

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 68/2023/DS-PT

Ngày 10/9/2023

*"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất nông nghiệp"*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh và bà Phạm Thị Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp"*;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2023/QĐPT-DS ngày 18/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2023/QĐ-PT ngày 05/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn L, xã TH, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đào Thị T2, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn TT, xã TC, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

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

- Ông Hoàng Quang Th, sinh năm 1958 và bà Bùi Thị T3, sinh năm 1957; đều có địa chỉ: Thôn HV, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Th: Bà Bùi Thị T3, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn HV, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

- Cháu Hoàng Quang Gi, sinh ngày 30/3/2004.

- Cháu Hoàng Khánh N, sinh ngày 07/4/2007.

Người đại diện hợp pháp của cháu N: Chị Trần Thị T, sinh năm 1984;

Đều có địa chỉ: Thôn L, xã TH, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

- Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1967 và ông Phạm Văn C, sinh năm 1965; đều có địa chỉ: Thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Trần Thị T;

Tại phiên tòa có mặt bà T2, chị H, ông C; vắng mặt ông Th, bà T3, cháu Gi, cháu N, chị T, ông T, bà S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, nguyên đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khi còn là vợ chồng, chị Trần Thị T và anh Hoàng Quang Thái có thửa đất số 377a+b, tờ bản đồ số 19, diện tích 564m², loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương. Nguồn gốc thửa đất này là do anh chị nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị H vào năm 2011, đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) số AE 419823 vào ngày 23/9/2011. Tháng 01/2014, anh chị thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh huyện TH1, phòng giao dịch Thanh Bính để vay số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 12/10/2015, anh Thái chết không để lại di chúc. Năm 2019, chị làm thủ tục thừa kế thửa đất trên tại UBND xã TQ, huyện TH1 thì được biết thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H vào ngày 30/7/2014, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của bên bán là chị và anh Thái, còn bên mua là chị H. Ban đầu chị T xác định chị không nhớ có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không và không biết chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng có đúng là của chị và anh Thái không. Sau đó, chị T trình bày chị không biết việc chuyển nhượng này, không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chữ ký, chữ viết trong hợp đồng không phải của chị, chị cũng không được nhận tiền mà do anh Thái tự ý chuyển nhượng và nhận tiền. Mặt khác, tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch này, tài sản là thửa đất 377a+b đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh huyện TH1, phòng giao dịch xã Thanh Bính (nay là xã TQ).

Do đó, chị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 giữa chị và anh Thái với chị H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: chị H trả lại đất cho chị và chị chấp nhận trả cho chị H số tiền chị H đã trả cho anh Thái là 25.000.000 đồng.

Chị T không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của anh Thái trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2014 và không đồng ý với kết luận giám định chữ ký, chữ viết tại bản kết luận giám định số 367/KL-KTHS ngày 20/12/2022 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an, trong đó xác định chữ ký, chữ viết trong các hợp đồng là của chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Nguyễn Thị H (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T4) trình bày:

Vợ chồng chị có thửa đất nông nghiệp số 377a+b, tờ bản đồ số 19, diện tích 564m² tại thôn P, xã Thanh Bình (nay là xã TQ), huyện TH1, tỉnh Hải Dương, đã được UBND huyện TH1 cấp GCNQSD đất số AE 419823 ngày 04/8/2006 mang tên người sử dụng là Nguyễn Thị H. Ngày 21/9/2011, vợ chồng anh chị đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng anh Thái, chị T. Do anh Thái, chị T không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên ngày 30/7/2014, tại nhà anh Thái, chị và vợ chồng anh Thái, chị T đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng; thời hạn theo như quy định của Nhà nước, vợ chồng chị được quyền sử dụng khi Nhà nước gia hạn; phương thức thanh toán: Tại thời điểm xác lập hợp đồng, thanh toán 25.000.000 đồng, số tiền 25.000.000 đồng còn lại thanh toán khi hai bên hoàn thiện thủ tục theo quy định Nhà nước; nghĩa vụ khi hoàn thiện thủ tục là do bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm; bên chuyển nhượng đã bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng từ thời điểm thanh toán ½ giá chuyển nhượng. Hợp đồng có chữ ký của bên chuyển nhượng (anh Thái, chị T) và bên nhận chuyển nhượng (chị H), người chứng kiến (chị Tú). Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, chị đã thanh toán cho anh Thái, chị T số tiền 25.000.000 đồng nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật vì tại thời điểm chuyển nhượng, anh Thái, chị T nói GCNQSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh TH1, phòng giao dịch xã Thanh Bình.

Khoảng cuối năm 2014, chị trả tiếp cho anh Thái số tiền 10.000.000 đồng, đến ngày 21/01/2015, chị đưa số tiền còn lại cho bà T3 (là mẹ của anh Thái) để trả khoản nợ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh TH1, phòng giao dịch Thanh Bình cho anh Thái, chị T và lấy GCNQSD đất về. Khi giao tiền cho bà T3 và cho anh Thái, chị đều không lập giấy biên nhận tiền nhưng chị đã gọi điện thông báo cho anh Thái, chị T biết. Sau khi trả xong tiền, chị đã mang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 (mang 2 bản, 1 bản đã ký tên và 1

bản chưa ký tên) đến nhà anh Thái, chị T để xác nhận việc trả tiền, anh Thái không có nhà, chỉ có chị T ở nhà và chị T đã viết vào bản hợp đồng chuyển nhượng (bản chưa có chữ ký) nội dung “*Đến thời hạn này vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền là 50.000.000 (năm mươi triệu đồng)*”. Ngày 03/02/2015, vợ chồng chị chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị S. Hai bên lập lập hợp đồng mua bán thể hiện bằng “*Bản cam kết*” tại gia đình chị H; giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, đã thanh toán số tiền 55.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hoàn thiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục do bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm. Văn bản có chữ ký của hai bên, không qua chính quyền địa phương. Khi hai bên xác lập giao dịch, bên ông C (người nhận chuyển nhượng) biết thửa đất này chị H chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp (vẫn mang tên chủ sử dụng là anh Thái, chị T), có nghe nói GCNQSD đất đang ở Ngân hàng. Chị H đã giao đất cho vợ chồng ông C, bà S sử dụng từ thời điểm giao tiền, ký bản cam kết đến nay. Toàn bộ tài sản trên đất hiện nay cũng như việc san lấp vượt lập đều là của ông C, bà S, không liên quan gì đến chị H.

Do đó, chị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hai bên xác lập giao dịch là có thật, từ khi chị H nhận chuyển nhượng đến khi chuyển nhượng lại cho ông C, bà S thì ông C, bà S sử dụng ổn định nhiều năm nay không xảy ra tranh chấp. Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa hai bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà S) trình bày: Ông nhất trí quan điểm trình bày của bị đơn. Ông xác định ngày 03/02/2015, tại gia đình chị H, giữa ông và chị H xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nông nghiệp số 377a+b, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, nội dung khác như phía bị đơn đã trình bày. Ông C, bà S là người sử dụng đất từ năm 2015. Kể từ sau thời điểm hai bên xác lập giao dịch, trong quá trình sử dụng đất, ông bà đã san lấp, vượt lập, trồng cây, không có bất kỳ tranh chấp về quyền sử dụng đất. Do giữa vợ chồng ông và chị H không có tranh chấp đất, mục đích vợ chồng ông chỉ để sử dụng nên hai bên chưa làm thủ tục tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến nay, ông bà chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông không nhất trí vì ông bà sử dụng đất ổn định nhiều năm nay. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông có đơn yêu cầu độc lập đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và chị H, anh T4 là hợp pháp. Nếu trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trị giá san lấp, vượt lập, tôn tạo đất, công chăm bón cây cối trên đất cho vợ chồng ông một cách hợp lý theo quy định

của pháp luật. Cụ thể, từ năm 2016 đến năm 2022 ông bà đã mua đất san lấp là 134.300.000 đồng; công làm cỏ, chăm bón, trồng cây 378.000.000 đồng; đầu tư phân bón, thuốc bảo vệ thực vật 28.000.000 đồng; tổng các khoản là 540.300.000 đồng. Tại thời điểm thẩm định, định giá, ông không xác định được khối lượng san lấp cụ thể. Tuy nhiên, thực tế thửa đất này là đất ruộng chiều trũng khi nhận chuyển nhượng của chị H, đất chưa được san lấp nên vợ chồng ông phải mua đất san lấp vượt lập trồng cây như hiện nay. Toàn bộ đất san lấp, cây cối trên đất hiện nay (theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án) là tài sản của vợ chồng ông, không liên quan đến ai khác.

Người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T4 trình bày: Anh xác định thửa đất số 377a+b ban đầu là của anh và chị H, năm 2011 có chuyển nhượng cho vợ chồng Thái - Thảo. Năm 2014, anh và chị H nhận chuyển nhượng lại thửa đất này nhưng do đi làm xa nên chị H là người trực tiếp giao dịch ký kết hợp đồng. Năm 2015, anh chị chuyển nhượng lại cho vợ chồng Sáu - Cường. Việc nhận chuyển nhượng giữa vợ chồng anh và Thái - Thảo là có thật nên không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn tiền mua lại thửa đất là của anh và chị H, không liên quan đến ai khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Quang Th, bà Bùi Thị T3 trình bày: Khi anh Thái, chị T còn là vợ chồng, anh Thái, chị T ăn riêng, ở riêng, không ở cùng ông bà nên ông bà không biết cụ thể anh chị có tài sản chung gì. Ông bà không biết anh chị chuyển nhượng đất cho ai, không chứng kiến nội dung gì khác. Đối với lời trình bày phía bị đơn là sau khi anh Thái chết chị H trả tiền cho chị T số tiền 25.000.000 đồng, bà T3 đi cùng trả cho Ngân hàng lấy GCNQSD đất nông nghiệp nêu trên vào ngày 21/1/2015 là không đúng. Thực tế bà thanh toán trả phần khách hàng là cho khoản vay anh Thái mượn sổ của ông bà, tiền do ông bà vay mượn để trả, không liên quan đến tiền của chị H hay tiền của anh Thái, chị T. Ông bà từ chối đến Tòa, xin vắng mặt tại buổi làm việc của Tòa án. Ông Th là đối tượng được hưởng bảo trợ xã hội, tuy nhiên ông bà xác định ông Th đủ minh mẫn tỉnh táo nghe trả lời câu hỏi của Tòa án, từ chối có trợ giúp viên pháp lý tham gia tố tụng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong vụ án này, bà T3 là đại diện hợp pháp cho ông Th, từ chối đề nghị Tòa án tuyên bố hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự mặc dù được nghe Tòa án giải thích đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Gi, cháu N, người đại diện hợp pháp của cháu N: Nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết.

Lời khai của người làm chứng:

- Ông Nguyễn Trọng Tài, ông Phạm Đình Tuấn trình bày: Các ông là người bán đất, chở đất san lấp vườn cho ông C, bà S; cụ thể khối lượng đất thời gian lâu

các ông không nhớ được nhưng số tiền ông C cung cấp theo như giấy biên nhận, hợp đồng kinh tế là đúng sự thật. Hợp đồng kinh tế giữa hai bên đã xong không có tranh chấp gì. Các ông không liên quan quyền lợi nghĩa vụ trong vụ án này.

- *Chị Bùi Thị Tú trình bày:* Chị đi cùng chị H thanh toán tiền lần đầu giữa hai bên, sau khi giao tiền xong hai bên xác nhận nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp, hai bên ký và chị ký là người chứng kiến. Chị không liên quan quyền, nghĩa vụ trong vụ án này.

- *Ông Lê Văn Đông, bà Lê Thị Nhung, bà Nguyễn Thị Luân trình bày:* Trong quá trình sử dụng đất giữa gia đình ông C, bà S và các hộ ông bà không tranh chấp về cạnh giáp ranh thửa đất. Thửa đất nông nghiệp đang có tranh chấp là đất ruộng chiều trũng nên sau khi vợ chồng ông C mua đất của chị H, ông C phải mua đất san lấp tôn tạo để có hiện trạng trồng cây như hiện nay, vợ chồng ông C là người trực tiếp canh tác sử dụng đất từ năm 2015 đến nay.

Kết quả xác minh tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện TH1, phòng giao dịch xã Thanh Bính (nay là xã TQ): Ngày 21/01/2014 anh Hoàng Quang Thái, chị Trần Thị T có ký kết với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện TH1, phòng giao dịch xã Thanh Bính (nay là xã TQ) hợp đồng vay vốn số tiền là 50.000.000 đồng, hình thức vay tín chấp, không có hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất số 377a+b tờ bản đồ số 19, địa chỉ thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương. Khoản vay đã được thanh toán trả nợ ngày 21/01/2015. Ngoài ra anh Thái, chị T không vay Ngân hàng khoản tiền nào khác liên quan đến thửa đất nói trên.

Kết luận giám định số 367/KL- KTHS ngày 20/12/2022 của Viện khoa học hình sự- Bộ Công An thể hiện: Các chữ “Đến thời hạn này vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền là: 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng)” và chữ viết, chữ ký đứng tên Trần Thị T dưới mục “Bên bán” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1; Chữ viết, chữ ký đứng tên Trần Thị T dưới mục “Bên bán” trên các mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết, chữ ký đứng tên Trần Thị T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 do cùng một người viết, ký ra.

Kết quả xác minh tại UBND xã TQ: Diện tích đất nông nghiệp tại thửa số 377a+b tờ bản đồ số 19, diện tích 564m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tại thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho chị H vào năm 2006. Ngày 21/9/2011, anh Hoàng Quang Thái, chị Trần Thị T nhận chuyển nhượng của chị H thửa đất nông nghiệp trên. Anh Thái, chị T là người sử dụng đất từ năm 2011 đến khoảng năm 2014, chị T, anh Thái và chị H có đến UBND xã Thanh Bính (nay là TQ) để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên do bên chuyển nhượng không cung cấp được GCNQSD đất nên UBND xã không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng qua xã, còn thực tế các bên

chuyển nhượng cho nhau như thế nào xã không nắm được. Vợ chồng ông C là người sử dụng đất từ năm 2015 đến nay. Hiện trạng thực tế do Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2022 là 558,8m², có sự biến động giảm là do sai số khi đo đạc, đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích đo đạc hiện trạng 558,8m² để giải quyết theo quy định. Diện tích 558,8m² là đất hợp pháp, không nằm trong quy hoạch, giao thông, thủy lợi hay lưới điện.

Kết quả định giá tài sản: Giá đất là 480.000đ/m²; trị giá tài sản trên đất:

- Cây cối trên đất: Vải, mít, bưởi, quýt, chanh, hồng xiêm, dừa, chay, na, tổng trị giá là 17.345.000 đồng.

- Trị giá san lấp, vượt lập là: 147.000đ/m³ (bao gồm tất cả các chi phí).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 12/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà đã căn cứ Điều 126, Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 121, Điều 122, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688, Điều 129, Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 184, Điều 227; Điều 228, Điều 229; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 30/7/2014 giữa anh Hoàng Quang Thái, chị Trần Thị T với chị Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 377a+b tờ bản đồ số 19, diện tích 558,8m² tại thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương vô hiệu và giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu.

- Văn bản giao dịch là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 30/7/2014 giữa anh Hoàng Quang Thái, chị Trần Thị T với chị Nguyễn Thị H có hiệu lực.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là Bản cam kết lập ngày 03/02/2015 giữa chị Nguyễn Thị H và ông Phạm Văn C.

Văn bản giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Bản cam kết lập ngày 03/02/2015 giữa chị Nguyễn Thị H và ông Phạm Văn C có hiệu lực.

Ông C, bà S có quyền sử dụng thửa đất 377a+b tờ bản đồ số 19, diện tích 564m², loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương. Ông C, bà S có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

(Thửa đất được xác định theo hình vẽ, giới hạn bởi các điểm A-B-C-D-E-A có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn chị Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Thanh Hà vì các lý do sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 là vô hiệu vì chị không ký tên, viết vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng kết luận giám định của Viện khoa học hình sự Bộ Công an xác định đúng chữ ký, chữ viết của chị là không đúng; thời điểm ngày 30/7/2014, vợ chồng chị đang thế chấp GCNQSD đất số AE 419823 tại Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh TH1, phòng giao dịch TQ để bảo đảm cho khoản vay ngày 20/01/2014 nên việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 là vi phạm điều cấm của Luật; bị đơn và người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan là chị H, ông C không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng về hình thức, không có biên bản giao nhận đất và tiền; không có đầy đủ chữ ký của bên bán nên không có hiệu lực; chị T không ký và viết tên vào hợp đồng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà; chị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 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 công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của chị Trần Thị T trong thời gian luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[3] Đối với kháng cáo cho rằng chị T không ký và viết tên, viết xác nhận trả đủ tiền vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014, HĐXX thấy: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 có chữ ký và chữ viết của bên bán là “Thái”, “Hoàng Quang Thái” và “Thảo”, “Trần Thị T”; chữ

ký, chữ viết của bên mua là chị Nguyễn Thị H. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận chữ ký, chữ viết “Thái”, “Hoàng Quang Thái”, là của anh Thái, không đề nghị trưng cầu giám định nên căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Chị T cho rằng chữ ký, chữ viết “Thảo”, “Trần Thị T” trong 02 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dòng chữ viết “Đến thời hạn này vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền là: 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng)” trong 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chữ ký, chữ viết của chị. Tuy nhiên, bị đơn là chị H và người làm chứng là chị Tú khẳng định chị T có ký và viết những chữ trên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. LỜI khai này phù hợp với Kết luận giám định số 367/KL- KTHS ngày 20/12/2022 của Viện khoa học hình sự- Bộ Công An, xác định các chữ “Đến thời hạn này vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền là: 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng)” và chữ viết, chữ ký đứng tên Trần Thị T dưới mục “Bên bán” trong cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do chị T ký và viết. Chị T cho rằng kết luận giám định không đúng và đề nghị trưng cầu giám định lại nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh Kết luận giám định số 367 không chính xác, có vi phạm pháp luật. Do đó có căn cứ xác định anh Thái, chị T đã ký tên vào phần “bên bán” của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị T xác định đã nhận đủ tiền bán đất.

[4] Đối với kháng cáo cho rằng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 30/7/2014), thửa đất số 377a+b của anh Thái, chị T đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh TH1, phòng giao dịch Thanh Bình để bảo đảm khoản vay 50.000.000 đồng vào ngày 20/01/2014 nên anh Thái, chị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H là vi phạm điều cấm của luật, HĐXX thấy: Căn cứ Giấy đề nghị kiêm phương án vay vốn do anh Thái, chị T ký ngày 20/01/2014, các chứng từ giao dịch, lịch sử giao dịch tiền vay, xác định ngày 20/01/2014, anh Thái, chị T vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện TH1, phòng giao dịch Thanh Bình số tiền 50.000.000 đồng để cải tạo vườn với hình thức vay vốn không phải bảo đảm bằng tài sản. Đến ngày 21/01/2015, anh Thái, chị T đã thanh toán xong khoản nợ này cho Ngân hàng (bà T3- mẹ anh Thái là người trực tiếp thanh toán tiền vay). Kết quả xác minh tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh TH1 thể hiện ngày 21/01/2014, Ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh TH1 đã cho anh Thái, chị T vay số tiền 50.000.000đ, hình thức vay tín chấp không liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE419823, không có hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất số 377a+b tờ bản đồ số 19, địa chỉ thôn P, xã TQ, huyện TH1, tỉnh Hải Dương. Khoản vay đã được thanh toán trả nợ ngày 21/1/2015. Ngoài ra anh Thái, chị T không vay Ngân hàng khoản tiền nào khác liên quan đến thửa đất nói trên. Như vậy, thời điểm anh Thái, chị T chuyển nhượng thửa đất số 377a+b cho chị H thì thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh chị và không bảo đảm để thực hiện

nghĩa vụ nào của anh Thái, chị T nên anh Thái, chị T chuyển nhượng cho chị H là không vi phạm điều cấm của luật.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014 giữa anh Thái, chị T và chị H thấy mặc dù tại thời điểm giao kết hợp đồng không có mặt anh T4 (lúc đó là chồng chị H) nhưng anh T4 khẳng định đúng là anh và chị H đã nhận chuyển nhượng thửa đất 377a+b của vợ chồng anh Thái, chị T nhưng do anh bận nên chị H thay mặt anh ký kết văn bản, anh không thắc mắc gì về việc này. Như vậy, các bên ký kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng; nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh Thái, chị T đã bàn giao đất cho chị H và chị H đã thanh toán đủ tiền cho anh Thái, chị T, thể hiện ở việc chị T xác định tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/7/2014 “Đến thời hạn này vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền là: 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng)”. Tuy hợp đồng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nhưng các bên chuyển nhượng đã thực hiện hết nội dung thỏa thuận hợp đồng (đã giao đất, nhận đủ tiền) nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Thái, chị T và chị H có hiệu lực là đúng quy định. Sau khi nhận đất, chị H sử dụng đến đầu năm 2015 thì chuyển nhượng lại cho ông C, bà S, thể hiện bằng “Văn bản cam kết” lập ngày 03/02/2015. Ông C, bà S sử dụng ổn định công khai, liên tục, đến nay giữa chị H, anh T4 và vợ chồng ông C, bà S không có tranh chấp gì. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H, anh T4 và ông C, bà S là có căn cứ.

[6] Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà.

[7] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo chị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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. Không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà.

2. Về án phí phúc thẩm: Chị Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (bà Đào Thị T2 nộp thay) theo biên lai thu tiền số AA/2022/0000909 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Hà.

3. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, 10/9/2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Hương Nhu