

Bản án số: 76/2022/DS - PT.
Ngày 27 tháng 12 năm 2022
“*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 TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang.

Ông Nguyễn Trường Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Bùi Thị Hồng Yến- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2022/TLPT - DS ngày 06 tháng 10 năm 2022; Về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2022/QĐPT - DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 và các quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2022/QĐ-PT ngày 30/11/2022; số 02/2022/QĐ-PT ngày 16/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1948;

Địa chỉ: khu 9, xã T S, huyện L T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phan Thị Kim T**, sinh năm 1969;

Địa chỉ: khu 2, xã T Đ, TP.V T, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: khu 4, xã T Đ, TP.V T, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Tạ Hồng C**, sinh năm 1949; Luật sư, Văn phòng Luật sư Phú Thọ và cộng sự, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Số nhà 75, tổ 6C, khu 1A, phường N T, TP.V T, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

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

3.1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: N X, thị trấn C, huyện Y P, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

3.2. UBND xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ;

Địa chỉ: xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Lê Phú H**, sinh năm: 1985; Chức vụ: Cán bộ Tư pháp xã T Đ; (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/7/2021); Nơi ĐKKHTT: Khu 7, xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn T - Bị đơn; Chị Nguyễn Thị H - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và các lời khai tiếp theo tại phiên tòa phúc thẩm của bà Phan Thị Kim T là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đều trình bày: Ngày 30/3/2007, giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T (Ông T là bố đẻ của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H) có ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng này được lập tại UBND xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ ngày 30/3/2007. Theo đó, Ông T bán cho bà H 01 thửa đất diện tích là: 120m² (trong đó 20m² đất ở và 100m² đất vườn) ở tại khu 7 (nay là khu 4), xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ. Trong đó 20m² đất ở thuộc thửa đất số 258 và 100m² đất vườn thuộc thửa đất 174, đều thuộc tờ bản đồ số 10, của gia đình ông Nguyễn Văn T. Nguồn gốc đất là của gia đình ông T đã được UBND huyện L T (nay thuộc địa giới hành chính thành phố V T), tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/1999, với diện tích đất là 4.498m² (trong đó 300m² đất ở và 4.198m² đất vườn, đất lúa, đất RM, mạ) mang tên ông Nguyễn Văn T. Giá trị thửa đất chuyển nhượng là 105.000.000 đồng, bà H đã thanh toán xong số tiền mua đất cho ông T tại nhà ông T vào ngày 29/3/2007. Sau khi, ông T nhận đủ số tiền 105.000.000 đồng, đến ngày 30/3/2007, các bên đến UBND xã T Đ để làm Hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã T Đ có mặt bà H, ông T, anh Nguyễn Văn T là con trai ông T và em trai ông T là ông Nguyễn Tiến V (hiện nay ông V đã chết), mọi người đều ký xác nhận vào hợp đồng. Ngay sau khi các bên ký kết xong hợp đồng ông T đưa cho ông H Đức L là cán bộ Địa chính UBND xã T Đ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để ông L làm thủ tục sang tên cho bà H, gồm các giấy tờ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kèm theo chứng thực chữ ký trong hợp đồng của UBND xã T Đ, trích lục thửa đất và đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà H. Nhưng sau đó ông T và anh T không làm thủ tục để cho bà H sang tên. Kể từ đó cho đến nay bà H vẫn không làm được thủ tục sang tên. Đến ngày 16/5/2015 ông T chết, bà H yêu cầu anh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã nêu trên nhưng anh T gây khó khăn và không làm thủ tục sang tên cho bà H. Nay bà H khởi kiện đề nghị Tòa án yêu cầu anh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T đã ký kết ngày 30/3/2007 tại UBND xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ. Trong trường hợp anh T không thực hiện hợp đồng thì đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng nêu trên có hiệu lực pháp luật, để bà H làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án phía bà T chấp nhận trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình anh T nhưng đề nghị anh T phải thanh toán cho bà H số tiền 800.000.000 đồng, nhưng anh T không nhất trí mà chỉ nhất trí thanh toán cho bà H số tiền là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa bà Phan Thị Kim T đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất mà ông T chuyển nhượng cho bà H thửa đất có diện tích là 120m² đất vườn, tại thửa số 258 và thửa số 174. Vì bà T cho rằng, khi ký kết hợp đồng do sơ xuất và không kiểm tra kỹ lại nên không biết 20m² đất tại thửa đất số 258 của gia đình ông T là đất vườn hay đất ở.

Phía bị đơn là anh Nguyễn Văn T trình bày như sau: Bố đẻ anh là ông Nguyễn Văn T, đã chết ngày 16/5/2015 và mẹ đẻ anh là bà Phùng Thị B, đã chết ngày 26/5/1999. Bố mẹ anh sinh được 02 người con gồm có, anh và chị gái anh tên là Nguyễn Thị H. Trước khi bố mẹ anh chết không ai để lại di chúc gì. Anh T cho rằng, gia đình anh chưa bao giờ bán đất và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gì cho bà Nguyễn Thị H và anh cũng không biết bà Nguyễn Thị H là ai.

Anh T cho rằng, nội dung mà bà H và bà T trình bày như nêu trên là không đúng. Anh T khẳng định chữ ký của anh và chữ ký của bố anh là ông Nguyễn Văn T và của chú ruột anh là ông Nguyễn Tiến V (Ông V đã chết ngày 24/7/2016) trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố anh là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H được UBND xã T Đ, TP.V T, tỉnh Phú Thọ ký xác nhận ngày 30/3/2007 là chữ ký giả, không phải chữ ký của anh và của bố anh cũng như của ông V. Mặt khác, gia đình anh T cũng chưa bao giờ được nhận số tiền 105.000.000 đồng, như bà H và bà T trình bày trên. Gia đình anh T cũng chưa bao giờ mua bán hay cho tặng thửa đất nào cho bà Nguyễn Thị H cả.

Ngoài ra, anh T trình bày: Trước kia, gia đình anh có nhận tiền đặt cọc về việc mua đất của gia đình anh với bà Nguyễn Thị Đ, ở khu 11, thị trấn Hùng Sơn, huyện L T, tỉnh Phú Thọ nhưng sau đó, bà Đ không mua bán nữa nên bà Đ đã nhờ cơ quan pháp luật đòi lại số tiền trên. Việc anh T trả tiền cho bà Đ đã được Viện kiểm sát nhân dân huyện L T làm biên bản thu tiền ngày 9/3/2006 và bà Đ đã nhận tiền từ anh T ngày 29/10/2005. Việc này không liên quan gì đến vụ án.

Nay bà Nguyễn Thị H khởi kiện với nội dung nêu trên, anh T không nhất trí và đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bố anh là ông T với bà H ngày 30/3/2007 vô hiệu.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án anh T không thừa nhận chữ ký của bố anh là ông T và chữ ký của anh T trong Hợp đồng, nhưng sau khi có kết quả giám định thì anh T thừa nhận chữ ký của ông T và chữ ký của anh trong hợp đồng là đúng. Quá trình Tòa án tiến hành hòa giải anh T nhất trí thanh toán cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa hôm nay phía anh T xin rút đề nghị này.

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

- *Chị Nguyễn Thị H trình bày:* Chị H thừa nhận về mối quan hệ gia đình như anh T trình bày trên là đúng. Chị H cho rằng chữ ký của bố chị là ông Nguyễn Văn T trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố chị và bà Nguyễn Thị H được UBND xã T Đ, V T, Phú Thọ ký xác nhận ngày 30/3/2007 là chữ ký giả, không phải chữ ký của bố chị. Mặt khác, gia đình chị cũng chưa bao giờ được nhận số tiền 105.000.000đ (một trăm linh năm triệu đồng) nào cả. Hơn nữa, tại thời điểm 2007 thì số tiền 105.000.000 đồng là quá lớn để mua mảnh đất có diện tích 120m² của gia đình chị. Chị H đề nghị bà H phải cung cấp giấy biên nhận về việc mua bán đất. Ngoài ra, chị H cho rằng, trong phần diện tích đất mà bố chị chuyển nhượng

trên có cả phần của mẹ chị là bà Phùng Thị B (bà B đã chết ngày 26/5/1999, khi chết bà B không để lại di chúc gì); do đó, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì phải có sự đồng ý của chị. Nay chị H không nhất trí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, chị H không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H và đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bố chị là ông T với bà H ngày 30/3/2007 tại UBND xã T Đ, TP.V T vô hiệu.

- Ông Lê Phú H trình bày: Ngày 30/3/2007, ông Nguyễn Văn T là bố đẻ anh Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị H có ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; theo đó, ông T bán cho bà H diện tích đất 120m² (20m² đất ở và 100m² đất vườn) là đất thổ cư của gia đình ông T, ở tại khu 7 (nay thuộc khu 4) xã T Đ, thành phố V T. Tại thời điểm này vợ ông T đã chết và con gái ông T đi làm ăn xa và đã lấy chồng ở địa phương khác, nên khi làm hợp đồng chỉ có ông T, anh T là con ông T và có sự tham gia chứng kiến của ông Nguyễn Tiến V là em trai ruột ông T đã cùng nhau ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi các bên thống nhất với nhau giá cả và thanh toán tiền cho nhau xong thì ông Hoàng Đức L, lúc đó đang là cán bộ địa chính UBND xã T Đ được Chủ tịch UBND xã T Đ phân công lập hợp đồng chuyển nhượng cho các bên. Hợp đồng đã được UBND xã T Đ lập thành 02 bản, 01 bản giao cho bà H, còn 01 bản lưu tại UBND xã T Đ, hiện nay UBND xã T Đ vẫn còn lưu 01 bản Hợp đồng. Sau khi ký kết xong hợp đồng các bên cùng nhau đến thực địa để tiến hành bàn giao đất cho nhau và được UBND xã T Đ lập sơ đồ hiện trạng thửa đất các bên mua bán với nhau và cũng được chỉnh lý trong bản đồ địa chính lưu tại UBND xã T Đ. Sau đó, bà H làm đơn đề nghị UBND xã T Đ làm thủ tục sang tên, nhưng phía gia đình ông T không hợp tác nên UBND xã T Đ vẫn chưa làm xong thủ tục sang tên cho bà H. UBND xã T Đ khẳng định việc các bên ký kết với nhau Hợp đồng và được UBND xã T Đ xác nhận ngày 30/3/2007, là hoàn toàn dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên và đúng quy định của pháp luật. Nay các bên có tranh chấp, quan điểm của UBND xã T Đ đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua đất.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 688, 689, 690, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 1, 2 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T được lập ngày 30/3/2007 tại UBND xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ có diện tích là 120m² đất vườn, nằm trong thửa đất số 258 là 20m² và thửa đất số 174 là 100m², tờ bản đồ số: 10, địa chỉ thửa đất: Khu 7 (nay là khu 4), xã T Đ, thành phố V T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q434216, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00677 do UBND huyện L T, tỉnh Phú Thọ (nay là thành phố V T, tỉnh Phú Thọ) cấp ngày 21/12/1999 đứng tên ông Nguyễn Văn T có hiệu lực từ ngày 30/3/2007.

- Buộc anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm thu dọn các tài sản gồm có 500 gốc cây Chè, 02 cây Bạch đàn và 02 cây Sờ trồng trên thửa đất có diện tích là 120m² đất vườn, nằm trong thửa đất số 258 là 20m² và thửa đất số 174 là 100m², tờ bản đồ số 10, tại khu 7 (nay thuộc khu 4), xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị H, có chỉ giới: 1,9,3, 14,15,2,1.

(Chỉ giới thửa đất theo sơ đồ hiện trạng do Công ty cổ phần khảo sát, đo đạc Anh Thư, tỉnh Phú Thọ, lập ngày 10/7/2020 kèm theo).

- Bà Nguyễn Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện nghĩa vụ về tài chính và làm thủ tục đăng ký, sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 22 tháng 7 năm 2022 bị đơn anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

Quan điểm pháp lý của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Áp dụng Điều 127, 134, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ và tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H được lập ngày 30/3/2007 tại UBND xã T Đ, thành phố V T là hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, đại diện VKS đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án số 10/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân TP. V T

Anh T và chị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H Hội đồng xét xử nhận định: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân do bà Nguyễn Thị H giao nộp lưu giữ tại hồ sơ vụ án thể hiện: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn T; bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị H; diện tích đất chuyển nhượng 120m² (20m² đất ở, 100m² đất vườn) tại thửa đất số 174, 258, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Q 434216, số vào sổ 0067; Tiền mặt đã thanh toán xong ngày 29/3/2007 và có chữ ký, chữ viết bên chuyển nhượng Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, em trai Nguyễn Tiến V, bên nhận chuyển nhượng có chữ ký Hoa.

Thửa đất số 174, tờ bản đồ số 10 có diện tích 408m² loại đất vườn; Thửa đất số 258, tờ bản đồ số 10 có diện tích 130m² loại đất vườn tại khu 4, xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ (trước đây là Đội 7 xã T Đ, huyện L T, tỉnh Phú Thọ), đã được Ủy ban nhân huyện L T, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 434216, ngày 21/12/1999 đứng tên Nguyễn Văn T. Về chủ thể chuyển nhượng: Tại hồ sơ địa chính như sổ mục kê lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã T Đ, thành phố V T thể hiện hai thửa đất trên là tài sản của hộ ông Nguyễn Văn T “Nguyễn Văn T chủ hộ”. Ông Nguyễn Văn T có vợ là bà Phùng Thị B, bà Phùng Thị B chết ngày 26/5/1999, khi bà B chết thì bố mẹ đẻ của bà B là cụ Phùng Văn H, cụ Nguyễn Thị P vẫn còn sống. Ông T và bà B có hai con chung là anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H. Như vậy hai thửa đất trên là tài sản chung của ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị B, bà B chết không để lại di chúc, chưa phân chia tài sản trên nhưng trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân” không có chữ ký ở bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chị Nguyễn Thị H, cụ Phùng Văn H và cụ Nguyễn Thị P mà chỉ có ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn T ký ở phần người chuyển nhượng là vi phạm quy định về sở hữu chung của vợ chồng quy định tại khoản 2 Điều 213 của Bộ luật dân sự năm 2015. Về đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại hợp đồng thể hiện 20m² đất ở, 100m² đất vườn nhưng tại hai thửa đất số 174 và 258 chỉ là đất vườn, không có đất ở do vậy đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được là vi phạm Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015. Về nội dung của hợp đồng không nêu giá chuyển nhượng tài sản, không ghi ngày tháng năm chuyển nhượng là vi phạm một phần về nội dung và hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa theo tài liệu lưu trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của bà Phan Thị Kim T là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày hai tháng sau khi bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông T thì bà H lại chuyển nhượng lại diện tích đất này cho bà T với giá 26.000.000đ, như vậy việc bà H khai nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ ông T và đã trả cho ông T số tiền là 105.000.000đ là không có cơ sở bởi vì không thể mua với giá trị như trên sau hai tháng lại bán với giá thấp hơn 4 lần. Mặt khác từ ngày 30/3/2007 cho đến hiện nay đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất 120m² anh T là người

vẫn đang trực tiếp sử dụng. Do đó hợp đồng này là vô hiệu do vi phạm về chủ thể chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng và nội dung chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

[3]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định ‘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’. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H không nêu giá trị chuyển nhượng mà chỉ nêu đã thanh toán xong. Nguyên đơn bà H xác định giá trị chuyển nhượng diện tích đất trên là 105.000.000đ, số tiền trên bà H đã giao cho ông Nguyễn Văn T, nay ông T đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T là anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H không thừa nhận việc này, bà H ngoài lời khai không có tài liệu chứng cứ gì về số tiền đã giao trên nên cần buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị H giá trị tài sản tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá tài sản đã định giá ngày 10/7/2020 là 1.500.000đ/1m² đất ở, 89.760đ/1m² đất vườn, thành 20m² đất ở x 1.500.000đ = 30.000.000đ, 100m² đất vườn x 89.760đ = 8.976.000đ, tổng cộng là 38.976.000đ (ba mươi tám triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Ngoài ra, trong vụ án này phải đưa bà Phạm Thị Kim T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng xét thấy bà T có đơn đề nghị gửi Tòa án nhân dân thành phố V T đề ngày 10/01/2022 với nội dung từ chối tham gia tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm bà T vẫn giữ nguyên quan điểm, mặt khác bản chất của vụ việc là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Kim T nên không cần đưa bà Phạm Thị Kim T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy: Việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng nhưng không nghiêm trọng, về nội dung đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T được lập ngày 30/3/2007 là không có căn cứ pháp luật. Vì vậy chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của TAND thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

[5]. Về chi phí tố tụng: Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận nên buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) chi phí tố tụng (xác nhận bà Nguyễn Thị H đã nộp).

Đối với chi phí giám định: Buộc anh T phải chịu chi phí giám định là: 7.000.000 đồng. (Xác nhận anh T đã nộp xong).

[6]. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị H phải chịu nhưng bà H là người cao tuổi nên được miễn; Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H được chấp nhận nên anh T và chị H không phải chịu, Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho anh T, chị H.

[7]. Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 309; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 3; Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 385; Điều 398; Điều 407; khoản 1, 2 Điều 408; Điều 500; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26; khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS – ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T được lập ngày 30/3/2007 tại UBND xã T Đ, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 38.976.000đ (ba mươi tám triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).
Kỷ phần: Anh Nguyễn Văn T phải trả cho bà Nguyễn Thị H là 19.500.000đ (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng); chị Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 19.476.000đ (mười chín triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hoặc kể từ ngày bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H không trả cho bà Nguyễn Thị H thì anh T, chị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) chi phí tố tụng (xác nhận bà Nguyễn Thị H đã nộp).

Về chi phí giám định: Buộc anh T phải chịu chi phí giám định là: 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). (Xác nhận anh T đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu 974.000đ (chín trăm bảy mươi tư nghìn đồng) tiền án phí đối với số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị H.

Trả lại cho Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009179 và 0009178 ngày 22/7/2022 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS TP. V T;
- TAND TP. V T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Nguyễn Anh Tuấn