

Bản án số: 10/2024/DS-PT

Ngày: 18/01/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền trên đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Ngọc Thái**

Các thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Tiên**

ông **Trần Đức Kiên**

- **Thư ký phiên tòa:** bà **Đặng Ngọc Gia Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông **Lê Văn Thành** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 228/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 28a/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 550/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Trương Văn C và bà Lê Thị D; địa chỉ: Số D kiệt D L, khu phố F, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Võ Ngọc M và bà Mai Thị Tuyết N; địa chỉ: số D đường B, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Ông M vắng mặt; bà N có mặt.

- **Bị đơn:** ông Trương Văn T, bà Lê Thị Tuyết N1, ông Trương Văn T1, bà Trương Thị H; địa chỉ: thôn M, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Hoàng Ngọc V - Công ty L; địa chỉ: Số C, phố V, phường V, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Trương Thị T2, sinh năm 1997; trú tại: thôn G, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

2. Bà Trương Thị H1; trú tại: thôn M, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

3. Bà Trương Thị Hồng N2, sinh năm 1995; nơi đăng ký nhân khẩu thường trú trước khi xuất cảnh: thôn V, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Hiện chưa có thông tin nhập cảnh trở lại Việt Nam. Vắng mặt.

4. Ông Trương Văn T3, bà Lê Thị H2; cùng địa chỉ: thôn M, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
ông Nguyễn Văn H3 - Công ty L; địa chỉ: Số C, phố V, phường V, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Do có quan hệ làm ăn nên ông Trương Văn C, bà Lê Thị D có cho ông Trương Văn T, bà Lê Thị Tuyết N1 vay tiền nhiều lần với tổng số tiền 2.300.000.000 đồng.

Ngày 05/10/2019, hai bên chốt nợ như sau: ông T, bà N1 còn nợ số tiền 1.920.000.000 đồng và số tiền này được thỏa thuận: các bên lập biên bản xác nhận công nợ, ông T và bà N1 còn nợ số tiền 620.000.000 đồng. Còn số tiền nợ 1.300.000.000 đồng thì căn trừ vào việc ông T, bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 165 m² và tài sản gắn liền với đất một ngôi nhà diện tích khoảng 120 m² tại thửa đất số 640, tờ bản đồ số 23 ở thôn M, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị có vị trí: phía Đông giáp nhà ông Trương Văn T1, phía Tây giáp nhà ông Trương Văn T3, phía Bắc giáp H, phía Nam giáp bờ kè chống xói lở. Do ông bà Theo, N1 làm nhà trên thửa đất mang tên vợ chồng anh ruột là ông T1, bà H nên ông T1, bà H cũng đã thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Sau đó, các bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà ở trên. Vì vậy, ông C, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn ông T1, bà H, ông T, bà N1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019.

Các bị đơn ông T1, bà H, ông T, bà N1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn trình bày ngày 17/3/2023 với nội dung:

Việc chị N1 vay mượn tiền của bà D là có còn những người còn lại không có liên quan hay bất cứ quan hệ gì trong việc vay mượn tiền với ông C và bà D.

Việc ông C, bà D cho bà N1 vay tiền có dấu hiệu cho vay lãi nặng, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gio Linh chuyển hồ sơ qua cơ quan cảnh sát điều tra để xác minh làm rõ về hành vi cho vay lãi nặng nhưng không được chấp nhận, điều này gây ảnh hưởng đến sự thật khách quan của vụ án và có dấu hiệu bỏ lọt tội phạm.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2019 không có công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 117, Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định về nội dung, hình thức và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà ông C, bà D lập với chị N1, anh T, anh T1, chị H không ghi rõ nội dung thanh toán bằng tiền mặt. Ông C và bà D không giao số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông T1 và bà H như đã ghi trong hợp đồng. Hiện tại hộ gia đình ông T1 và bà H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất 640, tờ bản đồ 23 chưa nhận được bất cứ số tiền nào từ ông C và bà D nên việc nguyên đơn cho rằng đã thanh toán đủ là hoàn toàn không có cơ sở.

Theo các tài liệu có trong vụ án thì không có bất cứ một văn bản nào thể hiện ông T1, bà H bán cho ông T và bà N1 thửa đất trên, thực tế ông T1 bà H chỉ cho ông T, bà N1 mượn để ở nên ông T và bà N1 không có quyền mua bán hay chuyển nhượng cho bất kỳ ai.

Vì các lẽ trên, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng ông P trình bày:

Ông P là chú ruột của bà N1. Vì nghe tin cháu của mình bị đe dọa nên ông đã đồng ý viết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019 theo sự hướng dẫn của ông C và bà D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28a/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38, khoản 1 Điều 102, Điều 212, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật TTDS; Điều 117, khoản 1 Điều 469, Điều 500; Điều 501, Điều 502 của BLDS; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C và bà Lê Thị D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, ngày 17/8/2023 nguyên đơn ông Trương Văn C và bà Lê Thị D có Đơn kháng cáo và ngày 05/12/2023 có Đơn kháng cáo bổ sung, với nội dung: cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử đối vụ án trên như vậy là

không đúng pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Kiểm sát viên có quan điểm Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Ông Trương Văn C và bà Lê Thị D kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghe: người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét kháng cáo của ông Trương Văn C và bà Lê Thị D thì thấy:

Nguyên đơn ông C, bà D cho rằng: các bị đơn ông T1, bà H, ông T, bà N1 tự nguyện thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 165m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà diện tích khoảng 120m² tại thửa số 640, tờ bản đồ số 23 ở thôn M, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị có vị trí: phía Đông giáp nhà ông Trương Văn T1, phía Tây giáp nhà ông Trương Văn T3, phía Bắc giáp H, phía Nam giáp bờ kè chống xói lở. Ngôi nhà trên do ông bà Theo, N1 làm nhà trên thửa đất mang tên vợ chồng anh ruột là ông T1, bà H nên ông T1, bà H cũng đã thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Số tiền nợ 1.300.000.000 đồng thì cần trừ vào việc ông T, bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bị đơn không thừa nhận.

[1.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông T1, bà H, ông T, bà N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông C, bà D. Hợp đồng được ghi bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực là vi phạm quy định khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, Điều 126 BLDS và không đảm bảo về hình thức.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông C, bà D không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019 là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 165m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà diện tích khoảng 120m² để cần trừ số tiền ông T, bà N1 nợ của ông C, bà D là 1.300.000.000 đồng. Ông C, bà D cũng không có tài liệu

chứng cứ chứng minh việc ông T, bà N1 thỏa thuận ký chốt nợ với ông C, bà D với số tiền 2.300.000.000 đồng hoặc số tiền 1.920.000.000 đồng.

[1.3] Xem xét đối với việc nguyên đơn cung cấp cho Tòa án Vi bằng thì thấy: Vi bằng số 596/2022/VB-TPLTT lập ngày 31/10/2022 ghi nhận lại nội dung bản ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà D, chị N1 và đại diện gia đình của chị N1. Tuy nhiên, nội dung của cuộc đối thoại không phải là căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo hồ sơ vụ án thì không có tài liệu, chứng cứ thể hiện ông T, bà N1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông T1 diện tích 165m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà diện tích khoảng 120m².

Ông T, bà N1 có quan hệ vay mượn tiền của ông C, bà D, còn ông T1 và bà H không có quan hệ vay mượn tiền của ông C, bà D.

Ông T1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019 thửa số 640, tờ bản đồ số 23 là tài sản chung của hộ gia đình ông T1, bà H, chị T2, chị H2, chị N2 khi chưa được các thành viên trong hộ gia đình đồng ý là không đúng quy định khoản 1 Điều 102, Điều 212 Bộ luật dân sự.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019, ông C và bà D không giao cho ông T1, bà H số tiền nhận chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng ghi trong hợp đồng. Ông C, bà D cho rằng đã giao đủ tiền cho ông T1, bà H, ông T, bà N1 bằng hình thức cầm trừ khoản nợ ông T, bà N1 vay của ông C, bà D là không có căn cứ pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích đất 526m².

Nguyên đơn ông C, bà D trình bày các bị đơn ông T1, bà H, ông T, bà N1 tự nguyện thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 165m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà diện tích khoảng 120m² tại thửa số 640, tờ bản đồ số 23, nhưng các bị đơn không thừa nhận. Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019 không thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất bao nhiêu, vị trí thửa đất, tình trạng đất và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào. Hợp đồng có ghi tứ cạnh, nhưng ghi tứ cạnh không rõ ràng.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019 được ký kết giữa bên chuyển nhượng: ông T1, bà H, ông T, bà N1 với bên nhận chuyển nhượng: ông C, bà D đã vi phạm Điều 117 BLDS quy định điều kiện có hiệu lực của hợp đồng về hình thức và nội dung. Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất trên và giao diện tích đất 165m², trong đó diện tích 114 m² nằm trong GCNQSDĐ của hộ ông T1, diện tích 51m² nằm ngoài GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà có diện tích 153m² cho ông C, bà D quản lý, sử dụng là không có cơ sở làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông T1, bà H, chị T2, chị H2, chị N2.

Với những vấn đề nêu trên, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/10/2019 ký kết giữa ông Trương Văn C, bà Lê Thị D với ông Trương Văn T, bà Lê Thị Tuyết N1, ông Trương Văn T1, bà Trương Thị H là có căn cứ đúng pháp luật.

[2] Từ nhận định trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Văn C và bà Lê Thị D kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận; do đó Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do người kháng cáo là ông Trương Văn C và bà Lê Thị D không được chấp nhận kháng cáo nên ông C và bà D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; ông Trương Văn C và bà Lê Thị D đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Các quyết định khác của bản 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:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn C và bà Lê Thị D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28a/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38, khoản 1 Điều 102, Điều 212, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật TTDS; Điều 117, khoản 1 Điều 469, Điều 500; Điều 501, Điều 502 của BLDS; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C và bà Lê Thị D về việc buộc các bị đơn ông Trương Văn T1, bà Trương Thị H, ông Trương Văn T, bà Lê Thị Tuyết N1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở ngày 05/10/2019.

2. Về án phí: áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trương Văn C và bà Lê Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được đối trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số CC/2021/0000452 ngày 06/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

3. Các quyết định về: án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28a/2023/DS-ST ngày 16 tháng 08 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Ngọc Thái