngày: 01/8/2022

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 BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hiệu
Ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 83/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 07 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phan N**, sinh năm: 1965 và bà **Nguyễn Thị Phi Y**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn 6, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần N, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 558B đường C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Phạm Thanh H**, sinh năm: 1953 và bà **Lê Thị H1**, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1970. Địa chỉ: 683 A, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị N, sinh năm 1978 và ông P, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 361/111 Nguyễn Thị P, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1982;

3/ Bà Phạm Thanh Kim C, sinh năm 1984;

4/ Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1986;

5/ Ông Phạm Thanh Anh T, sinh năm 1988;

6/ Ông Phạm Thanh Anh V, sinh năm 1992;

7/ Bà Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1996;

Cùng nơi cư trú: Thôn 1, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

(Đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn – vợ chồng ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y đều yêu cầu:

Theo đơn khởi kiện ban đầu, vợ chồng ông N, bà Y yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 98 đã được vợ chồng ông N, bà Y ký với vợ chồng ông H, bà H. Đồng thời buộc vợ chồng ông H, bà H phải trả lại cho vợ chồng ông N, bà Y số tiền 600.000.000 đồng, trong đó có 300.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và 300.000.000 đồng tiền phạt vi phạm. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, vợ chồng ông N, bà Y thay đổi yêu cầu so với nội dung khởi kiện ban đầu. Vợ chồng ông N, bà Y cùng yêu cầu buộc vợ chồng ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết, giao cho vợ chồng ông N, bà Y diện tích 1.818m² đất tại thửa đất số 183 và 32, tờ bản đồ số 15, xã N theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng số 98 mà hai bên đã ký kết, được UBND xã N chứng thực ngày 28/7/2017 và phải trả lại cho vợ chồng ông N, bà Y số tiền 150.000.000 đồng kèm tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật, tính từ ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, trên số tiền gốc 150.000.000 đồng. Riêng về chi phí tạm ứng cho việc thẩm định, đo đạc và định giá thì vợ chồng ông N, bà Y yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra vợ chồng ông N, bà Y không yêu cầu gì thêm.

Căn cứ khởi kiện: Vào năm 2017, do có người quen giới thiệu nên vợ chồng ông N, bà Y hỏi để nhận sang nhượng lô đất có mặt tiền giáp đường ĐT717 đoạn qua thôn 7, xã N của vợ chồng ông Phan T, bà Phạm Thị N. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ khu đất diện tích 4.386m² với giá là 560.000.000 đồng. Tuy nhiên, diện tích đất này đang do ông Phạm Thanh H

đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng nên vợ chồng ông N, bà Y cùng đến nhà ông H để thỏa thuận, nhờ ông H đứng ra lập thủ tục. Vào ngày 04/6/2017, ông H viết “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” thể hiện nội dung gia đình ông H đồng ý sang nhượng cho vợ chồng ông N, bà Y diện tích 4.386m² đất tại khu vực thôn 7, xã N với giá 560.000.000 đồng; bên nhận sang nhượng giao trước 300.000.000 đồng, còn lại sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã N sẽ giao thêm 200.000.000 đồng và sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông N thì sẽ giao đủ số tiền 60.000.000 đồng. Hai bên cùng ký vào giấy viết tay do ông H lập và vợ chồng ông N, bà Y giao trước 300.000.000 đồng cho ông H như thỏa thuận. Ông H chịu trách nhiệm liên hệ chính quyền để làm thủ tục sang nhượng và có mượn trước của vợ chồng ông N 40.000.000 đồng để trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang nhượng. Khoảng tháng 7/2017 vợ chồng ông N, bà Y đến UBND xã N để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đọc nội dung hợp đồng. Sau khi hai bên ký xong hợp đồng tại UBND xã N thì vợ chồng ông N, bà Y mang số tiền 160.000.000 đồng đến để giao cho ông H, cộng với số tiền 40.000.000 đồng ông H nhận trước đó là đủ 200.000.000 đồng, nhưng ông H không đồng ý nhận; xua đuổi vợ chồng ông N, bà Y và nói không chuyển nhượng đất đai cho vợ chồng ông N, bà Y nữa nên vợ chồng ông N, bà Y mới khởi kiện tại Tòa án. Khi đi khởi kiện thì vợ chồng ông N, bà Y mới biết nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 98 mà hai bên đã ký, được UBND xã N chứng thực ngày 28/7/2017 chỉ thể hiện diện tích chuyển nhượng là 1.818m² và số tiền nhận chuyển nhượng chỉ là 150.000.000 đồng.

Chứng cứ vợ chồng ông N, bà Y cung cấp để chứng minh: Bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản sao chứng minh nhân dân của ông N và bà Y, 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H (phô tô), đơn xin chuyển quyền sử dụng đất (phô tô), tờ khai thuế thu nhập cá nhân, tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, văn bản giải trình và yêu cầu tại buổi làm việc trực tiếp với Tòa án ngày 29/8/2018, đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 06/7/2018, đơn kiến nghị đưa vụ án ra xét xử và bản tự khai.

Bị đơn - ông Phạm Thanh H và bà Lê Thị H1 đều trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông H, bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N, bà Y. Bởi vì: Năm 2005, gia đình ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác tại thôn 7, xã N với diện tích là 1.818m² đất, tại thửa đất số 183 và 32, tờ bản đồ số 15 xã N. Quá trình canh tác thì gia đình ông H có cải tạo,

khai phá thêm về hướng ven suối diện tích khoảng hơn 2.000m², tổng diện tích khoảng hơn 4.000m². Sau đó ông H có thỏa thuận sang nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng người em họ là bà Phạm Thị N, ông Phan T. Tuy nhiên, vợ chồng bà N, ông T làm ăn, sinh sống tại thành phố, chưa có nhu cầu sử dụng đất nên chưa làm thủ tục chuyển quyền sang tên mà vẫn để ông H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2017 vợ chồng ông N, bà Y muốn nhận sang nhượng diện tích đất này nên thỏa thuận với vợ chồng bà N, ông T. Vợ chồng bà N, ông T điện thoại cho ông H nhờ đứng ra làm thủ tục sang nhượng với vợ chồng ông N, bà Y thì ông H đồng ý. Ngày 04/6/2017 ông H viết “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” thể hiện nội dung gia đình ông H đồng ý sang nhượng cho vợ chồng ông N, bà Y diện tích 4.386m² đất tại khu vực thôn 7, xã N với giá 560.000.000 đồng, bên nhận sang nhượng giao trước 300.000.000 đồng; còn lại sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã N sẽ giao thêm 200.000.000 đồng và sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bên mua sẽ giao đủ số tiền 60.000.000 đồng. Hai bên cùng ký vào giấy viết tay do ông H lập nhưng số tiền thỏa thuận 300.000.000 đồng giao trước thì ông H không nhận mà vợ chồng ông N, bà Y giao cho ông T. Sau đó ông H đến UBND xã N làm thủ tục chuyển nhượng và cả hộ gia đình ông H có ký vào hợp đồng soạn sẵn nhưng không đọc nội dung mà chỉ nghĩ làm thủ tục để nhanh chóng hoàn tất và giao đất, ra sổ đỏ cho vợ chồng ông N, bà Y. Tuy nhiên, sau khi nhận lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ UBND xã thì vợ chồng ông N, bà Y không thực hiện việc giao tiền như thỏa thuận mà kéo dài. Ông H nghĩ đã hoàn thành thủ tục nhưng thực tế gia đình ông H chưa nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ vợ chồng ông N, bà Y nên vợ chồng ông H không tiếp tục nộp hồ sơ và không đồng ý chuyển nhượng đất đai cho vợ chồng ông N, bà Y nữa.

Tại phiên Tòa, ông H vẫn giữ yêu cầu phản tố đối với vợ chồng ông N, bà Y. Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất đai lập ngày 04/6/2017 theo “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 98 được UBND xã N chứng thực ngày 28/7/2017 là giao dịch dân sự vô hiệu. Vợ chồng ông H đồng ý có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông N, bà Y số tiền 300.000.000 đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất đai mà ông T, bà N đã nhận từ vợ chồng ông N, bà Y và sẽ tự giải quyết, tính toán với vợ chồng ông T, bà N chứ không có yêu cầu gì đối với ông T, bà N.

Ông H, bà H1 cung cấp tài liệu, chứng cứ: Bản tự khai, bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình, 02 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền của bà H1 cho ông H, đơn trình bày ý kiến.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

+ *Vợ chồng ông Phan T, bà Phạm Thị N đều trình bày:* Vợ chồng ông T, bà N là em họ của ông H. Trước đây vợ chồng ông T, bà N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H một số diện tích đất ở thôn 7, xã N. Nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ chưa sang tên. Khoảng tháng 5/2017 vợ chồng ông N, bà Y hỏi sang nhượng diện tích đất này của vợ chồng ông T, hai bên thống nhất chuyển nhượng với giá là 560.000.000 đồng và nhờ ông H đứng ra làm thủ tục, giấy tờ cho vợ chồng ông N, bà Y. Tuy nhiên, sau khi ông H làm thủ tục sang nhượng thì vợ chồng ông N, bà Y cho rằng diện tích đất thể hiện trong hợp đồng không đúng thực tế, kéo dài không chịu giao tiền đầy đủ mà còn khởi kiện vợ chồng ông H. Hiện nay vợ chồng ông T, bà N cũng thống nhất với ông H, không đồng ý chuyển nhượng đất đai cho vợ chồng ông N, bà Y nữa. Vợ chồng ông T, bà N đồng ý giao lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận cho ông H để ông H trả lại cho vợ chồng ông N. Ngoài ra vợ chồng ông T, bà N không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Vợ chồng ông T, bà N cung cấp: Đơn trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt.

+ *Chị Phạm Thị Thanh T, chị Phạm Thanh Kim C, chị Phạm Thị Thanh T, anh Phạm Thanh Anh T, anh Phạm Thanh Anh V, chị Phạm Thị Mỹ L đều trình bày:* Các đương sự đều là con của ông H, bà H1. Vào tháng 7/2017 vợ chồng ông H, bà H1 có nhờ các đương sự về UBND xã N ký thủ tục để ông H, bà H1 chuyển nhượng đất đai chứ không rõ cụ thể việc chuyển nhượng đất đai như thế nào. Hiện nay các đương sự đều thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H, bà H1 chứ không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Chị Phạm Thị Thanh T, chị Phạm Thanh Kim C, chị Phạm Thị Thanh T, anh Phạm Thanh Anh T, anh Phạm Thanh Anh V chị Phạm Thị Mỹ L cung cấp đơn trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227, 228 và 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Các Điều 131, 500, 502, 503 và khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự 2015;
- Các khoản 2, 4, 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y về việc buộc vợ chồng ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết, giao cho vợ chồng ông N, bà Y diện tích 1.818m² đất tại thửa đất số 183 và 32, tờ bản đồ số 15 xã N theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng số 98 mà hai bên đã ký được UBND xã N chứng thực ngày 28/7/2017 và phải trả lại cho vợ chồng ông N, bà Y số tiền 150.000.000 đồng kèm tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - vợ chồng ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1.

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 và vợ chồng ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y được xác lập ngày 04/6/2017 theo “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất*” là giao dịch dân sự vô hiệu.

Xử buộc vợ chồng ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả, bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y số tiền **421.500.000 đồng** (300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai bên đã giao nhận + 121.500.000 đồng tiền thiệt hại phát sinh). Chia phần ông H và bà H1 mỗi người phải hoàn trả, bồi thường cho vợ chồng ông N, bà Y số tiền **210.750.000 đồng**.

Kể từ ngày 29/6/2019 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Buộc vợ chồng ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y phải có nghĩa vụ nộp **3.911.000 đồng** chi phí về thẩm định, đo đạc và định giá. Số tiền 3.911.000 đồng vợ chồng ông N, bà Y tạm ứng đã được chi, xem như vợ chồng ông Năm, bà Yến đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng nên không cần phải nộp thêm.

Về án phí:

- Buộc vợ chồng ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y phải chịu trách nhiệm liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (phần yêu cầu không có giá ngạch) và 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (phần yêu cầu có giá ngạch) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012169, ngày 09/10/2017 và số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012168, ngày 09/10/2017 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn lại cho vợ chồng ông N, bà Y số tiền

6.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012168, ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

- Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H.

Ngày 11 tháng 7 năm 2019, nguyên đơn ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Thanh H và vợ chồng ông Phan N đối với thửa đất số 183 và 32, tờ bản đồ số 15 xã N theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng số 98 mà hai bên đã ký được UBND xã N chứng thực ngày 28/7/2017, có giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 183 và 32, tờ bản đồ số 15 với diện tích 1.818m² tại xã N theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng số 98 mà hai bên đã ký được UBND xã N chứng thực ngày 28/7/2017, đã tuân thủ đúng về hình thức và nội dung của hợp đồng theo điều 117 Bộ luật dân sự.

Đối với giao dịch “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” đề ngày xác lập ngày 04/6/2017 giữa vợ chồng ông Phạm Thanh Hoài và Phan Năm đây là hình thức giao dịch đặt cọc, phần diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ vô hiệu vì vi phạm điều 117 Bộ luật dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y làm trong thời hạn luật định, nộp dự phí đúng thời gian quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa bản án án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về tố tụng, quan hệ pháp luật: Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã xác định đúng quan hệ pháp luật, đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 cùng các thành viên trong hộ gia đình với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y đối với thửa đất số 32 và 183, cùng tờ bản đồ số 15, diện tích 1.818 m², địa chỉ tại Thôn 7, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận, được UBND xã N, huyện T chứng thực số 98 quyền số 01/2017/-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/7/2017. *(Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD.149218 và AD 242492, do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2005 và 01/12/2005 mang tên “Hộ ông Phạm Thanh H”)*

[2.2.2] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 cùng các thành viên trong hộ gia đình với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2.2.3] Về nội dung:

Năm 2005, gia đình ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác tại thôn 7, xã N với diện tích là 1.818m² đất, tại thửa đất số 183 và 32, tờ bản đồ số 15 xã N, huyện T. Quá trình canh tác thì gia đình ông H có cải tạo, khai phá thêm về hướng ven suối diện tích khoảng hơn 2.000m², tổng diện tích khoảng hơn 4.000m². Sau đó, ông H có thỏa thuận sang nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng người em họ là bà Phạm Thị N, ông Phan T. Tuy nhiên, vợ chồng bà N, ông T làm ăn, sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, chưa có nhu cầu sử dụng đất nên chưa làm thủ tục chuyển quyền sang tên mà vẫn để ông H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2017 vợ chồng ông N, bà Y muốn nhận sang nhượng diện tích đất này nên thỏa thuận với vợ chồng bà N, ông T. Vợ chồng bà N, ông T điện thoại cho ông H nhờ đứng ra làm thủ tục sang nhượng với vợ chồng ông N, bà Y thì ông H đồng ý. Ngày 04/6/2017 ông H viết “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” thể hiện nội dung gia đình ông H đồng ý sang nhượng cho vợ chồng ông N, bà Y diện tích

4.386m² đất tại khu vực Thôn 7, xã N với giá 560.000.000 đồng, bên nhận sang nhượng giao trước 300.000.000 đồng.

Sau đó, các bên đến UBND xã N, huyện T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã N chứng thực số 98 ngày 28/7/2017 đối với thửa đất số 32 và 183, cùng tờ bản đồ số 15, diện tích 1.818 m², địa chỉ tại Thôn 7, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận vì phần diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD149218 và AD 242492, do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2005 và 01/12/2005 mang tên hộ ông Phạm Thanh H; phần diện tích đất còn lại không được UBND xã lập trong hợp đồng chuyển nhượng vì chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu.

[2.2.4] Giá chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này: Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã N chứng thực xác định giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nguyên đơn cũng xác định giá chuyển nhượng theo như hợp đồng là 150.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đưa thừa là 150.000.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cho rằng vì do bị đơn bội tín nên mới khai như vậy, thực chất giá chuyển nhượng đối với phần diện tích 1.818m² đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng và khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn đã giao đủ số tiền trên cho phía bị đơn. Riêng đối với phần diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi nào bị đơn làm xong giấy tờ thì nguyên đơn mới thanh toán. LỜI khai này là có căn cứ để chấp nhận, vì căn cứ theo lời khai của của nguyên đơn giá 300.000.000 đồng/560.000.000đồng chiếm tỷ lệ 53,57%, căn cứ chứng thư thẩm định giá Đông Nam phần diện tích đất 1.818m² đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giá 959.316.000 đồng/1.413.152.000 chiếm tỷ lệ 67,88% (giá này được các bên thừa nhận); căn cứ theo giá tại hợp đồng là 150.000.000/560.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 26,78% là không phù hợp vì không thể đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng lại có giá trị thấp hơn được.

[2.2.5] Vấn đề thanh toán: Việc thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 và các con của ông H và bà H (mà thực chất là ông Phan T và bà Phạm Thị N) với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y. Các bên đương sự đều thừa nhận hai bên cùng ký vào giấy viết tay do ông H lập, nhưng số tiền thỏa thuận 300.000.000 đồng giao trước thì ông H không nhận mà vợ chồng ông N, bà Y giao cho ông T. Việc thỏa thuận này các bên hoàn toàn tự nguyện thực hiện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Như vậy, khi tiến hành ký kết hợp đồng thì các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ Luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực.

[3] Đối với giao dịch “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất*” đề ngày 04/6/2017, thể hiện nội dung gia đình ông H đồng ý sang nhượng cho vợ chồng ông N, bà Y diện tích 4.386m² đất tại khu vực Thôn 7, xã N với giá 560.000.000 đồng, bên nhận sang nhượng giao trước 300.000.000 đồng; còn lại sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã N sẽ giao thêm 200.000.000 đồng và sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bên mua sẽ giao đủ số tiền 60.000.000 đồng.

[3.1] Về hình thức: “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất*” đề ngày 04/6/2017, giữa ông Phan N và ông Phạm Thanh H, không được thực hiện đúng quy định tại Điều 502 Bộ Luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai.

[3.2] Về nội dung: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 4.386m², trong đó có 1.818m² có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đối tượng giao dịch trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã N chứng thực số 98 ngày 28/7/2017 (như đã phân tích ở trên), riêng phần diện tích đất còn lại là 2.568m² bên chuyển nhượng chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật (Bên chuyển nhượng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ...theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai).

[3.3] Như vậy, nội dung và hình thức của “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất*” đề ngày 04/6/2017, đều vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không phát sinh hiệu lực, vì vậy giao dịch dân sự này bị vô hiệu 01 phần.

[3.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất*” đề ngày 04/6/2017, giữa ông Phan N và ông Phạm Thanh H vô hiệu đối với phần diện tích đất 2.568m² (phần chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), do cả hai bên chưa giao nhận tiền và chuyển giao tài sản nên không phát sinh thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Vì vậy, hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu không cần đặt ra để giải quyết.

[4] Cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 cùng các thành viên trong hộ gia đình với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông

Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y, được UBND xã N chứng thực số 98, quyền số 01/2017-TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 28/7/2017 là giao dịch dân sự được xác lập để nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được vợ chồng ông H với vợ chồng ông N thỏa thuận vào ngày 4/6/2017 theo “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất*” đã được hai bên thừa nhận; nội dung thể hiện trong “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” không phải là nội dung thể hiện ý chí của hai bên khi thỏa thuận chuyển nhượng đất đai, mà chỉ để hợp pháp hóa thủ tục chuyển nhượng và giảm bớt nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng đất đai. Do đó “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được UBND xã N chứng thực số 98, quyền số 01/2017-TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 28/7/2017 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, là chưa phù hợp vì phần diện tích đất 2.568m² bên chuyển nhượng chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định, nên không thể nói “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được UBND xã N chứng thực số 98, quyền số 01/2017-TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 28/7/2017 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu cho việc thỏa thuận vào ngày 4/6/2017 theo “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất*”.

[5] Từ phân tích trên, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 cùng các thành viên trong hộ gia đình với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y, được UBND xã N chứng thực số 98 ngày 28/7/2017 đối với thửa đất số 32 và 183, cùng tờ bản đồ số 15, diện tích 1.818m², địa chỉ tại Thôn 7, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên án phí được tính lại theo quy định.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông N, bà Y không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc chấp nhận kháng cáo của ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 cùng các thành viên trong hộ gia đình với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y, được UBND xã N

chứng thực số 98 ngày 28/7/2017 đối với thửa đất số 32 và 183, cùng tờ bản đồ số 15, diện tích 1.818m², địa chỉ tại Thôn 7, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, ; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227, 228 và 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Các Điều 117, 119, 122, 130, 131, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự 2015;

- Các Điều 5, Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được UBND xã N chứng thực số 98 ngày 28/7/2017, giữa ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H cùng các thành viên trong hộ gia đình với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y (*Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD.149218 và AD 242492, do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2005 và 01/12/2005 mang tên “Hộ ông Phạm Thanh H”*).

- Ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y được trọn quyền sử dụng phần đất diện tích 1.818 m² thuộc thửa đất số 32 và 183, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Thôn 7, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - vợ chồng ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H.

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y được xác lập ngày 04/6/2017

theo “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất*” là giao dịch dân sự vô hiệu đối với phần diện tích đất là 2.568m² mà bên chuyển nhượng chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Phạm Thanh H và Lê Thị H1 là người cao tuổi nên theo quy định của pháp luật được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012169, ngày 09/10/2017 và số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012168, ngày 09/10/2017 đều của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Ông Phan N, bà Nguyễn Thị Phi Y tự nguyện chịu **3.911.000 đồng** chi phí về thẩm định, đo đạc và định giá. Số tiền 3.911.000 đồng vợ chồng ông N, bà Y tạm ứng đã được chi, vợ chồng ông N, bà Y đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng nên không cần phải nộp thêm

Đối với chi phí thẩm định giá theo giá thị trường tại cấp phúc thẩm, do các bên đều tự yêu cầu nên tự chi trả.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan N và bà Nguyễn Thị Phi Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Phan N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0013486 và bà Nguyễn Thị Phi Y số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0013487, cùng ngày 17 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Tánh Linh;
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Thanh Hòa

