TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 498/2024/DS-PT
Ngày 10/9/2024
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 CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Ong Thân Thắng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thùy Trang - Thư ký viên

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 06 và 10 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 341/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 9555/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn N, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương; Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn N: Ông Phạm Văn Đ - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước, Sở Tư pháp tỉnh Hải Dương; Có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1964 và anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1986; Cùng địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương; Đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N1 và anh Nguyễn Văn P: Luật sư Nguyễn Quang D - Công ty L thuộc Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: Thửa đất số 03, khu đấu giá A1, A2, A3 phường C, quận L, thành phố Hà Nội; Có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án.

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

1. Ông Bùi Văn B, sinh năm 1963 và bà Phạm Thị M, sinh năm 1974; Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M: Ông Bùi Văn B, sinh năm 1963; Vắng mặt.

Nơi ĐKHKTT: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

2. Bà Trần Thị C, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương; Có mặt.

3. Anh Bùi Văn H, sinh năm 1995; Địa chỉ: tỉnh Mye, thành phố N, Hygaski T Tòa nhà N, tòa nhà T, phòng 407-Nhật Bản; Vắng mặt.

4. Anh Bùi Văn S, sinh năm 1989; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, Hải Dương; Vắng mặt.

5. Chị Bùi Thị Kim O, sinh năm 1991; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, Hải Dương; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Văn H, anh Bùi Văn S và chị Bùi Thị Kim O: Ông Bùi Văn N, sinh năm 1961; Có mặt.

6. Bà Đoàn Thị Thanh P1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang; Vắng mặt.

7. Ông Đoàn Văn K, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang; Vắng mặt.

*** Người làm chứng**

1. Ông Trần Hồng T - Trưởng thôn Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương; Vắng mặt.

2. Ông Hà Huy D1 - Nguyên Cán bộ địa chính, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Bùi Văn N trình bày:

Năm 2003, ông mua của thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương) 02 thửa đất ở là thửa số 45 diện tích 206,5m^2 và thửa số 46 diện tích 206,5m^2 cùng tờ bản đồ số 61, mỗi thửa có giá là 8.500.000 đồng. Do gia đình khó khăn nên ông chỉ có tiền nộp thửa số 46, tờ bản đồ số 61 là 7.000.000 đồng. Đến năm 2009, cán bộ thôn yêu cầu ông trả tiền hai thửa đất, nếu trong tháng 12 năm 2009 không trả, thì thôn Đ xử lý theo

quy định. Do vậy, năm 2009 ông nói với ông N1 về việc bán thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 với giá 40.000.000 đồng. Ông N1 đồng ý mua. Ngày 28/6/2010 tại gia đình ông hai bên đã thoả thuận chuyển nhượng đất có sự tham gia của ông N1, con trai ông là Nguyễn Văn P, có sự chứng kiến của ông T - trưởng thôn, anh H con trai ông và anh K1 - cháu họ ông. Hai bên thoả thuận bằng văn bản viết tay, anh K1 viết hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ở.

Tại hợp đồng, hai bên thỏa thuận mua bán đất với giá 40.000.000 đồng, chiều dài phía Tây giáp với đường đi của làng có chiều dài 8m; phía Đông giáp với ruộng của tập thể là 7,5m; phía Nam giáp với nhà ông T1 có chiều dài 25m; phía Bắc giáp với thửa đất 46 của ông N là 25m. Tổng diện tích đất ông bán lại cho ông N1 là 194m^2. Hai bên chỉ làm hợp đồng viết tay không làm thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thể hiện ông đã nhận đủ số tiền 40.000.000 đồng, nhưng thực tế ngày hôm đó ông chỉ nhận số tiền là 17.000.000 đồng. Hai bên không thiết lập giấy biên nhận giao tiền. Sau khi nhận tiền ông nộp tiền đất và tiền điện cho ông T tổng số tiền là 13.200.000 đồng. Ông T không ghi giấy tờ gì cho ông khi nộp tiền. Khoảng 07 ngày sau khi kí hợp đồng, ông N1 gọi điện cho ông yêu cầu ông mang giấy chuyển nhượng đất ở sang nhà ông N1. Ông N1 chê đắt, không mua đất của ông nữa. Ông N1 yêu cầu ông đưa giấy mua bán chuyển nhượng đất ở cho ông N1 và viết giấy vay nợ số tiền 17.000.000 đồng. Hiện tại, ông không còn lưu giữ giấy vay nợ này để cung cấp cho Tòa án. Năm 2015 ông T trưởng thôn yêu cầu ông đến gặp địa chính xã C là ông D1 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông photo sổ hộ khẩu gia đình, chứng minh nhân dân của ông B, để làm thủ tục cấp giấy. Ông gặp ông D1, ông D1 trả lời thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61 không có tên ông B mà là tên của anh Nguyễn Văn P con ông N1. Ông đi đến nhà văn hóa thôn Đ gặp ông N1 nói chuyện, sau đó ông N1 mang giấy chuyển nhượng đất ở cho ông xem. Ông xác định Giấy chuyển nhượng đất ở viết ngày 28/6/2010 không phải chữ ký của ông. Ông mang Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gặp ông T, ông Tiến công n đúng chữ ký của ông.

Ông xác định ông còn nợ ông N1, anh P số tiền 17.000.000 đồng, khi nào ông N1 và anh P đòi thì ông sẽ trả. Ông chưa bàn giao đất cho ông N1, anh P. Hiện nay thửa đất này ông đang quản lý. Năm 2019 gia đình ông N1 đổ gạch lên thửa số 45 tờ bản đồ số 61 hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Tại sổ sách quản lý đất của địa phương năm 2008 thể hiện thửa số 45, tờ bản đồ số 61 mang tên ông Bùi Văn B. Vì ông B cũng đủ điều kiện được mua đất khu giãn dân. Tuy nhiên ông B không trả tiền mua đất, ông là người trả tiền. Sau này ông và ông B có thoả thuận đổi đất cho nhau, ông B sử dụng phần đất của ông do bố mẹ đẻ hai ông để lại, còn ông lấy đất thửa số 45, tờ bản đồ số 61. Ông N đưa cho ông B số tiền 1.500.000 đồng nộp cho cán bộ thôn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thoả thuận đổi đất hai bên chỉ nói miệng. Ông xác định thửa số 45 tờ bản đồ số 61 địa chỉ tại khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương là tài sản thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Vợ ông là bà Đoàn Thị H1, mất vào tháng 4/2007 tại C. Ông bà có 03 người con là Bùi Thị Kim O, Bùi Văn S, Bùi Văn H. Bố mẹ đẻ bà H1 hiện nay đều đã chết.

Việc Phòng K2 Công an tỉnh H giám định chữ ký của ông trong giấy chuyển nhượng đất ở và giấy nhận tiền ông không quan tâm, ông cũng không yêu cầu giám định lại. Ông N1 và anh P xác định ông đã nhận số tiền mua đất là 36.000.000 đồng là không đúng.

Theo Đơn khởi kiện cùng các Đơn yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện ông:

1. Yêu cầu huỷ giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 28/6/2010 giữa ông và ông N1, anh P.

2.Yêu cầu gia đình ông N1 phải di rời gạch ba banh ra khỏi thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 mà gia đình ông N1 đã đổ lên thửa đất này từ đầu năm 2020.

3. Yêu cầu hủy bỏ tên ông Bùi Văn B trong thửa số 45 tờ bản đồ số 61 tại khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương vì ông là người đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền đất cho thôn Đ. Giữa ông và ông B đã có thỏa thuận đổi đất.

4. Yêu cầu hủy bỏ tên anh Bùi Văn S trong thửa số 46 tờ bản đồ số 61 tại khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Vì thời điểm mua đất anh S vẫn còn nhỏ, không đủ điều kiện để đứng tên chủ sử dụng đất.

5. Làm rõ thửa đất số 45, 46 tờ bản đồ số 61 là của ai? Vì ông là người mua đất tại sao sổ sách lại mang tên người khác. Triệu tập những đương sự liên quan trên để giải quyết dứt điểm hai thửa đất số 45 và 46 tờ bản đồ số 61 đã bán cho gia đình ông để Phòng Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

6. Buộc ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn P phải bồi thường những thiệt hại phát sinh trong quá trình đi tham gia tố tụng là 7.600.000 đồng, gồm các khoản:

- Ngày 21/01/2016 đến Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Hải Dương hết 200.000 đồng.

- Ngày 28/3/2017 đến Thanh tra thị xã C, tỉnh Hải Dương hết 200.000 đồng.

- Ngày 09/5/2017 đến Công an thị xã C, tỉnh Hải Dương hết 200.000 đồng.

- Đến Toà án nhân dân thành phố Chí Linh từ năm 2020 đến năm 2021 là 24 ngày.

Ông chỉ kê khai các khoản bị thiệt hại, không có các chứng từ chứng minh để cung cấp cho Tòa án.

7. Đề nghị Tòa án làm rõ việc ông N1, anh P làm giả chữ ký của ông tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và giấy biên nhận tiền để nhằm chiếm đoạt tài sản của ông.

8. Yêu cầu giải quyết tranh chấp đất với gia đình ông Nguyễn Văn T2, yêu cầu gia đình ông T2 phải trả lại 26,5m^2 đã lấn chiếm của ông.

9. Yêu cầu Toà án đưa tên ông Trần Hồng T - Trưởng thôn Đ và ông Hà Huy D1 - nguyên cán bộ địa chính phường C vào danh sách là người bị kiện.

Ông N1, bà C, anh P yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ở vô hiệu, ông đồng ý. Ông xác định gia đình ông N1 có lỗi không thực hiện hợp đồng nên ông phải trả bất cứ khoản tiền nào cho gia đình ông N1.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày:

Ngày 28/6/2010, ông N hai lần sang nhà ông bà gặp ông N1 và mẹ đẻ ông N1 là Đào Thị T3 (hiện bà T3 đã chết) để bán đất cho gia đình ông. Ông N trình bày: ông được mua 2 suất đất của thôn nhưng không đủ tiền nộp. Do vậy, gia đình ông đồng ý mua đất của ông N. Hai bên thỏa thuận mua bán thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 với giá tiền 40.000.000 đồng tại gia đình ông N. Tại buổi thoả thuận bán đất gia đình ông gồm có có ông và con trai là P, anh K1, ông T trưởng thôn. Các bên thống nhất mời anh K1 - cháu ông N chứng kiến và viết hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung hợp đồng ghi: "Tên tôi là Bùi Văn N. Thường trú tại thôn Đ, xã C, thị xã C, tỉnh Hải Dương. Nay tôi có một mảnh đất có tổng diện tích 194m^2, phía Đông giáp khu ruộng mạ của thôn rộng 7,5m; phía Tây giáp đường giao thông của làng rộng 8 m; phía Nam giáp nhà anh T2 chị H2 dài 25m; phía Bắc giáp nhà anh N dài 25m. Nay tôi chuyển nhượng bàn giao lại quyền sở hữu cho anh Nguyễn Văn P thường trú thôn Đ, xã C, thị xã C, tỉnh Hải Dương mảnh đất trên với giá hai bên thỏa thuận là 40.000.000 đồng "Bốn mươi triệu đồng chẵn".

Tôi là Bùi Văn N đã nhận đủ từ tay anh Nguyễn Văn P 40.000.000 đồng "Bốn mươi triệu đồng chẵn". Sau khi thiết lập xong văn bản, ông N, anh P, anh K1 đều ký và có xác nhận của chính quyền địa phương là ông T đã ký.

Khi mua bán, ông N có nói với ông N1 và anh P: Tại ngày 28/6/2010, gia đình ông N1 chỉ trả ông N 20.000.000 đồng, số còn lại thì ông N sẽ sang nhà ông bà lấy tiếp. Việc thỏa thuận này chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản giấy tờ gì.

Ông N1, anh P, bà C cùng xác nhận có giao tiền cho ông N tất cả làm ba lần. Lần thứ nhất vào ngày 28/6/2010 tại gia đình ông N, ông N1 có giao cho ông N 20.000.000 đồng. Ngày 01/7/2010, ông N đến nhà ông bà lấy số tiền 13.000.000đồng. Ông N trực tiếp viết giấy biên nhận và cộng cả số tiền đã nhận ngày 28/6/2010, ông N ghi nhận số tiền của anh P là 33.000.000 đồng. Đến ngày 28/8/2010, ông N lại đến nhận tiếp số tiền 3.000.000 đồng nên ông N ghi tổng nhận số tiền 36.000.000 đồng. Gia đình ông bà đã thanh toán tổng số tiền là 36.000.000 đồng, còn 4.000.000 đồng, ông N hứa khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông bà sẽ trả đủ cho ông N. Số tiền mua đất của ông N là của ông N1 bà C. Anh P không có góp gì vào số tiền đó.

Sau khi mua bán đất xong, gia đình ông N1 và ông N, ông D1 khi đó là địa chính xã C, ông T - trưởng thôn Đ, ông C1 - Bí thư thôn Đ đã tiến hành đo vẽ kích thước, diện tích đất ở thửa số 45 tờ bản đồ 61. Các bên đã chỉ mốc giới, cắm mốc và nhận bàn giao đất theo đúng hợp đồng chuyển nhượng đất. Nay gia đình ông không giữ biên bản bàn giao đất mà lúc đó là cơ sở thôn và địa chính xã giữ.

Ngay sau đó, mẹ ông N1 là bà T3 còn sống đã ra trồng rau cải, rau lang trên thửa đất. Việc trồng rau này cả thôn, xóm đều biết. Việc ông N trình bày gia đình ông N1 trả lại đất và bắt ông N viết giấy biên nhận nợ là không đúng. Sau khi mua đất xong anh P đi lao động ở nước ngoài nên không hoàn thiện tiếp được thủ tục chuyển nhượng đất.

Đến năm 2019, gia đình ông đổ gạch định xây bờ tường thì ông N ra ngăn cản nên giữa hai bên xảy ra tranh chấp. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và giấy biên nhận tiền đã được phòng K2 Công an tỉnh H giám định chữ ký và khẳng định là chữ ký của ông Bùi Văn N.

Quan điểm của ông bà, anh P: "Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa gia đình với ông N đã xong, các bên đã ký kết. Khi mua, thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 là thửa đất nông nghiệp. Đến năm 2008, địa phương quy hoạch là đất ở. Ông bà đã nhận đất và đã sử dụng, địa phương cũng ký xác nhận thửa đất này là của

ông bà". Vì vậy, thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 tại thôn Đ thuộc quyền sở hữu của gia đình ông bà. Ông bà thỏa thuận ủy quyền cho anh Nguyễn Văn P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và anh Nguyễn Văn P vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc ông N phải trả số tiền là 36.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại giá trị của thửa đất bị trượt giá.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn B trình bày: Ông là em ruột của ông Bùi Văn N, vợ ông là bà Phạm Thị M; bà M ủy quyền toàn bộ cho ông B tham gia tố tụng tại Tòa án. Thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61 tại thôn Đ, phường C là của vợ chồng ông được chia theo chủ trương giãn dân. Ông N tự ý bán thửa đất của vợ chồng ông cho người khác là sai. Ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh P vô hiệu, ông không có ý kiến gì. Ông bà không đồng ý hủy bỏ tên thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61. Ông bà xác định không đổi đất cho ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H, anh S, chị O trình bày: Anh chị ủy quyền toàn bộ cho ông N và xin vắng mặt tại Toà án. Anh S không đồng ý hủy bỏ tên anh trong sổ mục kê của thửa số 46 tờ bản đồ số 61 ở khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K và bà P1 trình bày: Ông bà là anh, em ruột của bà H1. Bà H1 chết năm 2007. Ông bà và bà H1 là con đẻ bà Nguyễn Thị T4 (cụ T4 chết năm 2019); bố đẻ chúng tôi là ông Đoàn Văn H3 đã chết trước mẹ tôi và bà H1. Ông K và bà P1 từ chối hưởng quyền và nghĩa vụ của cụ T4 để lại và từ chối tham gia tố tụng; xin vắng mặt theo quy định.

Ông Trần Hồng T - trưởng thôn Đ (nay là khu dân cư Đ), phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương xác định: Ông làm trưởng thôn Đ vào năm 2003. Khi đó, ông Bùi Văn N và Bùi Văn B nằm trong diện được mua đất giãn dân. Ông B không có điều kiện trả tiền đất nên ông N đứng ra mua cả hai thửa đất số 45 và 46 tờ bản đồ số 61 tại khu dân cư Đ. Ông N là người trực tiếp trả tiền đất. Mỗi lần nộp tiền thôn không ghi giấy biên nhận mà sau khi hoàn thành hết nghĩa vụ nộp tiền đất, trưởng thôn mới viết giấy xác nhận cho ông N đã hoàn thành việc đóng tiền. Ông có chứng kiến việc ông N bán thửa số 45 tờ bản đồ 61 tại khu dân cư Đ cho ông Nguyễn Văn N1 và anh Nguyễn Văn P. Ông N1, anh P đưa cho ông N bao nhiêu tiền ông không biết, ông N lấy tiền bán đất nộp tiền đất cho thôn. Ông

N nộp tiền cả hai thửa đất, tuy vậy cả hai thửa đều không mang tên ông N lý do tại sao thì ông không biết.

Tại biên bản xác minh UBND phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương xác định: Năm 2005, thôn Đ có chủ trương bán đất giãn dân lấy kinh phí xây dựng nhà văn hoá và làm đường. Gia đình ông N và ông B thuộc diện được mua đất giãn dân ở thôn Đ. Ông B được mua thửa đất số 45, ông N được mua thửa đất số 46 đều tờ bản đồ số 61 thôn Đ. Ủy ban xác định việc thôn Đ thực hiện bán đất cho người dân là trái thẩm quyền không đúng với quy định của pháp luật.

Đến tháng 02/2008 Ủy ban nhân dân xã tiến hành đo vẽ, đến năm 2009 được phê duyệt là đất thổ cư. Tại sổ quản lý đất năm 2008 và bản đồ đo vẽ hiện thửa số 45 mang tên ông Bùi Văn B - em trai ông N, thửa số 46 mang tên Bùi Văn S - con trai ông N. Lý do người nộp tiền đất và tên chủ sử dụng đất khác nhau là do cơ sở thôn Đ khi đó đưa danh sách lên UBND xã xét duyệt. Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ghi tên ông B, anh S là chỉ để ghi ranh giới, mốc giới chứ không xác định chủ sở hữu đất. Năm 2010, ông N bán thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61 cho ông N1 và anh P. Do đó, xác định ông N đã bán thửa đất số 45 tờ bản đồ 61 cho ông N1, anh P và đã nhận số tiền 36.000.000 đồng, gia đình ông N1 còn phải trả tiếp cho ông N số tiền 4.000.000 đồng, hai bên thoả thuận trong hợp đồng nên buộc ông N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Hội đồng định giá ngày 28/10/2021 xác định theo giá thị trường: Đất ở có giá 4.000.000 đồng/m^2 và 85.000 đồng/m^2 là đất nông nghiệp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Căn cứ Điều 122, 124, 127, 128, 137, 110; khoản 2 Điều 401, khoản 1, 2 Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy Ban T5 ngày 30/12/2016, xử:

1. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 28/6/2010 giữa ông Bùi Văn N và anh Nguyễn Văn P vô hiệu.

2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Ông Bùi Văn N, anh Bùi Văn S, anh Bùi Văn H, chị Bùi Thị Kim O phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn P bà

Nguyễn Thị C2 số tiền là 369.000.000 đồng. Chia theo phần: ông N phải trả 200.625.000 đồng; anh S, anh H, chị O mỗi người phải trả 46.125.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị C2 phải có trách nhiệm di rời toàn bộ số gạch pabanh ở trên thửa số 45 tờ bản đồ số 61 địa chỉ tại khu dân cư Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương để trả lại mặt bằng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án; cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải chịu lãi đối với với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo sự thoả thuận của các bên nhưng không vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật hình sự, nếu không có sự thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật hình sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông N về việc buộc ông Nguyễn Văn N1, anh Bùi Văn P2 phải bồi thường cho ông Bùi Văn N số tiền 7.600.000 *(bảy triệu sáu trăm nghìn*) đồng.

4. Không giải quyết yêu cầu hủy bỏ tên ông Bùi Văn B trong hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61 và hủy bỏ tên anh Bùi Văn S trong hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 46 tờ bản đồ số 61; tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông T2; hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông N1, anh P2.

5. Không chấp nhận yêu cầu đưa tên ông Trần Hồng T và ông Hà Huy D1 vào danh sách là người bị kiện.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/4/2024, nguyên đơn ông Bùi Văn N có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, chỉ đồng ý một phần đối với quyết định tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 28/9/2010 giữa ông Bùi Văn N với ông Nguyễn Văn P là vô hiệu, còn lại không đồng ý.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Nam giữ nguyên kháng cáo, giữ nguyên ý kiến trình bày tại giai đoạn xét xử sơ thẩm; bổ sung thêm: ông N đã trả 72 triệu, 36 triệu tại nhà ông N1 3 người nhận. Trả tiếp 36 triệu tại nhà ông T trưởng thôn Đ, ông N1 cũng xác nhận trả 36 triệu tại nhà ông T.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Toà án chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, hình thức nội dung đơn phù hợp, đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Quá trình tranh tụng tại phiên toà xác định được, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu chưa phù hợp, án phí sơ thẩm chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, theo hướng: Ông N phải bồi thường toàn bộ do hợp đồng vô hiệu, ông N được miễn án phí; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H, chị O, anh S không phải chịu án phí sơ thẩm; các nội dung khác Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: vụ án có đương sự ở nước ngoài nên Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên toà, ông N uỷ quyền cho ông Đ Trợ giúp viên pháp lý trình bày ý kiến, ông Đ là người có hiểu biết về pháp luật nhận uỷ quyền. Việc uỷ quyền là tự nguyện, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông N nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Trong vụ án ông N có giấy xác nhận người khuyết tật (Bút lục 11), dạng khuyết tật là tâm thần kinh. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ về tình tiết này, để xác định ông N có bị mất hay hạn chế năng lực hành vi dân sự hay không. Nếu ông N bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì thời điểm ông N ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự hay không. Từ đó mới có thể xác định ông N có lỗi hay

không có lỗi trong giao dịch dân sự và có trách nhiệm trong giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Trường hợp ông N mất năng lực hành vi dân sự, hạn chế năng lực hành vi dân sự thì cần có người giám hộ của ông N tham gia tố tụng mới đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của ông N. Mặt khác, nếu ông N có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự thì ông N mới có đủ điều kiện để nhận uỷ quyền của các con ông N.

[2.3] Thời điểm ký kết hợp đồng mua bán đất ngày 28/6/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn, chỉ có ông N và anh H tham gia, đồng thuận. Trong vụ án này, nếu xác định: ông N có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tài sản đem bán là tài sản chung của ông N với bà H1, mà việc định đoạt tài sản đó chỉ có ông N và anh H, còn những người thừa kế khác của bà H1 không định đoạt; hoặc tài sản không phải của ông N mà ông N vẫn định đoạt dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì trách nhiệm dân sự khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không thể xác định cho những người không biết việc ký kết hợp đồng, không có lỗi.

[2.4] Ông N1 và anh P, bà C2 trình bày: Sau khi ký hợp đồng mua bán, ông D1 khi đó là địa chính xã C, ông T - trưởng thôn Đ, ông C1 - Bí thư thôn Đ đã tiến hành đo vẽ kích thước, diện tích đất ở thửa số 45 tờ bản đồ 61. Các bên đã chỉ mốc giới, cắm mốc và nhận bàn giao đất theo đúng hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngay sau đó, mẹ ông N1 là bà T3 còn sống đã ra trồng rau cải, rau lang trên thửa đất. Việc trồng rau này cả thôn, xóm đều biết. Bị đơn đã nhận đất và đã sử dụng, chính quyền địa phương đã ký xác nhận thửa đất là của bị đơn (Bút lục 186). Bị đơn đã đổ gạch trên đất tranh chấp. Năm 2011 gia đình ông N1 có đến UBND xã C để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông N1 đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền , mọi thủ tục đăng ký thì ông D1 - khi đó là cán bộ địa chính làm thủ tục và lưu giữ giấy tờ. Gia đình ông N1 không lưu giữ giấy tờ nào (Bút lục 311). Có một lời khai của ông T về việc hai bên đã bàn giao đất tại Bút lục số 312: *"Sau đó, gia đình ông N1 có đến thửa đất 45 này sử dụng. Mẹ để ông N1 còn trồng rau trên thửa đất này. Sau này, đến năm 2019, khi ông N1 đổ gạch xây bờ tường thì hai bên xảy ra tranh chấp".* Cán bộ địa chính phường C cũng cung cấp thông tin: *"Thửa đất số 45 tờ bản đồ số 61 thôn Đ, C do ông N quản lý sử dụng đến năm 2010, Kể từ năm 2010 đến nay* (24/6/2021) *do ông N1 và anh P quản lý sử dụng trực tiếp"* (Bút lục 145).

Tuy nhiên ông D1, ông C1 và những người cùng thôn, xóm chưa được Tòa án cấp sơ thẩm lấy ý kiến về vấn đề bị đơn đã nhận đất, nhận bàn giao mốc giới

và có việc bà T2 trồng rau và gia đình ông N1 quản lý đất hay không.

Bút lục số 128 thể hiện, nguồn gốc đất tranh chấp là Ủy ban nhân dân xã C bán trái pháp luật cho ông N. Bút lục 163 xác nhận người bàn giao đất trái thẩm quyền cho ông N là bà H4, ông T. Ông T nguyên trưởng thôn là người trực tiếp nhận tiền mua đất của ông N cũng trình bày *"sau khi thôn xét duyệt xong thì làm danh sách chuyển về UBND xã (nay là UBND phường C), địa chính xã có trách nhiệm đo đạc và UB làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ đã đóng tiền đất khi làm thủ tục, các hộ gia đình mua đất phải có trách nhiệm đăng ký thay đổi tên tuổi với thửa đất mình đã mua"* (Bút lục 662). Đặc biệt là tuy đăng ký mua đất từ năm 2003; nhưng đến tận năm 2010, khi đó bà H1 đã chết; sau khi bán đất cho ông N1, thì ông N mới có tiền để nộp tiền đất thửa 45, 46 cho thôn (Bút lục 312). Thông báo kết quả giải quyết của UBND xã C (Bút lục 660), thể hiện kết quả xác minh*: "Năm 2010 ông hộ gia đình ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Văn N có chuyển nhượng đất ở, gửi ông địa chính xã để sau này làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Bùi Văn N có báo cáo việc chuyển nhượng đất giữa hai gia đình đã thống nhất là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) và đã trả 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) còn 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) khi nào cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn P trả hết*", *"Tổ công tác UBND xã C xác định hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng đất ở của ông Bùi Văn N và ông Nguyễn Văn P là đủ căn cứ"*. Bản án số 52/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (Bút lục 176) và Bản án số 211/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao (Bút lục A) đều thể hiện: ông N đã yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất tranh chấp, Phòng T6, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phối hợp với UBND phường C kiểm tra hiện trạng, đo đạc thiết lập hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N không làm đơn đề nghị, không ký biên bản hiện trạng để xác lập hồ sơ. Ông N không thực hiện việc này là do lỗi của ông N nên yêu cầu khởi kiện (trong vụ án hành chính) đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 45, 46 không có căn cứ chấp nhận.

Năm 2018 bị đơn cũng đã khởi kiện yêu cầu ông N thực hiện hợp đồng và khi xét xử vụ án này, bị đơn vẫn đề nghị công nhận hợp đồng. Nếu quá trình xác minh thu thập chứng cứ xác định được: bị đơn đã nhận đất; quản lý đất sau khi mua; ông N đã nhận 90% tiền chuyển nhượng đất; ông N có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; xác định được ông N là chủ sở hữu có quyền sử dụng với thửa đất tranh chấp hoặc tài sản ông N chuyển nhượng được các đồng sở hữu đồng thuận, hoặc

các đồng sở hữu biết mà không phản đối thì có thể nghiên cứu Án lệ số 55/2022 và Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, để xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn, đảm bảo quyền lợi chính đáng của đương sự.

[2.5] Những tài liệu chứng cứ về tình trạng tâm thần kinh của ông N, và những tình tiết đã nêu trên, Toà án cấp phúc thẩm không thể thu thập và khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông N, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án để Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại.

[3] Về án phí: án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi xét xử sơ thẩm lại. Ông N không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 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, xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn N, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 02/2024/QĐ-SCBSBA ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương; chuyển hồ sơ cho Toà án nhân tỉnh Hải Dương xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi xét xử sơ thẩm lại.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông N không phải nộp án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THA dân sự tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Tiến