

Bản án số: 72/2021/DS-PT
Ngày 16 tháng 12 năm 2021
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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: Ông Nguyễn Việt Tiến
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Kim Ái
Bà Lê Thị Thu Huyền
- *Thư ký tòa án:* Bà Phùng Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:* Bà Trương Thị Kim Dung
- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2021/TLPT-DS ngày 10/8/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do bản án sơ thẩm số: 08/2021/DS-ST ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2021/QĐ-PT ngày 20/8/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965; trú tại: Khu 4, xã A, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hồ Văn P - Luật sư, Công ty Luật TNHH H- Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ. Địa chỉ: Số 440, đường N, phường N, TP. V, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1946.
 2. Bà Triệu Thị T, sinh năm 1952
- Cùng trú tại: Tổ 4, khu 4, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Quang H, sinh năm 1980
 2. Chị Hà Thị L, sinh năm 1984;
- Cùng trú tại: Tổ 4, khu 4, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.
2. Anh Nguyễn Văn C;
 3. Chị Nguyễn Thị Thu L1;

Cùng trú tại: trú tại: Tổ 4, khu 4, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn.

(Ông H, ông Th, ông P, anh C có mặt, Bà T, anh H, chị L, chị L1 đã được triệu tập hai lần hợp lệ nhưng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Do biết ông Th có thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.235,2m² tại địa chỉ khu 4, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ nên ông có nhu cầu muốn mua. Ngày 28/5/2004, ông và ông Th viết giấy viết tay thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất trong tổng số đất trên, gồm hai mảnh bên trái và bên phải nhà ông Th, có tổng giá trị là 390.000.000đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng), cụ thể là:

- Mảnh đất phía bên trái của ngôi nhà ông Th đang ở (Theo hướng từ trong nhìn ra đường), chiều dài từ đường cái lên đến hết đất vườn, sát theo hành lang cổng lên nhà, chiều rộng đến giáp nhà ông bà Đ H, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Ngày 06/7/2004 ông đã thanh toán đủ số tiền của thửa đất này cho ông Th.

- Mảnh đất phía bên phải ngôi nhà của ông Th đang ở, mốc giới sát buồng tắm, kéo xuống vuông với đường vào khu N và lên đỉnh đồi đến hết đất vườn nhà ông Th, chiều rộng giáp nhà anh chị D Y, phía trên giáp nhà Y H. Số tiền chuyển nhượng miếng đất này là 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng). Ông đã trả được 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng), nợ lại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngày 20/8/2004, ông Th bắt ông viết giấy biên nhận vay tiền đối với số tiền nợ là 100 triệu đồng với lãi suất 1%/tháng và trả vào ngày 30 hàng tháng. Ông đã thanh toán lãi của số tiền này đến hết tháng 02/2006 tổng là 18 triệu đồng. Ngày 04/3/2006, ông đã trả 50 triệu đồng tiền gốc cho ông Th, còn nợ lại 50 triệu đồng. Đối với số tiền 50 triệu còn nợ, ông đã trả lãi cho ông Th được 03 năm (từ năm 2006 đến năm 2009) với số tiền 18 triệu đồng. Tổng ông trả tiền lãi và tiền mua đất cho ông Th là 376.000.000đ (Ba trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

Tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 2004, ông không biết ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và trong giấy viết tay mua bán đất năm 2004 thì hai bên không thỏa thuận rõ là loại đất gì, diện tích cạnh thửa cụ thể là bao nhiêu mà chỉ vẽ bản viết tay mô phỏng thỏa thuận vị trí chuyển nhượng từ đâu đến đâu. Thời điểm chuyển nhượng đất, ông Th đã xây dựng nhà ở và công trình phụ như hiện nay vẫn không thay đổi gì, vị trí nhà ở của ông Th nằm ở giữa và vị trí đất chuyển nhượng nằm hai bên. Đối với việc Tòa án yêu cầu ông xác định đất chuyển nhượng là đất ở hay đất trồng cây lâu năm ông không xác định được.

Ông thừa nhận hai bên viết giấy bán đất đến trước năm 2009, ông Th có yêu cầu ông làm các thủ tục để sang tên nhưng thời điểm đó ông đang nợ Ngân hàng nên sợ ngân hàng thu mất đất. Vì thế ông thỏa thuận với ông Th giữ hộ đất, đợi khi nào con trai ông lấy vợ sẽ sang tên thẳng cho con và đã được ông Th đồng ý thông qua việc ông Th vẫn thu lãi của ông đến hết năm 2009.

Khoảng tháng 3/2019, ông và ông Th có Đơn đề nghị gửi UBND thị trấn và ban địa chính huyện làm thủ tục tách chuyển quyền sử dụng đất đối với mảnh đất thứ hai cho ông, còn lúc nào ông trả nốt số tiền còn nợ lại thì ban đầu ông Th sẽ làm đơn chuyển quyền sử dụng đất đối với mảnh đất thứ nhất. Tại đơn này ông Th đã ký và có xác nhận của trưởng khu 4 chính ông Th đã thừa nhận có ký đơn. Ông có đề nghị ông Th sẽ không trả lãi số nợ 50 triệu đồng nữa mà có đến thỏa thuận với ông Th sẽ trả lại cho ông Th 4m dài mặt đường tương đương với số tiền nợ còn lại là 50 triệu đồng. Ban đầu ông Th đồng ý nhưng sau đó không đồng ý và không làm thủ tục sang tên cho ông bất kỳ mảnh đất nào.

Từ năm 2009 đến năm 2015 nhiều lần ông đề nghị ông Th làm thủ tục sang tên nhưng ông Th không đồng ý là vi phạm cam kết của các bên. Khi các con ông Th xây dựng các công trình trên đất ông đều đến đề nghị không được xây dựng nhưng gia đình ông Th cố tình không chấp hành. Do vậy, lỗi dẫn đến việc hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn do ông Th. Tại thời điểm năm 2004, số tiền ông trả cho ông Th rất có giá trị, gia đình ông phải đi vay tiền các nơi, phải trả lãi của số tiền đó mới đủ để trả cho ông Th. Ông Th sử dụng số tiền đó nay lại không bán đất và lại cho rằng số tiền ông trả ông Th góp vốn chung xe làm ăn với ông thua lỗ không thu hồi vốn được để không chuyển giao đất chuyển nhượng cho ông là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông.

Nay ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hai giấy viết tay hai bên lập ngày 28/5/2004; buộc ông Th, bà T chuyển giao đất cho ông theo đúng thỏa thuận chuyển nhượng.

Tòa án đã giải thích cho ông về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông đề nghị ông Th, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay mà hai bên đã ký kết. Trường hợp nếu ông Th, bà T không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông đồng ý với điều kiện phải trả cho ông 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Trường hợp không có tiền trả thì phải cắt trả cho ông một phần diện tích 15m mặt đường, sâu đến hết đất của phần diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhưng chưa xây dựng công trình.

Đối với lời trình bày của ông Th về việc ông Th góp tiền mua chung xe ô tô với ông là đúng nhưng không liên quan đến việc mua bán đất. Khi làm chung nhau, lời thì chia còn lỗ thì phải chịu chứ ông không lừa ông Th. Sau khi việc chung nhau làm ăn không có hiệu quả thì đã bán xe ô tô và ông trả ông Th 220 triệu đồng, hiện nay hai bên không còn nợ nần gì. Ông xác nhận có thuê con ông

Th là anh Thuyên làm lái xe nhưng đã thanh toán tiền công và các khoản khác, không còn nợ gì.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Triệu Thị T thống nhất trình bày:

Ông bà xác nhận lời trình bày của ông H về việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, về thỏa thuận diện tích, vị trí và việc ông H đã trả tiền, còn nợ tiền như ông H trình bày là đúng.

Khi ông bán 02 mảnh đất trên cho ông H thì đất của vợ chồng ông chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 12/8/2005 ông được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 140269.

Tại thời điểm ông bán 02 mảnh đất trên cho ông H thì bà Triệu Thị T không có mặt ở nhà, khi đó bà T đang ở trong Sài G với con. Sau khi bán đất và nhận số tiền 340.000.000đ, ông có nói chuyện với bà T và bà T có đồng ý về việc ông bán đất nhưng với điều kiện là ông H phải trả đủ tiền và sòng phẳng. Số tiền bán đất trên ông H cũng không thanh toán một lần mà thanh toán làm nhiều lần.

Ông thừa nhận toàn bộ chữ viết, chữ ký trong “Giấy biên nhận vay tiền”, 02 bản vẽ kèm theo Giấy bán đất, 02 Giấy bán đất đề ngày 28/5/2004, Đơn đề nghị UBND thị trấn P có chữ ký của ông trưởng khu 4 đúng là chữ ký, chữ viết của ông. Ông H trình bày từ năm 2009 đến nay có đến đề nghị ông bà làm thủ tục sang tên là đúng nhưng do ông H vi phạm thỏa thuận là phải thanh toán toàn bộ số tiền 390 triệu đồng trong vòng 3-4 năm nên ông không đồng ý bán nữa, trả lại tiền cho ông H.

Hiện nay vợ chồng ông quản lý, sử dụng đất và có cho vợ chồng anh H, chị L (con trai và con dâu) làm nhà xưởng trên đất vào năm 2016 và vợ chồng anh C xây dựng quán bia để kinh doanh vào năm 2019. Năm 2016, ông bà có thể chấp thuận đất cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện P để đảm bảo khoản tiền vay 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho con trai ông bà là anh Nguyễn Quang H. Hiện nay anh H đã trả toàn bộ số nợ vay này và không còn nợ ngân hàng nữa.

Nay ông H khởi kiện đề nghị vợ chồng ông không đồng ý, không bán đất cho ông H nữa và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Vợ chồng ông không có yêu cầu phản tố và đồng ý trả toàn bộ số tiền đã nhận của ông H là 340 triệu tiền bán đất và 36 triệu đồng tiền lãi, ngoài ra không đồng ý thanh toán cho ông H bất kỳ khoản này khác. Tòa án đã giải thích cho ông về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không đồng ý trả lãi của số tiền ông đã nhận, không đồng ý với số tiền 1,5 tỷ đồng hoặc cắt 15m mặt đường như ông H yêu cầu.

Đối với việc ông góp vốn mua chung xe ô tô để kinh doanh cùng ông H và việc cho con ông đi lái xe cho ông H đến nay ông không có đề nghị gì trong vụ án này, sau này nếu có yêu cầu ông sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang H và chị Hà Thị L trình bày:

Anh H là con của ông Th, bà T, chị L là con dâu. Anh chị xác nhận lời trình bày của ông Th, bà T là đúng.

Vào tháng 6/2019, được sự đồng ý của bố mẹ, anh chị cùng xây dựng một nhà xưởng có diện tích 170m² trên thửa đất. Ngoài ra, bố mẹ anh cũng đồng ý cho vợ chồng anh dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V chi nhánh huyện P, tỉnh Phú Thọ. Hiện nay anh đã trả toàn bộ tiền vay của Ngân hàng, không còn nợ nữa và đã xóa thế chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, vợ chồng anh không đồng ý vì thời điểm chuyển nhượng đất cho ông H là do một mình ông Th quyết định, bà T và các con không ai được biết, sau này biết việc chuyển nhượng nhưng tất cả đều không đồng ý. Hơn nữa, bố mẹ anh đã cho vợ chồng anh chị phần đất xây dựng nhà xưởng, tuy chưa làm thủ tục sang tên nhưng anh chị đã xây dựng toàn bộ công trình nhà xưởng trên đất, anh chị không có yêu cầu độc lập.

Trước đó, anh H trình bày các công trình nhà xưởng là của vợ chồng anh và vợ chồng anh H1, chị H1 đầu tư và đứng tên của công ty nhưng anh khẳng định đây là tài sản của vợ chồng anh không liên quan đến ai và không phải tài sản của công ty. Tòa án có đề nghị anh cung cấp địa chỉ của anh H1, chị H1 nhưng anh không cung cấp vì không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị Thu Lệ thống nhất trình bày:

Anh C là con của ông Th, bà T, chị L1 là con dâu. Anh chị xác nhận lời trình bày của ông Th, bà T và vợ chồng anh H, chị L là đúng. Việc ông Th chuyển nhượng đất cho ông H đến năm 2006 bà T và các con mới biết. Bố mẹ anh có cho vợ chồng xây một nhà quán để bán bia từ năm 2016 và vợ chồng anh ở ổn định từ đó đến nay. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H vì phần đất này bố mẹ anh đã cho anh bằng miệng. Anh chị đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, không có yêu cầu độc lập.

Tại bản án số: 08/2021/DS-ST ngày 30/6/2021, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ các Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 131, 133, 136, 139, 146, 707, 708 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án; tiểu mục 2.3 mục 2 phần I Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng giấy bán đất đề ngày 28/5/2004 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu.

3. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Triệu Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đã nhận là 376.000.000đ (Ba trăm bảy mươi sáu triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền 154.258.191đ (Một trăm năm mươi tư triệu hai trăm năm mươi tám nghìn một trăm chín mươi một đồng); tổng là 530.258.191đ (Năm trăm ba mươi triệu hai trăm năm mươi tám nghìn một trăm chín mươi một đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông H đã nộp đủ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002162 ngày 23/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Phú Thọ.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Th và bà Triệu Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Triệu Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.900.000đ (Sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo để đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo thủ tục phúc thẩm; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

“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 theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự”.

Ngày 12/7/2021 ông H kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm vì xét xử như vậy là không đúng ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông. Tại phiên tòa ông yêu cầu định giá lại nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đề nghị định giá lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông H giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Khi mua đất của gia đình ông Th ông không biết đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng hay chưa, tuy nhiên việc mua bán là sự thật, tiền thì ông đã trả gần hết rồi, số chưa trả vẫn phải trả lãi. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ cả hai giấy bán đất ngày 28/5/2004 là không đúng pháp luật, không hợp tình hợp lý, bởi thửa đất phía trái nhà ông Th ông đã trả đủ 200 triệu đồng từ năm 2004, đến năm 2009 ông Th còn đề nghị tách trả phần đất này cho ông, nhưng do lúc đó ông đang nợ ngân hàng và vợ chồng đang ly hôn nên chưa muốn làm thủ tục, ông nói với ông Th cứ để mai kia con ông lớn sang tên luôn cho con ông cũng được và ông Th đồng ý, hàng năm khi thu hoạch cây trái trên đất ông Th còn đem cho ông. Ông đề nghị Tòa xem xét buộc ông Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, xong do ông Th đã cho con cái làm nhà xưởng trên đất mặc dù ông đã nhiều lần có ý kiến ngăn cản nhưng không được, nên để tránh phức tạp ông đề nghị trong tổng số đất mà ông mua của ông Th theo chiều mặt đường giao thông xóm là 39m, nay chỉ yêu cầu ông Th phải cắt trả cho ông 15m chiều mặt, chiều sâu hết đất tại phần đất phía bên trái nhà ông Th mà ông đã trả đủ tiền ngay tại thời điểm mua bán năm 2004; phần đất này là đất trống không có nhà cửa, vật kiến trúc gì trên đất, ngoài ra không yêu cầu ông Th phải trả thêm phần đất nào khác hoặc khoản tiền nào khác. Nếu không thì phải trả cho ông 1,5 tỷ đồng bởi đồng tiền ông đã trả cho ông Th thời điểm năm 2004 rất có giá trị, so với thời điểm hiện nay thì hơn 500 triệu mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Th phải trả cho ông không tương xứng. Đối với giấy bán đất ghi phía bên phải nhà ông Th Tòa án quyết định thế nào ông cũng nhất trí. Ông không yêu cầu ông Th phải trả cho ông đất nếu Tòa chấp nhận hợp đồng cũng không yêu cầu ông Th phải trả lại khoản tiền đã nhận nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng.

Ông P trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là không đúng quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II (điểm b.2) Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất ký kết trước ngày 01/7/2004, trường hợp này phải công nhận hiệu lực của hợp đồng mới đúng. Khi hai bên chuyển nhượng đất cho nhau năm 2004 thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận, nhưng sau đó năm 2005 đất đã được cấp giấy chứng nhận, thực tế thì ông H đã trả gần hết tiền tức là thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ nên cần phải công nhận hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự, Nghị quyết số 43/2014/ NQ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị quyết số 01/2017/NQ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013.

Ông Th trình bày: Ông xác nhận thửa đất số 24 là đất của vợ chồng ông, nguồn gốc là đất thổ cư, không liên quan đến các con ông. Năm 2004 ông có chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông H bằng hai giấy bán đất ngày 28/5/2004, một giấy ghi mảnh đất phía bên phải nhà ông, một giấy ghi phía trên

trái nhà ông là đúng. Ông thừa nhận đã nhận 340 triệu đồng tiền bán đất và 36 triệu đồng tiền lãi; chữ viết, chữ ký trong hai giấy bán đất là của ông, chữ ký trong đơn đề nghị năm 2009 cũng là của ông nhưng nội dung đơn là không đúng, bịa đặt; ông có thỏa thuận với ông H rằng phải giao đủ tiền trong 3-4 năm thì mới làm thủ tục tách chuyển cả hai mảnh đất trên nhưng do ông H không trả đủ tiền nên ông thay đổi không bán nữa. Năm 2006 khi bà T ở Sài G ra có biết nhưng cũng đồng ý; tiền bán đất sử dụng vào việc chung của gia đình đó là đầu tư mua xe vận tải với ông H mục đích phát triển kinh tế gia đình việc này bà T có biết và đồng ý.

Anh C xác định về đất thì không liên quan đến vợ chồng anh, đất là của bố mẹ anh nhưng năm 2019 bố mẹ anh đã cho vợ chồng đất để làm nhà bằng miệng, tuy chưa làm thủ tục gì nhưng vợ chồng đã có nhà cửa trên đất nên không đồng ý yêu cầu của ông H.

Kiểm sát viên có quan điểm: Đề nghị chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với mảnh đất 888,2m² (giấy bán đất ông Th ghi phía bên trái nhà Tôi), buộc ông Th, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Giữ nguyên quyết định tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất 910m² (giấy bán đất ông Th ghi phía bên phải nhà Tôi), nhưng không buộc ông Th, bà T phải trả lại các khoản tiền đã nhận của ông H từ hợp đồng này vì ông H không yêu cầu (Chi tiết tại bài phát biểu lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của ông H trong hạn luật định, hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Giao dịch thể hiện bằng hai Giấy bán đất viết tay đề ngày 28/5/2004 giữa ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn H là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được xác lập sau ngày 15/10/1993, trước ngày 01/7/2004 nên pháp luật áp dụng là Luật Đất đai năm 1993, Bộ luật Dân sự năm 1995; khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng này thì áp dụng Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao như Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng là đúng.

[3] Về nội dung kháng cáo xét thấy:

[3.1] Ông Nguyễn Văn Th sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.235,2m², tại khu 4, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, nguồn gốc là đất thổ cư. Năm 2004 ông Nguyễn Văn Th đã viết giấy chuyển nhượng một phần đất cho ông Nguyễn Văn H thể hiện bằng hai Giấy bán đất viết tay cùng ngày 28/5/2004 (BL 206,207,208,209) là có thật; bà Triệu Thị T vợ ông Th tuy không ký giấy

chuyển nhượng nhưng biết và đồng ý, tiền bán đất được sử dụng vào việc chung của gia đình. Theo đó, ông Th, bà T đã chuyển nhượng cho ông H 1.798,9m² trong 3.235,2m² đất của thửa đất số 24, tờ bản đồ số 02, tại khu 4, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ gồm hai mảnh:

Một mảnh có diện tích 888,2m² giá 200 triệu đồng (Giấy bán đất ông Th ghi phía bên trái nhà Tôi), ông H đã trả 50 triệu ngay sau khi viết giấy và số còn lại trả đủ cho ông Th vào ngày 06/7/2004.

Một mảnh có diện tích 910m² giá 190 triệu đồng (Giấy bán đất ông Th ghi bên phải nhà Tôi), ông H đã trả ngay 50 triệu đồng, số còn nợ lại ông H viết giấy vay nợ cho ông Th thỏa thuận trả lãi 1%/tháng. Ngày 9/7/2004 ông H trả thêm cho ông Th được 90 triệu đồng, còn lại 50 triệu đồng tiếp tục trả lãi, tính đến tháng 3/2009 ông H đã trả cho ông Th 36 triệu đồng tiền lãi (ông Th thừa nhận).

Ngày 12/8/2005, UBND huyện P, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận QSD đất số AC 140269 đối với 3.235,2m² đất trên. Giấy chứng nhận QSD đất ghi người sử dụng là ông Nguyễn Văn Th.

Năm 2009 ông Th ký đơn đề nghị UBND thị trấn P, địa chính huyện P, tỉnh Phú Thọ đề nghị làm thủ tục tách chuyển quyền sử dụng đất cho ông H mảnh đất bên trái nhà ông Th (Mảnh 888,2m²) và cam kết lúc nào ông H thanh toán nốt số tiền 50 triệu đồng thì làm thủ tục chuyển nhượng nốt mảnh phía bên phải nhà ông Th (mảnh 910m²) cho ông H (BL 205). Như vậy, tính đến năm 2009 ông H đã trả được cho ông Th, bà T số tiền mua đất là 340 triệu đồng và 36 triệu đồng tiền lãi.

[3.2] Do Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/5/2004 được ký kết tại thời điểm ông Th, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Luật đất đai năm 1993, Bộ luật dân sự năm 1995, tiểu mục 2.3, mục 2 Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ –HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất dưới dạng giấy bán đất ngày 28/5/2004 giữa ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

[3.3] Xét, giá trị chuyển nhượng hai mảnh đất trên là 390 triệu đồng, ông H đã trả 340 triệu đồng và 36 triệu đồng tiền lãi; theo Tòa án cấp sơ thẩm thì ông H đã thực hiện được 96,41% giá trị của hợp đồng, quá $\frac{3}{4}$ nghĩa vụ ($376.000.000\text{đ}/390.000.000\text{đ} \times 100 = 96,41\%$), trong đó ông H còn phải trả cả lãi đối với số tiền còn nợ theo yêu cầu của ông Th. Đối với mảnh đất 888,2m² (Giấy bán đất ông Th ghi phía bên trái nhà Tôi) ông H đã trả đủ 200 triệu đồng (100% giá trị của hợp đồng) ngay tại thời điểm xác lập giao dịch. Đến năm 2009, sau 03 năm kể từ khi đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông Th còn ký đơn đề nghị làm thủ tục tách chuyển quyền sử dụng mảnh đất này cho ông H. Điều này thể hiện rõ ý trí của ông Th đó là vẫn đồng ý chuyển nhượng phần đất trên (888,2m²) cho ông H sau khi đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng, theo tiêu điểm b.2, điểm b, tiêu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng mảnh đất trên không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện về giấy chứng nhận QSD đất (a.4) và chưa công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (a.6). Việc công nhận hợp đồng cũng phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Xét việc định giá tài sản: Khi định giá QSD đất (giá đất) cả hai Hội đồng định giá tài sản cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều căn cứ Bảng giá đất ban hành kèm theo QĐ số: 20/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh Phú Thọ để định giá nhưng lại có hai kết quả rất khác nhau đối với cùng một loại đất CLN (cấp sơ thẩm 365.040đ/m², cấp phúc thẩm 41.000đ/m²) và chênh lệch rất lớn so với giá đất do Chi nhánh thẩm định giá và dịch vụ tư vấn V tại Phú Thọ thực hiện (1.241.000đ/m²), vị trí đất lại ở khu vực trung tâm thị trấn của huyện, nên có cơ sở cho thấy giá đất mà hai Hội đồng định giá tài sản đã định giá là chưa sát với giá thị trường. Mặt khác, số tiền 340 triệu đồng mà ông H đã trả cho ông Th, bà T tại thời điểm năm 2004 có giá trị hơn nhiều so với thời điểm hiện nay bởi thực tế hiển nhiên là giá chuyển nhượng đất thời điểm này đã tăng gấp nhiều lần so với thời điểm năm 2004, trong khi việc định giá đất để thanh toán chênh lệch về giá trị QSD đất lại chỉ căn cứ bảng giá đất của UBND tỉnh Phú Thọ ban hành không sát với giá thị trường, nên càng thiệt thòi cho ông H khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3.5] Tại phiên tòa ông H yêu cầu ông Th, bà T chỉ phải giao cho ông phần đất có chiều mặt đường giao thông xóm là 15m, chiều sâu hết đất tại mảnh đất 888,2m² (Giấy bán đất ông Th ghi phía bên trái nhà Tôi) mà ông đã trả đủ tiền ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2004; khi mua bán có thỏa thuận với nhau là có đất ở nhưng không ghi cụ thể vào giấy nay yêu cầu cho ông 50m² đất ở còn lại là đất CLN để đỡ bị thiệt thòi, ngoài ra ông H không yêu cầu ông Th, bà T phải trả thêm phần đất hay khoản tiền nào khác. Đề nghị này của ông H cũng phù hợp với ý chí của ông Th về việc tách chuyển phần đất 888,2m² cho ông H vào năm 2009, sau khi đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.6] Xét, theo sơ đồ hiện trạng thì phần đất có thể tách ra trong mảnh đất 888,2m² có chiều dài theo mặt đường giao thông xóm là 14m, diện tích là 618,5m² là đất trống (không có vật kiến trúc trên đất), tại phiên tòa ông H chấp nhận đối với diện tích này. Đồng thời với đề nghị trên của ông H thì ông Th, bà T cũng có lợi hơn bởi chỉ phải giao 618,5m² đất (50m² đất ở, 568,5m² đất CLN) trị giá 307.525.240đ, ít hơn nhiều so với số tiền 530.258.191đồng mà ông Th, bà T phải trả lại theo quyết định của bản án sơ thẩm. Mặt khác, do năm 2016 ông Th, bà T đã cho vợ chồng anh H, chị L (con trai và con dâu) làm nhà xưởng (nhà mái tôn) trên đất (mảnh đất 910m²), năm 2019 cho vợ chồng anh C xây nhà ở và làm

nơi bán bia kinh doanh (mảnh đất 888,2m²), nếu phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất sẽ gây thiệt hại lớn về vật chất. Tuy lỗi chính là ở ông Th bởi mặc dù đã nhượng bán đất cho ông H lấy tiền sử dụng vào việc chung của gia đình rồi, nhưng lại vẫn cố tình cho con cái xây dựng nhà cửa trên đất; xong cũng một phần bởi tại ông H đã không hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng sau khi ông Th được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2005 hay khi ông Th làm đơn đề nghị tách đất chuyển nhượng cho ông H vào năm 2009.

[3.7] Vì vậy, để đảm bảo lẽ công bằng, sự giằng buộc giữa quyền lợi ông Th, bà T đã được hưởng với nghĩa vụ mà ông Th, bà T phải thực hiện, tránh việc lợi dụng lòng tin, sự sơ hở của người mua, quy định của pháp luật còn có những bất cập dễ đánh tháo, xử sự trái đạo đức xã hội đối với giao dịch, hợp đồng đã ký kết, đồng thời vẫn giữ được sự ổn định, không làm xáo trộn cuộc sống của gia đình anh H, anh C, tôn trọng sự tự định đoạt của ông H, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của ông H công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD 888,2m² đất thể hiện bằng giấy bán đất đề ngày 28/5/2004 (Giấy bán đất ông Th ghi phía bên trái nhà Tôi), buộc ông Th, bà T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông H theo hợp đồng này nhưng diện tích phải giao cụ thể là 618,5m² (trong đó có 50m² đất ở, 568,5m² đất CLN). Việc sửa bản án do có tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm.

[3.8] Quyết định của bản án sơ thẩm đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng giấy bán đất đề ngày 28/5/2004 (Giấy bán đất ông Th ghi phía bên phải nhà Tôi) diện tích 910m² giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn Th được giữ nguyên, nhưng không buộc ông Th, bà T phải trả lại những khoản tiền (90 triệu + 50 triệu + 36 triệu đồng tiền lãi) đã nhận từ hợp đồng này và chênh lệch giá trị QSD đất do ông H không yêu cầu.

[3.9] Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất 888,2m² là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Bản án sơ thẩm được sửa theo khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên ông H không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2021/DS-ST ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ các Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 131, 133, 136, 139, 146, 707, 708 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3, khoản 2 Điều 6, Điều 129, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội,

quy định về án phí, lệ phí Tòa án; tiểu điểm b.2, điểm b, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng giấy bán đất viết tay đề ngày 28/5/2004 (Giấy bán đất ông Th ghi phía bên phải nhà Tôi) giữa ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn H vô hiệu. Ông Nguyễn Văn Th, bà Triệu Thị T không phải trả lại các khoản tiền gồm: 90 triệu đồng, 50 triệu đồng và 36 triệu đồng (tiền lãi) đã nhận của ông Nguyễn Văn H từ hợp đồng chuyển nhượng đất này và chênh lệch giá trị QSD đất do ông H không yêu cầu.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng giấy bán đất viết tay đề ngày 28/5/2004 (Giấy bán đất ông Th ghi phía bên trái nhà Tôi) diện tích 888,2m² giữa ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Triệu Thị T phải tiếp tục thực hiện một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Cụ thể: Buộc ông Th, bà T tự có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn H 618,5m² đất, trong đó có 50m² đất ở, 568,5m² đất CLN (trị giá 307.525.240đ), được ký hiệu là S3, theo chỉ giới: 4,5,5.1,12.1,12,4 (có sơ đồ kèm theo bản án) trong 3.235,2m² đất của thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21, tại khu 4, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện P, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 140269 ngày 12/8/2005 cho người sử dụng là ông Nguyễn Văn Th. Ông Nguyễn Văn Th, bà Triệu Thị T không phải giao cho ông H thêm diện tích đất nào khác hoặc một khoản tiền nào khác ngoài diện tích đất trên.

3. Ông Nguyễn Văn H có quyền đề nghị với UBND cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 618,5m² đất (Gồm 50m² đất ở, 568,5m² đất CLN) theo quyết định của bản án này. UBND cấp có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh lại diện tích đất tại Giấy chứng nhận QSD đất số AC 140269 đã cấp cho ông Nguyễn Văn Th theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông H 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001534 ngày 27/7/2021 của Chi cục THADS huyện P, tỉnh Phú Thọ.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND h. P;
- Chi cục THADS P;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

(đã ký)

Nguyễn Việt Tiến