

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 99/2025/DS-PT

Ngày 18 - 8 - 2025

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Mạnh và bà Bùi Thị Đoan Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:**
Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2024/QĐ-PT ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Tạ Việt D, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là tổ dân phố T, phường V, tỉnh Phú Thọ;

1.2. Chị Ngô Thị H, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn N, xã L, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H: Anh Đỗ Gia T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số H, đường T, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là Số H đường T, phường V, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

2. Bị đơn:

2.1. Anh Hà Văn T1, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn G, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn T, xã B, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

2.2. Chị Đào Thị Thu T2, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn G, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn T, xã B, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

2.3. Anh Nghiêm Văn H1, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Phạm Thị Thùy L, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn C, xã Y, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

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

4.1. Chị Trần Thị N, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

4.2. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn C, xã Y, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền của chị T3: Bà Phạm Thị Thùy L, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn C, xã Y, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

4.3. UBND thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc;

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thị trấn Đ: UBND xã Đ, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào T4 - Chủ tịch (vắng mặt);

4.4. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1975; trú tại: T, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là Thôn T5, xã Y, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

5. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Bà Phạm Thị Thùy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Đỗ Gia T trình bày: Tháng 8/2019, thông qua bà Phạm Thị Thùy L thì anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H biết anh Nghiêm Văn H1 có thửa đất số 32, diện tích 727m², mục đích sử dụng: Đất rừng tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (thuộc khu R, V, xã Đ, huyện T) muốn bán. Sau khi thỏa thuận, thống nhất anh D và chị H cùng bà L mua chung thửa đất trên của anh H1, với giá 1.230.000.000đ, theo tỷ lệ góp vốn: Anh Dũng 492.000.000đ (40%), chị H 492.000.000đ (40%), bà L 246.000.000đ (20%).

Ngày 10/8/2019 anh D, chị H và bà L đặt cọc cho anh H1 50.000.000đ, hai bên có viết giấy đặt cọc tiền đất có chữ ký của bên mua chung bà L và chị H, bên bán anh H1 và chị Trần Thị N. Ngày 20/8/2019, anh D, chị H và bà L giao cho anh H1 số tiền còn lại là 1.118.000.000đ theo tỷ lệ thỏa thuận, anh H1 nhận tiền, viết và ký tên vào mặt sau của giấy đặt cọc tiền đất. Khi ký kết hợp đồng, anh H1 đưa cho anh D, chị H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/8/2017 có ghi bên chuyển nhượng anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 thì anh D, chị H mới biết chủ sử dụng đất là anh T1, chị T2 chứ không phải anh H1 nhưng do tin tưởng anh H1 và bà L nên anh D, chị H vẫn đồng ý ký kết

hợp đồng. Rõ ràng thời điểm đặt cọc cho anh H1 là tháng 8/2019 nhưng hợp đồng lại ghi là 31/8/2017. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H là không đúng quy định pháp luật, bởi lẽ:

- Thừa đất số 32, diện tích 727m² tại thôn S, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Trong suốt quá trình giao dịch, anh H1 luôn cam kết, hứa hẹn rằng thừa đất có pháp lý rõ ràng, đầy đủ, có thể sang tên cho ngay sau khi thanh toán đầy đủ tiền. Do tin tưởng bà L là người buôn đất lâu năm và một phần do thiếu hiểu biết pháp luật nên anh D, chị H đã giao hết tiền cho anh H1. Tuy nhiên, sau đó anh D, chị H tìm hiểu quy định pháp luật mới biết thừa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng.

Nguồn gốc thừa đất số 32 thuộc khu R, V, xã Đ, huyện T, diện tích 727m² là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện T giao đất rừng theo Quyết định số: 26/QĐ-UB ngày 01/01/1990. Hiện nay thừa đất vẫn chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ), theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì thừa đất số 32 chưa được cấp GCNQSDĐ nên chủ sử dụng đất không thể thực hiện các thủ tục chuyển quyền.

Mặt khác tại điểm a, khoản 2, Điều 1 của Quyết định số: 26/QĐ-UB ngày 01/01/1990 của UBND huyện T có nêu rõ nội dung về quyền lợi và trách nhiệm của gia đình ông Nguyễn Văn C “Được chuyển quyền thừa kế”. Như vậy, đất chỉ được chuyển quyền thừa kế mà không được thực hiện các quyền khác.

- Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 không đúng quy định của pháp luật:

Khi giao kết hợp đồng, anh D, chị H không gặp trực tiếp bên chuyển nhượng mà tất cả giấy tờ đều được ký kết thông qua anh Nghiêm Văn H1, anh D, chị H khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

Đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2017 không được công chứng thực mà chỉ có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T về việc ông Nguyễn Văn C di chúc lại diện tích đất rừng cho con trai là anh Nguyễn Văn D1.

Trong suốt quá trình giao dịch, anh D1, chị H trực tiếp mua bán với anh H1 vì anh H1 khẳng định thừa đất này là đất của anh H1. Anh D2 và chị H không làm việc trực tiếp với anh T1 và chị T2.

Do không làm được thủ tục sang tên nên anh D2, chị H đã làm đơn tố cáo anh H1, Công an đã giải quyết xác định không có dấu hiệu hình sự nhưng anh D2, chị H không nhận được văn bản trả lời.

Nay anh D2, chị H đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Hà Văn T1 và bà Đào Thị Thu T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Tạ Việt D và bà Ngô Thị H là vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch dân sự thông qua “Giấy đặt cọc tiền đất” lập ngày 10/8/2019 giữa người bán đất anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N và bên mua bà Phạm Thị Thùy L, chị Ngô Thị H và anh Tạ Việt D vô hiệu.

- Đề nghị giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 và giao dịch dân sự vô hiệu thông qua Giấy đặt cọc tiền đất lập ngày 10/8/2019. Buộc anh H1 trả lại cho anh D, chị H số tiền chuyển nhượng theo tỷ lệ: Anh Tạ Việt D số tiền 492.000.000đ, chị Ngô Thị H số tiền 492.000.000đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có trình bày bổ sung trường hợp Tòa án xác định người nào cầm tiền của anh D, chị H thì có nghĩa vụ trả lại cho anh D, chị H số tiền chuyển nhượng theo tỷ lệ: anh Tạ Việt D số tiền 492.000.000đ, chị Ngô Thị H số tiền 492.000.000đ. Ngoài ra Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của bà L.

Bị đơn là anh Nghiêm Văn H1 trình bày: Anh biết anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 có diện tích 727m² đất, thuộc thửa đất số 32, tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc khu R, V, thị trấn Đ, huyện T. Nguồn gốc là đất rừng, có quyết định giao rừng, anh có xem Hợp đồng chuyển nhượng quyết định giao đất - giao rừng giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn D1, chị Phạm Thị Q với bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Văn T1 nên anh nắm được thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh T1.

Khoảng tháng 8/2019 giữa anh với bà L, anh D1, chị H thỏa thuận nhờ anh đứng ra mua giúp bà L, anh D1, chị H thửa đất của anh T1, chị T2, giá giữa bà L và anh T1, chị T2 đã thỏa thuận trước với nhau là 1.230.000.000đ.

Ngày 10/8/2019, bà L đưa cho anh số tiền 50.000.000đ để anh đặt cọc cho anh T1 và chị T2. Bà L và anh trực tiếp đi gặp anh T1, chị T2 để đặt cọc tiền mua đất. Số tiền còn lại là 1.180.000.000đ khi anh D1, chị H đưa cho anh thì anh đã đưa cho chị T3 con dâu bà L, chị T3 có ký nhận số tiền trên, sau đó anh và bà L cầm số tiền trên đến nhà anh T1, chị T2 trả. Anh nhận tiền, anh và bà L đã đưa hết tiền mua đất cho anh T1, chị T2, việc đưa tiền giữa anh với anh T1, chị T2 không có giấy tờ gì. Sau khi trả đủ tiền, anh là người trực tiếp làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng và anh là người trực tiếp đem đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xin xác nhận. Anh là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng, thực tế thời điểm giao dịch là năm 2019 nhưng giữa anh, anh D1 và chị H thống nhất thỏa thuận làm hợp đồng vào ngày 31/8/2017 để thuận tiện cho việc sang tên, làm bìa.

Tháng 4/2020 anh D1, chị H có làm đơn tố cáo anh ra Công An tỉnh Vĩnh Phúc, Công an đã có kết quả giải quyết là giao dịch dân sự, không có dấu hiệu hình sự nhưng anh không nhận được văn bản nên anh không cung cấp được cho Tòa án. Quá trình sau đó anh D1 vẫn thường xuyên liên lạc nhờ anh bán hộ thửa

đất. Nay, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D1 và chị H, yêu cầu độc lập của bà L vì anh chỉ đứng ra mua hộ và thửa đất không phải của anh.

Bị đơn là anh Hà Văn T1 trình bày: Khoảng năm 2019, anh mua của anh Nguyễn Văn D1, chị Phạm Thị Q diện tích khoảng 2000m² đất rừng tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi mua đất có quyết định giao đất - giao rừng cho hộ ông Nguyễn Văn C, mua giá bao nhiêu anh không nhớ, anh là người trực tiếp mua của anh D1 và chị Q, vợ anh là chị Đào Thị Thu T2 không tham gia. Việc mua bán có làm hợp đồng, anh giao tiền, anh D1, chị Q giao đất và giấy tờ đất cho anh. Khi mua đất không đo đạc số liệu cụ thể mà chỉ nghe anh D1 nói khoảng 2000m².

Sau khi mua khoảng vài tháng, anh có lên thăm đất và gặp anh T6 (là người đang làm đường anh không biết tên tuổi địa chỉ cụ thể) và nói với anh T6 có lô đất muốn bán, được vài ngày sau thì anh T6 có giới thiệu bà L và đưa bà L và con gái bà L đến đặt cọc số tiền 50.000.000đ. Anh và bà L thỏa thuận 2.000.000.000đ toàn bộ thửa đất nói trên. Bà L đã bán cho ai hay chia nhỏ thửa đất ra thì anh không biết.

Sau khi giao dịch được vài ngày bà L và anh H1 có quay lại nhà anh và có khoảng 3 hoặc 4 bộ hợp đồng gì đó nhờ anh ký hồ sơ thì anh hỏi thì bà L, anh H1 bảo tách bán. Sau đó vợ chồng anh có ký hồ sơ giúp bà L, anh H1. Đến ngày 20/8/2019, bà L, anh H1, chị T3, chị L1 có đến nhà anh thanh toán cho anh số tiền đất khoảng gần 2.000.000.000đ, bà L là người thanh toán tiền đất cho anh. Anh có ký giấy biên nhận của bà L, sau đó anh đã giao toàn bộ giấy tờ thửa đất cho bà L. Anh giao dịch trực tiếp bà L chứ không giao dịch mua bán với anh H1. Anh Dũng, chị H, bà L1, chị T3 mua bán, góp vốn thế nào anh không biết.

Anh xác định, anh không liên quan đến lô đất và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà L, anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là chị Đào Thị Thu T2 trình bày: Chị là vợ anh Hà Văn T1, anh T1 có mua diện tích đất rừng tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nhưng mua của ai, vào thời gian nào chị không nắm bắt được. Sau khi mua, anh T1 bán cho ai, cụ thể thế nào chị không biết, chị chỉ ký vào các hợp đồng. Đề nghị Toà án làm việc trực tiếp với anh T1, chị thống nhất với trình bày và quan điểm của anh T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Thùy L trình bày: Bà cùng anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H có chung nhau mua của anh Nghiêm Văn H1 diện tích 727m² đất rừng, thuộc thửa đất số 32, tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc khu R, V, thị trấn Đ, huyện T, nguồn gốc là của anh Hà Văn T1. Bà, anh D, chị H thỏa thuận trực tiếp với anh H1 với giá là 1.230.000.000đ.

Ngày 10/8/2019, bà cùng anh D, chị H đưa cho anh H1 số tiền 50.000.000đ để anh H1 đặt cọc, anh H1 và bà trực tiếp gặp anh T1, chị T2 để đặt cọc tiền mua đất. Ngày 20/8/2019 bà cùng anh D, chị H đưa cho anh H1 số tiền

còn lại là 1.180.000đ. Anh H1 và bà cùng đến nhà anh T1, chị T2 trả số tiền còn lại. Sau khi trả đủ tiền, anh H1 trực tiếp làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng và anh H1 trực tiếp đem đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xin xác nhận. Thực tế thời điểm giao dịch là năm 2019 nhưng giữa anh H1, anh D và chị H thống nhất thỏa thuận làm hợp đồng vào ngày 31/8/2017 để thuận tiện cho việc sang tên, làm bì. Khi mua bán, bà với anh D, chị H thỏa thuận góp vốn với tỷ lệ: Tạ Việt D góp 492.000.000đ (40%), Ngô Thị H góp 492.000.000đ (40%), Phạm Thị Thùy L góp 246.000.000đ (20%) và để chị H, anh D đứng tên ký tên hợp đồng. Khi giao dịch và làm hợp đồng giữa bà, anh D, chị H làm việc trực tiếp với anh H1. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D, chị H và có yêu cầu độc lập yêu cầu anh Nghiêm Văn H1 trả lại cho bà số tiền 246.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T3 và người đại diện theo ủy quyền của chị là bà L trình bày: Đối với giấy chị T3 ghi cho anh H1 với nội dung chị nhận của anh H1 số tiền 1.160.000.000đ ngày 20/8/2019. Số tiền này chị cầm của anh H1 là đi mua đất hộ anh H1 vì cách đó 2 ngày (ngày 18/8/2019) chị vào nhà anh H1 (vì có lần anh H1 nhờ chị mua đất ở đường C) sau trao đổi về đất anh H2 đồng ý và đi xem chị có nói chuyện là chị mua với giá là 1.150.000.000đ của chú Văn S ở Đ, Y. Chị đã đặt cọc cho chú V số tiền 10.000.000đ và hẹn đến ngày 20/8/2019 trả tiền. Vậy chị đã bán cho anh H1 số tiền là 1.600.000.000đ. Anh H1 bảo sáng 20/8/2019 vào cùng anh H1 đi trả tiền đất (đã hẹn chủ đất đến phòng C1). Anh H1 nếu không đi được bạn bảo chị cầm số tiền trên đi công chứng chờ cho anh H1 rồi cầm sổ về cho anh H1. Chị có ra Văn phòng công chứng nhưng không thấy chủ đất đến nên chị về nhà chú Văn S thì chú Văn S nói đất tranh chấp, không mua bán nữa...và trả lại tiền cọc 10.000.000đ cho chị T3 và đền A1. Chiều cùng ngày vợ chồng chị đi trả 1.160.000.000đ cho anh H1. Chị nói xin lại giấy sáng nay thì anh H1 bảo không biết để đâu, đưa sau. Chồng chị bảo anh H1 viết giấy nhận số tiền 1.160.000.000đ nhưng chị đã làm mất. Số tiền anh H1 bảo đưa chị 1.160.000.000đ trừ 50.000.000đ đặt cọc, còn 20.000.000đ còn thiếu thì ai bỏ ra để trả anh T1. Chị khẳng định số tiền cầm của anh H1 không liên quan đến sự việc và vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N trình bày: Chị là vợ của anh Nghiêm Văn H1, ngày 10/8/2019 anh H1 có gọi chị và bảo chị ký vào giấy đặt cọc tiền đất, chị không biết nội dung đặt cọc là gì, cũng không biết anh H1 đặt cọc tiền với ai, anh H1 bảo chị ký thì chị ký, sau khi ký chị cũng không cầm giấy đặt cọc tiền đất, chị xác định chị không liên quan gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn Đ, đại diện UBND (nay là UBND xã Đ) trình bày: Ông Lại Hữu T7 là phó chủ tịch UBND xã Đ, huyện T thời điểm năm 2017. Ngày 31/8/2017, ông T7 là người đã trực tiếp chứng thực đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyết định giao đất - giao rừng giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D1, bà Phạm Thị Q với bên nhận

chuyển nhượng là ông Hà Văn T1 tại số chứng thực số 501.TP/2017/HĐCN quyền số 01-TP/CT-SCT/HĐGD. Cùng ngày 31/8/2017, ông T7 có ký thay mặt UBND xã Đ (nay là thị trấn Đ) xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Văn T1, bà Đào Thị Thu T2 với bên chuyển nhượng là ông Tạ Việt D và bà Ngô Thị H. Hiện nay UBND thị trấn Đ không lưu giữ được hồ sơ, tài liệu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Nay các đương sự có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, UBND thị trấn Đ đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật. Đại diện cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thị trấn Đại Đình giữ nguyên quan điểm trình bày của đại diện UBND xã Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L1 trình bày: Chị D3 và chị có mối quan hệ quen biết trong quá trình mua bán đất, khoảng tháng 8/2019 chị D3 cho biết chị có đặt cọc tiền để mua của anh H1 có 01 thửa đất rừng. Tuy nhiên, chị D3 không có tiền để nhận chuyển nhượng cho anh H1 nên đã giới thiệu chị để mua phần đất đó và chị đã đồng ý. Tuy nhiên khi đi xem đất, làm hợp đồng chuyển nhượng cũng thông qua chị D3 hết. Khi chị đến trả tiền mua đất thì anh H1 bảo chị đến chủ đất để trả tiền và đưa chị đến nhà anh T1 để trả 1.580.000.000đ, chị đã đưa tiền trực tiếp cho anh T1, để mua đất rừng ở xã Đ của anh Hà Văn T1 diện tích 768m², ngày 20/8/2009 chị đã trả đủ tiền cho anh T1 tại nhà anh T1, chị bảo anh T1 viết cụ thể số tiền nhận của chị trong giấy chuyển nhượng nhưng anh T1 bảo là không phải ghi cụ thể vì có liên quan đến việc mua bán của ô đất to cho nhiều người. Khi giao tiền cho anh T1 tại nhà anh T1 thì lúc đó có mặt bà L, chị D3, anh H1 và vợ chồng anh T1. Anh Trọng đã viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị nhưng không viết giấy giao nhận tiền. Sau đó khoảng vài ngày thì chị D3 đưa cho chị Hợp đồng chuyển nhượng đã có chữ ký của anh T1, chị cũng ký vào hợp đồng. Khi biết thửa đất trên là của anh T1 chị vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Anh T1 đã bàn giao thửa đất cho chị và chị đã đóng cọc bệ tông quanh thửa đất để quản lý. Chị và bà L không có mua chung thửa đất này, chị mua một mình không chung với ai. Tòa án cấp phúc thẩm đưa chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị đồng ý tham gia. Đối với việc chuyển nhượng giữa chị và ông T1 chị sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo (cũ) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thùy L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T1, chị Đào Thị Thu T2 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H là vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nghiêm Văn H1 với bà Phạm Thị Thùy L, anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H thông qua Giấy đặt cọc tiền đất lập ngày 10/8/2019 giữa anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N với bà Phạm Thị Thùy L, chị Ngô Thị H và anh Tạ Việt D là vô hiệu.

Buộc anh Nghiêm Văn H1 phải trả lại cho: Anh Tạ Việt Dũng số tiền 492.000.000đ, chị Ngô Thị H số tiền 492.000.000đ, bà Phạm Thị Thùy L số tiền 246.000.000đ.

Anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H và bà Phạm Thị Thùy L trả lại anh Nghiêm Văn H1 thửa đất theo đo đạc hiện trạng có diện tích 601,2m² đất thuộc khu R, V, xã Đ, huyện T.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bản án có kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2023/DS-PT ngày 19/5/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo (cũ) và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo (nay là khu vực 9 - Phú Thọ) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ là vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch dân sự “Giấy đặt cọc tiền đất” ngày 10/8/2019 giữa anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N với bà Phạm Thị Thùy L, chị Ngô Thị H và anh Tạ Việt D là vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thị Thùy L phải trả lại cho: Anh Tạ Việt D số tiền 492.000.000đ, chị Ngô Thị H số tiền 492.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thùy L về việc yêu cầu anh Nghiêm Văn H1 trả lại số tiền 246.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2024, bà Phạm Thị Thùy L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Nghiêm Văn H1 phải trả 1.230.000.000đ cho anh D, chị H và bà.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền hạn và trách nhiệm của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của

bà Phạm Thị Thùy L – là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ).

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 124, 129, 131, 398, 408, 500, 501, 502, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thùy L:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) là vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch dân sự “Giấy đặt cọc tiền đất” ngày 10/8/2019 giữa anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N với bà Phạm Thị Thùy L, chị Ngô Thị H và anh Tạ Việt D là vô hiệu.

- Buộc anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, bà Phạm Thị Thùy L phải trả cho anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 thửa đất có diện tích 601,2m² thuộc khu R, vùng 1, xã Đ, huyện T, nay là khu R, vùng 1, xã Đ, tỉnh Phú Thọ (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 phải trả lại cho anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, bà Phạm Thị Thùy L số tiền 1.210.000.000đồng. Buộc anh Nghiêm Văn H1 phải trả lại cho anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, bà Phạm Thị Thùy L số tiền 20.000.000đồng. Trong đó kỷ phần của mỗi người được hưởng là: Anh Tạ Việt D là 492.000.000đ, chị Ngô Thị H là 492.000.000đ, bà Phạm Thị Thùy L là 246.000.000đ.

-Về tiền chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ và không có đề nghị gì nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

-Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Thùy L nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Chị Trần Thị N, chị Nguyễn Thị L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng vẫn vắng mặt, chị Trần Thị N và đại diện UBND xã Đ có đơn xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2]. Anh Hà Văn T1 trình bày thửa đất số 32, thuộc khu R, V, xã Đ, huyện T (nay là thửa đất số 32, thuộc khu R, V, xã Đ, tỉnh Phú Thọ) do anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Văn D1, chị Phạm Thị Q có diện tích gần 2000m², sau khi nhận chuyển nhượng thì anh đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà L với giá gần 2.000.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T1 xác nhận đã nhận đủ 2.000.000.000đ. Để hợp thức cho việc chuyển nhượng và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất trên được chia làm hai phần, một phần anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng với anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, một phần anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị L1. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa chị L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng, cấp phúc thẩm đã bổ sung chị L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và được chị L1 đồng ý. Sai sót trên không cần thiết phải hủy án vì đã được cấp phúc thẩm khắc phục, đề nghị cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3]. Về nội dung vụ án: Anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 giữa anh Hà Văn T1, chị Đào Thị Thu T2 với anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H và Giao dịch dân sự thông qua Giấy đặt cọc tiền đất lập ngày 10/8/2019 giữa anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N với bà Phạm Thị Thùy L, chị Ngô Thị H và anh Tạ Việt D đối với thửa đất tại tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố S, xã Đ, tỉnh Phú Thọ) là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Phạm Thị Thùy L kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T1, chị Đào Thị Thu T2 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H:

Về hình thức: Hợp đồng được xác lập bằng văn bản đánh máy có điền thông tin viết tay, chữ ký của bên chuyển nhượng anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H, có xác nhận của UBND xã Đ, huyện T (cũ). Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, về mặt hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/8/2017 không tuân thủ đúng quy định về công chứng, chứng thực.

Về chủ thể ký kết hợp đồng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập và trình bày của các đương sự thể hiện anh D, chị H không gặp trực tiếp anh T1, chị T2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017, anh H1 là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng, thời điểm thực tế giao dịch là năm 2019 nhưng ký kết hợp đồng vào ngày 31/8/2017 để thuận tiện cho việc sang tên làm bìa. Sau khi biết thừa đất chuyển nhượng nêu trên không phải của anh H1 mà là đất của anh T1 nhưng anh D, chị H và anh T1, chị T2 vẫn ký vào hợp đồng chuyển nhượng, như vậy thể hiện việc các đương sự tự nguyện ký kết giao dịch để đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung của hợp đồng: Trong nội dung của hợp đồng không có các nội dung về loại đất, hạng đất, vị trí, số hiệu, ranh giới, tình trạng đất, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán là vi phạm quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với phần diện tích đất mà các bên giao dịch chuyển nhượng cho nhau là một phần thửa đất số 32, thuộc khu R, V, xã Đ là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn C được UBND huyện T (cũ) giao đất rừng theo Quyết định số: 26/QĐ-UB ngày 01/01/1990. Hiện nay thửa đất vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì thửa đất số 32 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chủ sử dụng đất không thể thực hiện các thủ tục chuyển quyền. Mặt khác tại điểm a, khoản 2, Điều 1 của Quyết định số: 26/QĐ-UB ngày 01/01/1990 của UBND huyện T (cũ) có nêu rõ nội dung về quyền lợi và trách nhiệm của gia đình ông Nguyễn Văn C “Được chuyển quyền thừa kế”.

Qua xem xét thẩm định và xác minh tại địa phương thì phần đất đang tranh chấp có diện tích là 601,2m² là đất rừng phòng hộ, không được phép mua bán, chuyển nhượng. Phần đất trên chỉ được chuyển quyền thừa kế mà không được thực hiện quyền chuyển nhượng. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T1, chị Đào Thị Thu T2 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng trên vô hiệu do giả tạo là không chính xác.

[3.2]. Đối với Giấy đặt cọc tiền đất lập ngày 10/8/2019 giữa anh H1, chị N với bà L, chị H và anh D: Giấy đặt cọc tiền đất đề ngày 10/8/2019 có nội dung bà L, chị H và anh D đặt cọc số tiền 50.000.000đ để mua của anh H1 diện tích khoảng 700m² đất thuộc thôn S, xã Đ, huyện T với giá 1.230.000.000đ. Diện tích đất các bên hướng tới giao dịch chuyển nhượng là một phần diện tích theo Quyết định số 26/QĐ-UB của UBND huyện T giao đất - giao rừng cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C. Tại thời điểm đặt cọc anh H1 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng và có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng đất. Hơn nữa, một phần diện tích đất theo Quyết định số 26/QĐ-UB của UBND huyện T giao đất - giao rừng cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C mà các bên đang hướng tới để giao dịch lại là đất rừng phòng hộ không được phép chuyển nhượng. Vì vậy, giao dịch đặt cọc trên cũng bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3]. Xét về lỗi, tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều hoàn toàn tự nguyện, biết về nguồn gốc diện tích đất, việc giao dịch là trái quy định của pháp luật nên các bên đều có lỗi ngang nhau trong việc giao dịch chuyển nhượng này.

[3.4]. Do các bên giao dịch chuyển nhượng thửa đất nêu trên mà không đo đạc và bàn giao mốc giới cụ thể nên diện tích đất có sự chênh lệch khi giao dịch chuyển nhượng với diện tích đất khi thẩm định tại chỗ. Anh Dũng, chị H, bà L, anh T1, anh H1 đều khẳng định thửa đất tại thời điểm thẩm định tại chỗ vẫn như hiện trạng khi mua bán không ai chuyển quyền hay thay đổi, dịch chuyển mốc giới. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất tranh chấp có diện tích 601,2m² đất lâm nghiệp thuộc khu R, V, xã Đ trên đất có một số cây cối lâm lộc. Định giá tài sản: Thửa đất tranh chấp là đất rừng phòng hộ không được phép chuyển nhượng, mua bán nên Hội đồng định giá không đưa ra giá trị tài sản tranh chấp. Vì vậy, cần xác định trước khi chuyển nhượng cho anh D, chị H, bà L thì anh T1 là người quản lý thửa đất nêu trên.

[3.5]. Xét hậu quả của giao dịch vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[3.5.1]. Anh Hà Văn T1 cho rằng thửa đất số 32, thuộc khu R, V, xã Đ do anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Văn D1, chị Phạm Thị Q có diện tích gần 2000m², sau khi nhận chuyển nhượng thì anh đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà L với giá 2.000.000.000đ. Để hợp thức cho việc chuyển nhượng và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất trên được chia làm hai phần, một phần anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, một phần anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị L1. Tòa án đã tiến hành thẩm định dưới sự chỉ dẫn của các đương sự thì phần diện tích anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H nhận chuyển nhượng và phần diện tích đất chị L1 nhận chuyển nhượng nằm cạnh nhau và nằm trong thửa đất số 32 thuộc khu rừng P, V, xã Đ. Lẽ ra khi giải quyết vụ án cần phải giải quyết cả hai phần đất trên mới dứt điểm được vụ án. Tuy nhiên, hiện nay phần diện tích đất do chị L1 quản lý đã được chị L1 làm hàng rào thép gai bảo vệ và chị L1 cũng không đề nghị giải quyết việc chuyển nhượng của chị với anh T1 trong vụ án này. Sau này chị có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ việc khác.

[3.5.2]. Đối với số tiền các bên đã giao dịch chuyển nhượng: Anh H1 xác định anh là người đứng ra giao dịch nhận đặt cọc của bà L số tiền 50.000.000đ, số tiền này anh đã cùng bà L đến để đặt cọc cho anh T1. Đối với số tiền 1.160.000.000đ mà chị T3 con dâu bà L nhận của anh H1 theo giấy giao tiền ngày 20/8/2019, theo anh H1 đây là số tiền mà anh D, chị H, bà L đưa cho anh 1.180.000.000đ đã trừ đi 20.000.000đ (tiền công sức anh đã môi giới). Sau đó anh có giao cho chị T3 để chị T3 đưa cho bà L, khi đưa cho chị T3 thì chị T3 có viết giấy nhận số tiền trên ngày 20/8/2019, tiếp theo anh và bà L cùng cầm số tiền này để trả cho anh T1. Còn bà L, chị T3 cho rằng số tiền 1.160.000.000đ này không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng giữa anh D, chị H, bà L giao

tiền chuyển nhượng cho anh H1. Mặc dù giấy giao tiền ngày 20/8/2019 giữa người giao anh H1 với bên nhận là chị T3 đối với số tiền trên, không có nội dung gì liên quan đến việc chuyển nhượng đất nhưng có đủ căn cứ để khẳng định lời khai của anh H1 liên quan đến nội dung trên là có căn cứ vì:

Thứ nhất: Sau khi anh H1 nhận được tiền chuyển nhượng từ anh D, chị H, bà L thì anh H1 và bà L cùng đến nhà anh T1 để trả tiền điều này được bà L xác nhận (BL 328). Anh T1 cũng thừa nhận số tiền anh T1 được nhận 2.000.000.000đ do bà L cùng người đến để trả anh T1 là bà L, anh H1, chị L1.

Thứ hai: Nếu như căn cứ vào lời khai của bà L, chị T3 thì số tiền anh H1 đã nhận của anh D, chị H, bà L sau đó anh và bà L cùng đến trả cho anh T1 và anh H1 lại tiếp tục giao tiếp số tiền 1.160.000.000đ cho chị T3 (chị T3 không có giấy tờ về việc đã trả lại số tiền 1.160.000.000đ đã nhận cho anh H1) thì anh H1 đang được lợi đối với số tiền 1.160.000.000đ mà đã giao cho chị T3. Nhưng nội dung lời khai của anh H1 lại theo hướng không được lợi số tiền trên nên lời khai của anh H1 là có căn cứ và được chấp nhận.

[3.5.3]. Như vậy, có căn cứ để khẳng định: Bà L là người mua đất của anh T1, chị T2, nhờ anh H1 đứng ra bán và số tiền chị T3 nhận của anh H1 chính là số tiền anh H1 đã nhận của bà L, anh D và chị H sau đó giao lại cho chị T3, để chị T3 đưa lại cho bà L cùng anh H1 thanh toán tiền đất cho anh T1, chị T2 là phù hợp với diễn biến của việc chuyển nhượng đất nêu trên về số tiền và ngày viết giấy 20/8/2019 hoàn toàn khớp với thỏa thuận mua bán đất của các bên về số tiền và thời gian thanh toán, cụ thể: Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.230.000.000đ - 50.000.000đ tiền đặt cọc - 20.000.000đ tiền công của anh H1, còn lại 1.160.000.000đ; thời gian thanh toán đúng ngày 20/8/2019 và theo lời khai của anh T1, anh H1 thì chị T3 có mặt đi cùng đến nhà anh T1 ngày 20/8/2019. Số tiền trên đã được anh H1, bà L đến để trả cho anh T1 ngày 20/8/2019 và được anh T1 thừa nhận. Tuy nhiên, anh T1 chỉ xác định được tổng số tiền ba người gồm anh H1, bà L, chị L1 đến đưa cho anh để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên là 2.000.000.000đ, anh T1 không xác định được số tiền chị L1 đưa cho anh là bao nhiêu, anh H1, bà L đưa cho anh là bao nhiêu. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T1 cho chị L1, giữa vợ chồng anh T1 với anh D, chị H đều không thể hiện cụ thể số tiền các bên đã chuyển nhượng; Hơn nữa, các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh số tiền cụ thể mà anh T1 đã nhận được của từng người; Trong vụ án này chị Nguyễn Thị L1 cũng không đề nghị giải quyết việc chuyển nhượng giữa chị và anh T1. Vì vậy, cần căn cứ vào tài liệu trên và sự thừa nhận của anh T1 để buộc anh T1 phải trả lại số tiền đã nhận của anh H1, bà L là $1.230.000.000đ - 20.000.000đ = 1.210.000.000đ$. Anh H1 phải trả lại số tiền 20.000.000đ đã nhận.

Lẽ ra cần buộc anh T1 phải trả số tiền trên cho anh H1, bà L, sau đó anh H1, bà L phải trả cho anh D, chị H nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì anh T1 đã ký hợp đồng với anh D, chị H nên cần buộc anh T1 phải trả lại số

tiền trên cho anh D, chị H, bà L số tiền 1.210.000.000đ và anh H1 phải trả 20.000.000đ cho anh D, chị H và bà L. Số tiền anh D, chị H, bà L được nhận theo kỷ phần mà các bên đã thỏa thuận. Cấp sơ thẩm buộc bà Phạm Thị Thùy L phải trả lại cho anh Tạ Việt D số tiền 492.000.000đồng, chị Ngô Thị H số tiền 492.000.000đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.5.4]. Tại cấp sơ thẩm khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu lại không buộc anh D, chị H đang là người quản lý đất phải trả lại đất. Do anh T1 là người chuyển nhượng đất và phải trả lại tiền nên cần buộc anh D, chị H, bà L phải trả lại diện tích đất đã nhận để anh T1 quản lý.

[3.5.5]. Anh T1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 32, thuộc khu R, V, xã Đ, huyện T (cũ) của vợ chồng anh Nguyễn Văn D1 và chị Phạm Thị Q, thửa đất có nguồn gốc của hộ gia đình ông Nguyễn Văn C được UBND huyện T giao đất rừng theo Quyết định số: 26/QĐ-UB ngày 01/01/1990. Anh Nguyễn Văn D1 và chị Phạm Thị Q được quyền sử dụng thửa đất trên là do nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn C. Tại điểm a, khoản 2, Điều 1 của Quyết định số: 26/QĐ-UB ngày 01/01/1990 của UBND huyện T có nêu rõ nội dung về quyền lợi và trách nhiệm của gia đình ông Nguyễn Văn C “Được chuyển quyền thừa kế” và qua xem xét thẩm định, xác minh tại địa phương thì thửa đất trên là đất rừng phòng hộ, không được phép mua bán, chuyển nhượng. Vì vậy, việc chuyển nhượng giữa anh Nguyễn Văn D1, chị Phạm Thị Q cho anh Hà Văn T1 vi phạm điều cấm. Tuy nhiên, trong vụ án này, anh Hà Văn T1 không đề nghị Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, nếu sau này anh T1 có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ việc khác.

[4]. Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Thùy L và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ cần được chấp nhận. Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

[5]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ và không có đề nghị gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6]. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nên anh D1, chị H, bà L không phải chịu. Bị đơn anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2, anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N phải chịu theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị Thùy L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ).

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 124, 129, 131, 398, 408, 500, 501, 502, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thùy L:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/8/2017 giữa bên chuyển nhượng anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 với bên nhận chuyển nhượng anh Tạ Việt D và chị Ngô Thị H có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) là vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch dân sự “Giấy đặt cọc tiền đất” ngày 10/8/2019 giữa anh Nghiêm Văn H1, chị Trần Thị N với bà Phạm Thị Thùy L, chị Ngô Thị H và anh Tạ Việt D là vô hiệu.

- Buộc anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, bà Phạm Thị Thùy L phải trả cho anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 thửa đất có diện tích 601,2m² thuộc khu R, vùng 1, xã Đ, huyện T, nay là khu R, vùng 1, xã Đ, tỉnh Phú Thọ (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 phải trả lại cho anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, bà Phạm Thị Thùy L số tiền 1.210.000.000đồng. Buộc anh Nghiêm Văn H1 phải trả lại cho anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, bà Phạm Thị Thùy L số tiền 20.000.000đồng. Trong đó kỷ phần của mỗi người được hưởng là: Anh Tạ Việt D là 492.000.000đ, chị Ngô Thị H là 492.000.000đ, bà Phạm Thị Thùy L là 246.000.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thanh toán được số tiền nêu trên thì hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự.

[2]. Về án phí:

[2.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Tạ Việt D, chị Ngô Thị H, bà Phạm Thị Thùy L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho: Anh Tạ Việt D 10.380.000 đồng, chị Ngô Thị H 10.380.000 đồng, bà Phạm Thị Thùy L 6.150.000 đồng tương ứng với biên lai thu số AA/2017/0008152 ngày 06/11/2020, số AA/2017/0008153 ngày 06/11/2020, số 0000190 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Đảo (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Phú Thọ).

Anh Nghiêm Văn H1 và chị Trần Thị N phải chịu 1.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hà Văn T1 và chị Đào Thị Thu T2 phải nộp 48.300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[2.2]. Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Thùy L không phải chịu, hoàn trả lại bà Phạm Thị Thùy L 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001859 ngày 30/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Đảo (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Phú Thọ).

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

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự và Luật sửa đổi một số điều 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 9 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 9 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa