

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 29/2024/DS-PT
Ngày: 29-02-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Nam Tiến

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Tân

Ông Vũ Đại Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2023/QĐ-PT ngày 26/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 16/01/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2024/QĐ-PT ngày 01/02/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1952; địa chỉ: thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

1.2. Bà Trịnh Thị C1, sinh năm 1953; địa chỉ: thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trịnh Văn C2, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn G, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Đình C3, sinh năm 1991 - Công ty Luật TNHH T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ trụ sở: Số 69, ngõ 172 đường P, phường P, quận B, thành phố Hà

Nội; địa chỉ nhận văn bản: Số 14, ngõ 1, đường P 1, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trịnh Trọng C4, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2.2. Bà Trịnh Thị C5, sinh năm 1943; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ1, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C5: Ông Trịnh Trọng C4, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đường Xuân A - Trợ giúp viên pháp lý của Chi nhánh trợ giúp pháp lý số 5, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

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

3.1. Anh Trịnh Tiến D, sinh năm 1979 và chị Hoàng Thị H; cùng địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Trịnh Tiến D; có mặt.

3.2. Chị Trịnh Thị B, sinh năm 1980; địa chỉ: đường H, Tổ 2, phường H, thị xã A, tỉnh Gia Lai; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Chị Trịnh Thị M, sinh năm 1981;

3.4. Chị Trịnh Thị H1, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị M, chị H1: Ông Trịnh Trọng C4; có mặt.

3.5. Chị Trịnh Thị H2, sinh năm 1984; địa chỉ: xã A, huyện H, thành phố Hà Nội; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trịnh Huy T, sinh năm 1978;

4.2. Ông Trần Văn V, sinh năm 1962;

4.3. Ông Trịnh Huy T1, sinh năm 1972;

4.4. Bà Trịnh Thị S, sinh năm 1954;

4.5. Bà Trịnh Thị C6, sinh năm 1966;

4.6. Bà Trịnh Thị T2, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: thôn N, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa;

4.7. Ông Trịnh Đình C7, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

Tất cả những người làm chứng đều vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1; bị đơn ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Tiến D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 25/6/2020, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/07/2013, ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5 tại địa chỉ: thôn N 2, xã H, huyện V do vợ chồng ông C4 chuyển vào Lâm Đồng sinh sống với con nên không có nhu cầu sử dụng. Thông tin thửa đất như sau: thửa số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.237m² (400m² đất ở và 837m² đất trồng cây lâu năm). Số tiền chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 215.000.000đ (Hai trăm mười lăm triệu đồng). Ông C, bà C1 đã thanh toán đầy đủ cho vợ chồng ông C4, bà C5 (chuyển tiền cho anh Trịnh Tiến D và chị Hoàng Thị H là con trai và con dâu của ông C4, bà C5). Do tin tưởng nên hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay và hẹn sau 01 tháng sẽ về làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) theo quy định. Khi quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà C1, vợ chồng ông C4, bà C5 và con cái đã bàn bạc, thống nhất với nhau. Việc mua bán là công khai, có người làm chứng. Tiền chuyển nhượng đất ông C, bà C1 đã gửi qua tài khoản ngân hàng cho con trai, con dâu ông C4. Thời điểm bán nhà đất cho vợ chồng ông C, bà C1, vợ chồng ông C4 mới làm thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu. Thời điểm trả kết quả (GCNQSDĐ), gia đình ông C4 đã vào miền Nam. Vợ chồng ông C4, bà C5 lập giấy ủy quyền bằng văn bản cho con trai là anh Trịnh Tiến D về để nhận GCNQSDĐ và giao cho ông C, bà C1. Hiện nay, ông C, bà C1 đang giữ GCNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông C, bà C1 đã thuê xe đi đất cao thêm, trồng cây trên đất và không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, vợ chồng ông C4 chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông C, bà C1. Chính vì vậy, ông C, bà C1 đã nhiều lần gọi điện cho cả hai vợ chồng ông C4 nhưng vợ chồng ông C4 khất lãn. Đến nay, do giá đất tăng lên và ông C4 lợi dụng việc giấy tờ mua bán ngày 16/07/2013 chỉ có bà C5 ký nhận nên nảy sinh lòng tham tranh chấp đất với ông C, bà C1. UBND xã H đã triệu tập hai lần tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai bên nhưng không thành.

Nay ông C, bà C1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/07/2013 là có hiệu lực.

2. Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 10/9/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Trịnh Trọng C4 trình bày:

Vợ chồng ông mua của Hợp tác xã H thửa đất ở từ năm 1990, đến năm 2007 thì được cấp GCNQSDĐ. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, có diện tích là 1.237m² (Trong đó: đất ở ONT là 400m², đất trồng CLN là 837m²); tên người sử dụng đất là hộ ông Trịnh Trọng C4 và bà Trịnh Thị C5; hộ khẩu thường trú: thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ thì các con của ông, bà gồm: anh Trịnh Tiến D, sinh năm 1979; chị Trịnh Thị B, sinh năm 1980; chị Trịnh Thị M, sinh năm 1981; chị Trịnh Thị H1, sinh năm 1984 và chị Trịnh Thị H2, sinh năm 1984 đang có hộ khẩu cùng với ông, bà. Gia đình ông đã xây dựng trên thửa đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4 ba gian, bếp xây tường lợp Proximang ba gian và 01 chuồng trâu (đã cũ).

Năm 2003, vợ chồng ông vào xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng làm kinh tế và lập nghiệp. Gia đình ông có gửi ông Trần Văn C và bà Trần Thị C1 (là vợ chồng em gái bà C5) trông coi nhà, đất và cho làm vườn. Hiện nay, nhà và thửa đất này vợ chồng ông chưa chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho ai. Đến cuối năm 2013, bà Trịnh Thị C5 (vợ ông) nói là đã bán nhà và chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông C, bà C1 và đã đưa GCNQSDĐ trên cho ông C, bà C1. Nhưng vì là chị em trong nhà nên ông có nói với bà C5 là: *“Tôi không đồng ý bán, chị em về mà giải quyết, nếu đã nhận tiền thì trả lại cho người ta”*. Đến năm 2017, bà C1 vào Lâm Đồng gặp ông để thuyết phục ông bán nhà cho vợ chồng ông C, bà C1. Ông không đồng ý bán nên ông C, bà C1 khởi kiện vợ chồng ông. Do ông không được biết việc bà C5 bán nhà và đất cho vợ chồng ông C, bà C1. Bà C5 bán nhà, đất mà không được sự đồng ý của ông là người đồng sở hữu nhà và đồng quyền sử dụng đất. Số tiền 215.000.000 đồng ông C, bà C1 gửi vào số tài khoản cho con trai và con dâu của ông, ông không biết đó là số tiền gì, ông không được sử dụng số tiền này, bà C5 cũng không sử dụng số tiền này vào mục đích chung của vợ chồng. Do vậy, ông yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thanh Hóa hủy giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng đất và nhà ở giữa bà Trịnh Thị C5 với vợ chồng ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 vì không có giá trị pháp lý, yêu cầu ông C, bà C1 trả lại cho gia đình ông quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.237m² (Trong đó: đất ở ONT là 400m², đất trồng CLN là 837m²), địa chỉ thửa đất tại thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa và trả lại GCNQSDĐ số AI 128604 cấp ngày 21/8/2007 đứng tên hộ ông Trịnh Trọng C4 và bà Trịnh Thị C5.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C4 thừa nhận trong thời gian ông C, bà C1 sử dụng thửa đất trên có đổ đất lấp ao, tôn vườn và xây tường rào, làm chuồng trại, làm cổng và lát sân. Đồng thời ông C4 đồng ý với ông C, bà C1 số tiền anh D, chị H đã nhận của ông C, bà C1 là 215.000.000đ.

3. Tại bản tự khai ngày 26/4/2021, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Tiến D trình bày:

Vợ chồng anh có nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông C và bà C1 chuyển cho vợ chồng anh qua ngân hàng và nhận trực tiếp 7.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ. Nhưng đó chỉ là số tiền đặt cọc để mua đất chưa có thỏa thuận gì về giá trị thửa đất nên anh vẫn giữ số tiền đó. Anh chưa chuyển số tiền này cho bố mẹ anh. Nay việc mua bán giữa bố mẹ anh và ông C, bà C1 không thành nên anh chấp nhận có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho ông C, bà C1. Từ khi

lớn lên và trưởng thành tại mảnh đất này cho đến khi bố mẹ anh được cấp GCNQSDĐ thì anh vẫn còn trong khẩu của gia đình. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Tại bản tự khai ngày 06/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị M trình bày:

Chị là con gái ông C4, bà C5. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình chị đã đi làm ăn mỗi người mỗi nơi. Trước khi đi làm ăn gia đình chị có 01 thửa đất và 01 căn nhà cấp 4 tại thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa. Đến năm 2013 anh trai chị là anh Trịnh Tiến D về lấy GCNQSDĐ thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích là 1.237m² (Trong đó: đất ở ONT là 400m², đất trồng CLN là 837m²); tên người sử dụng đất là ông Trịnh Trọng C4 và bà Trịnh Thị C5. Sau đó anh D cầm cố hay bán cho ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 thì chỉ có mẹ chị biết, còn bố chị và chị không biết. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chị. Bố, mẹ chị mua thửa đất trên của hợp tác xã vào năm nào chị không nhớ nhưng từ khi lớn lên và trưởng thành tại mảnh đất này cho đến khi bố, mẹ chị được cấp GCNQSDĐ chị vẫn còn trong khẩu của gia đình.

5. Tại bản trình bày và đơn xin vắng mặt ngày 14/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị B trình bày:

Chị là con thứ hai của ông C4, bà C5. Bố mẹ chị mua mảnh đất và được Nhà nước cấp GCNQSDĐ thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích là 1.237m² (Trong đó: đất ở ONT là 400m², đất trồng CLN là 837m²); tên người sử dụng đất là ông Trịnh Trọng C4 và bà Trịnh Thị C5; địa chỉ thửa đất tại thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa. Sau này do điều kiện hoàn cảnh khó khăn nên chị đi vào Gia Lai làm ăn sinh sống. Chị không biết gì về việc mua bán mảnh đất nói trên. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho chị và bố, mẹ chị.

6. Tại bản trình bày và đơn xin vắng mặt ngày 04/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị H2 trình bày:

Chị được biết bố mẹ chị mua mảnh đất và được Nhà nước cấp GCNQSDĐ thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích là 1.237m² (Trong đó: đất ở ONT là 400m², đất trồng CLN là 837m²); tên người sử dụng đất là ông Trịnh Trọng C4 và bà Trịnh Thị C5; địa chỉ thửa đất tại thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa. Vào thời gian tranh chấp đất đai giữa bố mẹ chị và ông C, bà C1 khi đó chị đã đi lấy chồng ở xa nên chị không biết gì về việc mua bán mảnh đất nói trên. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho chị và bố, mẹ chị.

7. Chị Trịnh Thị H1 ủy quyền cho ông Trịnh Trọng C4 nên không có ý kiến gì.

8. Tại bản tự khai cùng ngày 04/8/2022, những người làm chứng là bà Trịnh Thị T2, ông Trịnh Huy T, bà Trịnh Thị C6, bà Trịnh Thị S, ông Trịnh Huy T1 trình bày như sau:

Các ông, bà đều là người cùng xóm với ông C, bà C1, đều được biết gia đình ông C4, bà C5 đi miền Nam muốn bán nhà. Sau này được biết ông C, bà C1 đã mua đất và nhà của ông C4, bà C5. Họ được chứng kiến việc nhà ông C, bà C1 có xây tường rào, đổ đất lấp ao, cải tạo vườn, làm cổng. Có thời gian thấy con trai ông C, bà C1 ở trong khu nhà này chứng tỏ là ông C, bà C1 đã mua nhà đất của ông C4, bà C5.

9. Tại bản trình bày ý kiến ngày 02/8/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng là ông Trịnh Đình C7 trình bày:

Ông là em trai của bà Trịnh Thị C5 và bà Trịnh Thị C1. Do ông được biết gia đình ông C4, bà C5 đã chuyển vào Lâm Đồng, có ý định bán nhà đất ở thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa nên ông có nói cho ông C, bà C1 mua cho con trai ở. Sau khi anh D (con trai ông C4, bà C5) đại diện gia đình cầm giấy bán nhà về và đưa GCNQSDĐ cho ông C, bà C1, thì ông C, bà C1 đã gửi tiền thanh toán tiền mua nhà, đất cho ông C4, bà C5 là 215.000.000 đồng. Nhưng ông C4, bà C5 không về làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông C, bà C1 nên đã nảy sinh tranh chấp.

10. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2020 và biên bản định giá ngày 12/8/2020:

* Về đất: Thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20 tại thôn N, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 1.237m², trong đó đất ở là 400m², đất trồng cây lâu năm là 837m². Cạnh hướng Nam giáp đê dài 53m; cạnh hướng Bắc giáp hành lang mương tưới nước dài 44m; cạnh hướng Đông giáp đất nhà ông Trịnh Huy T3 dài 26m; cạnh hướng Tây giáp đường giao thông nội đồng dài 26m. Hiện trạng thửa đất bằng phẳng.

Hội đồng định giá căn cứ vào Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa:

Giá đất ở: $600.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 400\text{m}^2 = 240.000.000$ đồng.

Giá đất cây lâu năm liền thửa với đất ở: $(600.000\text{đ} - 22.000\text{đ}) \times 50\% = 289.000\text{đ}/\text{m}^2$. Giá trị: $289.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 837\text{m}^2 = 241.893.000$ đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất là: $240.000.000\text{đ} + 241.893.000\text{đ} = 481.893.000\text{đ}$ (Bốn trăm tám mươi một triệu tám trăm chín mươi ba nghìn đồng).

* Về tài sản trên đất và cây cối hoa màu:

- Công trình xây dựng:

+ 01 nhà ngói cấp 4, xây gạch 220, nền lát gạch bát (nhà xuống cấp) diện tích 10,2m x 7,5m = 67,5m² không còn giá trị sử dụng.

+ Sàn lát gạch bát 20 x 20, diện tích 10,2m x 5,6m = 57,12m² x 62.000đ/m² = 3.541.000 đồng.

+ Bán bình chuồng trại xây gạch vồ, lợp ngói proximang, diện tích 5m x 3,5m = 17,5m² x 678.000đ/m² = 11.650.000 đồng;

+ Cánh cổng sắt 1,6m x 1,4 m x 2 cánh = 4,48m² x 388.000đ/m² = 1.738.000 đồng;

+ Tường rào xây gạch vồ diện tích 80,5m x 1,5m = 120,75m² x 129.000đ/m² = 13.255.000 đồng;

+ Ao: Diện tích 380m² x 57.000đ/m² = 21.660.000 đồng.

+ Đất tôn nền: 360m³ x 57.000đ/m³ = 20.520.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất: 72.364.000 đồng.

- Cây cối lưu niên:

+ Nhãn: 05 cây x 220.000đ/cây = 920.000 đồng;

+ Mít: 01 cây x 57.000đ/cây = 57.000 đồng;

+ Na: 02 cây x 36.000đ/cây = 72.000 đồng;

+ Dừa: 01 cây x 388.000đ/cây = 388.000 đồng;

Tổng giá trị cây cối hoa màu: 1.437.000 đồng.

Tổng giá trị toàn bộ tài sản là 555.684.000đ (Năm trăm năm mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thanh Hóa quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 357, khoản 2 Điều 468, điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 109, 122, 124, 137, 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/07/2013 là có hiệu lực.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy bán nhà) giữa bà Trịnh Thị C5 với ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 viết ngày 16/7/2013 bị vô hiệu.

4. Buộc ông C, bà C1 phải trả lại cho hộ ông C4, bà C5 quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1859, tờ bản đồ số 20, có diện tích là

1.237m² (Trong đó: Đất ở ONT là 400m², đất trồng cây lâu năm CLN là 837m²); tên người sử dụng đất là hộ ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5; địa chỉ thửa đất: thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, có diện tích là 1.237m² (Trong đó: đất ở ONT là 400m², đất trồng cây lâu năm CLN là 837m²); tên người sử dụng đất là hộ ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5; địa chỉ thửa đất: thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

5. Buộc ông C4, bà C5 có nghĩa vụ trả lại cho ông C, bà C1 các khoản cụ thể như sau: Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 215.000.000 đồng (anh D giao lại số tiền 215.000.000 đồng cho ông C4, bà C5). Tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 133.446.500 đồng. Trả lại tiền chi phí tôn vườn, lấp ao, xây tường rào, làm cổng, xây chuồng trại số tiền là 72.364.000 đồng. Tổng cộng: 420.810.500 đồng (*Bốn trăm hai mươi triệu, tám trăm mười nghìn, năm trăm đồng*).

6. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 01/2022/QĐ-BPBD ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2023, ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa sửa bản án sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện V theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/10/2023, ông Trịnh Trọng C4 và bà Trịnh Thị C5 kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không buộc bị đơn phải trả tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất vì đây là lỗi của nguyên đơn. Bị đơn không có trách nhiệm trả số tiền tôn tạo đất, xây dựng các công trình trên đất của bị đơn như yêu cầu của nguyên đơn. Buộc nguyên đơn trả lại nguyên hiện trạng nhà và đất cho gia đình ông C4. Xem xét buộc phía nguyên đơn bồi thường tổn thất về tinh thần, vật chất cho bị đơn theo quy định của pháp luật, buộc phía nguyên đơn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi thủ đoạn gian dối (giả mạo giấy tờ, giả mạo chữ ký) nhằm chiếm đoạt tài sản của người khác.

Ngày 10/10/2023, anh Trịnh Tiến D kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định tuyên hợp đồng mua bán giữa bà C4 và ông C, bà C1 vô hiệu. Buộc ông C, bà C1 phải trả lại GCNQSDĐ cấp cho hộ ông C4, bà C5 và trả lại nguyên trạng nhà và đất ban đầu cho ông C4, bà C5. Anh D chỉ chấp nhận trả lại cho nguyên đơn số tiền 207.000.000 đồng, ngoài ra không trả thêm một khoản nào khác.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xuất trình chứng thư thẩm định giá số 231070/CTTĐ-AMC ngày 10/10/2023 của Công ty TNHH quản lý và khai thác tài sản A, với giá đất ở là $4.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 400\text{m}^2 = 1.800.000.000$ đồng, đất cây lâu năm là

$22.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 837\text{m}^2 = 18.414.000$ đồng. Tổng cộng: 1.818.414.000đ (Một tỷ, tám trăm mười tám triệu, bốn trăm mười bốn nghìn đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/02/2024, bị đơn ông Trịnh Trọng C4, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Tiến D không đồng ý với giá đất do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra, mà yêu cầu định giá lại tài sản là quyền sử dụng đất. HĐXX đã ngừng phiên tòa để thực hiện việc định giá lại.

Tại chứng thư thẩm định giá số 2402315/CT-TPV ngày 28/02/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định T - Chi nhánh Thanh Hóa, đã thẩm định giá đất ở là $1.277.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 400\text{m}^2 = 510.800.000$ đồng, đất cây lâu năm là $22.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 837\text{m}^2 = 18.414.000$ đồng. Tổng cộng: 529.214.000đ (Năm trăm hai mươi chín triệu, hai trăm mười bốn nghìn đồng).

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, đồng ý chấp nhận giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá số 2402315/CT-TPV ngày 28/02/2024 mà bị đơn xuất trình; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo; bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo buộc nguyên đơn bồi thường tổn thất tinh thần, vật chất cho bị đơn số tiền cụ thể, gồm: giá trị cây cối, tài sản bị phá hủy: 15.200.000 đồng; chi phí đi lại để giải quyết vụ án: 18.000.000 đồng; chi phí giám định: 5.000.000 đồng; thiệt hại về tinh thần: 18.000.000 đồng; tổng cộng 56.200.000 đồng. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giấy bán nhà), xác định ông C, bà C1 được quyền sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.237m^2 (Trong đó: đất ONT là 400m^2 , đất trồng CLN là 837m^2); tên người sử dụng đất là hộ ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5; địa chỉ thửa đất tại thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị C5 đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giấy bán nhà) là vô hiệu, nhưng sửa bản án sơ thẩm về tính lỗi của hai bên, xác định bị đơn không có lỗi nên bị đơn không phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải trả lại nguyên trạng nhà đất cho bị đơn, bị đơn không phải bồi thường các khoản phát sinh do nguyên đơn tự ý xây dựng, cải tạo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và các bên đương sự đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán nhà) giữa bà Trịnh Thị C5 với ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 là có hiệu lực pháp luật, ông C, bà C1 được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.237m² (trong đó 400m² đất ở, 837m² đất trồng cây lâu năm) theo GCNQSDĐ số AI 128604 cấp ngày 21/8/2007 đứng tên hộ ông Trịnh Trọng C4 và bà Trịnh Thị C5, địa chỉ tại thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1, bị đơn ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Tiến D có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của BLTTDS, anh D đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

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

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giấy bán nhà): Theo giấy bán nhà ngày 15/7/2013, bà Trịnh Thị C4 là người viết giấy, nội dung ghi rõ: *“Tôi có một căn nhà và đất ở + ruộng tại thôn N, xã H, V, Thanh Hóa. Tôi đã theo các con vào sinh sống tại Lâm Đồng, tôi không ở nhà đất đó nữa, tôi bán cho em là Trần Văn C và Trịnh Thị C1 ở sinh hoạt. Tôi viết giấy này để làm tin cho các em. Hai bên gia đình chúng tôi đã thống nhất”*. Nội dung giấy bán nhà này thể hiện ý chí của bà C5 là đã chuyển vào Lâm Đồng sinh sống cùng các con nên không sử dụng nhà đất nữa, nên bán cho em là Trần Văn C và Trịnh Thị C1. Giấy bán nhà này được anh Trịnh Tiến D (con trai ông C4, bà C5) đem từ Lâm Đồng về Thanh Hóa để đưa lại cho ông C. Bản thân anh D là người trực tiếp đến UBND xã H nhận GCNQSDĐ cấp cho ông C4, bà C5 để về đưa lại cho ông C. Mặc dù giấy bán nhà không ghi diện tích thửa đất, tuy nhiên tại thôn N, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa, vợ chồng ông C4, bà C5 chỉ có duy nhất một thửa đất là thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.237m² (trong đó 400m² đất ở, 837m² đất trồng cây lâu năm) theo GCNQSDĐ số AI 128604 cấp ngày 21/8/2007 đứng tên hộ ông Trịnh Trọng C4 và bà Trịnh Thị C5, nên có căn cứ khẳng định ý chí của bà C5 là bán thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất.

[2.2] Về ý kiến trình bày của ông Trịnh Trọng C4 đối với việc bà C5 bán nhà, đất:

- Tại đơn phản tố đề ngày 10/9/2020 ông C4 trình bày: *“Đến cuối năm 2013, tôi có nghe vợ tôi nói là đã bán nhà và đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông C, bà C1 và đã đưa GCNQSDĐ trên cho ông C, bà C1; nhưng*

vì là chị em trong nhà nên tôi có nói với vợ tôi là “tôi không đồng ý bán, chị em về mà giải quyết, nếu đã nhận tiền thì trả cho người ta”, vợ tôi không nói gì. Đến năm 2017, bà C1 vào Lâm Đồng để thuyết phục tôi bán nhà cho vợ chồng C, C1, tôi mới giật mình, tưởng là sự việc mua bán nhà và chuyển nhượng đất đã được vợ tôi và vợ chồng C, C1 giải quyết xong rồi. Do tôi không đồng ý bán nhà và chuyển nhượng đất cho vợ chồng C, C1, nên bà dọa tôi là “nếu không viết giấy bán nhà thì đưa cho bà C1 01 tỷ 400 triệu đồng thì bà C1 trả lại GCNQSDĐ cho tôi”.

- Tại biên bản làm việc ngày 13/5/2020, ông C4 trình bày: “Năm 2013, tôi đi làm ở Gia Lai, việc mua bán giữa hai chị em với nhau có người làm chứng là em trai của hai bà, tôi không được biết. Mãi đến năm 2017, bà C1 vào trong miền Nam gặp gia đình tôi để nói chuyện với bà C5 thì tôi mới được biết”.

Như vậy, tuy ông C4 không ký vào giấy bán nhà, nhưng ông C4 đã biết việc bà C5 bán nhà, đất cho ông C, bà C1.

[2.3] Về ý kiến trình bày của anh Trịnh Tiến D:

Tại bản tự khai ngày 12/8/2020 anh Trịnh Tiến D trình bày: “... Mẹ đưa cho 01 phong bì dán kín về đưa cho ông C và ông C đưa 7.000.000 đồng để lên xã lấy sổ đỏ. Sau đó đưa sổ đỏ cho ông C. Đưa số tài khoản của vợ cho ông C chuyển tiền. Đến ngày thứ tư, tôi về lại Lâm Đồng. Tôi về có đưa lại số tài khoản cho ông C và nói khi nào cháu cần chú gửi cho cháu nhé, ngoài ra tôi có mượn của ông ít tiền để đi đường và ông ấy cũng đã bắt ký nhận rõ ràng.

Cuối năm 2013, bố tôi về (Lâm Đồng), mẹ và bố tôi đã cãi nhau lớn về chuyện này, mẹ có gọi điện cho tôi nói tình hình như thế. Tôi đã cố gắng liên lạc với ông bà C, C1 để mong thỏa thuận ... vì bố tôi không đồng ý, nhưng không liên lạc được.

Những lần bố tôi về thăm nhà ông bà C, C1 luôn muốn chiếm hữu mảnh đất nên thấy bố tôi là chửi bới, xô đẩy, hù dọa bố tôi trong những lần tiếp xúc”.

Như vậy, việc bà C5 bán nhà đất cho ông C, bà C1 thì anh D cũng được biết, anh D là người đem giấy bán nhà về cho ông C, là người trực tiếp đến UBND xã lấy GCNQSDĐ về đưa cho ông C và cũng là người trực tiếp nhận tiền từ ông C chuyển qua tài khoản.

[2.4] Về nguồn gốc sử dụng đất và việc cấp GCNQSDĐ:

- Tại bản tự khai ngày 27/11/2023 (BL 201) ông C4 trình bày: “Nguồn gốc đất là của bố mẹ để lại cho vợ chồng tôi. Vào năm 2003 gia đình tôi chuyển vào trong Lâm Đồng sinh sống... Đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng tôi các con tôi không có liên quan gì”.

- Trong biên bản hòa giải ngày 10/7/2023 tại Tòa án nhân dân huyện V, ông C4 trình bày: “Vợ chồng tôi mua của Hợp tác xã H thửa đất từ năm 1990, đến năm 2007 thì được cấp GCNQSDĐ... Trên đất xây dựng ngôi nhà cấp 4 ba gian, bếp xây tường lợp Proximang ba gian và một chuồng trâu (đã cũ)”.

- Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2020 thì tài sản trên đất có 01 (một) nhà ba gian lợp ngói và một gian lòi lợp Proximang, nhà đã cũ, xuống cấp, diện tích 50m², xây dựng năm 1993.

Như vậy, nguồn gốc sử dụng đất là mua của Hợp tác xã H từ năm 1990, trên đất có ngôi nhà ngói ba gian được xây dựng năm 1993, nghĩa là đất được mua và tài sản trên đất được xây dựng khi các con đều chưa thành niên. Bản thân ông C4 cũng khẳng định đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, các con ông không có liên quan gì. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5 chỉ là cấp cho ông C4, bà C5 chứ không phải cấp cho toàn thể các con trong gia đình, mặc dù thời điểm cấp GCNQSDĐ các con đã trưởng thành, nhưng không có công sức đóng góp đối với việc hình thành tài sản nhà và đất nêu trên.

[2.5] Về giá trị chuyển nhượng: Mặc dù trong giấy bán nhà không ghi giá trị chuyển nhượng, nhưng người làm chứng là ông Trịnh Đình C7 (em trai bà C4, bà C1) đã ghi số tiền bên mua đã trả cho bên bán đầy đủ 215.000.000 đồng. Điều này phù hợp với việc bên mua nhà đất là ông C, bà C1 đã chuyển vào tài khoản cho anh D và chị H số tiền 200.000.000 đồng, ngoài ra còn đưa trực tiếp cho anh D một số tiền mặt mà anh D đã thừa nhận, đồng thời cũng phù hợp với việc ông C4 chấp nhận đã nhận của ông C, bà C1 số tiền 215.000.000 đồng. Anh D trình bày là vợ chồng anh tuy nhận được số tiền ông C chuyển đến nhưng anh không sử dụng vào mục đích chung của gia đình, anh vẫn giữ lại số tiền này khi nào cần thì trả lại cho ông C, bà C1. Lời trình bày này là không phù hợp, vì lý do cần tiền xin việc nên mới bán nhà đất, còn giả sử không đồng ý bán thì phải trả lại tiền ngay chứ không thể giữ lại tiền (trong tài khoản) từ năm 2013 đến nay mà không sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Đến khi nguyên đơn khởi kiện mới cho rằng không có cơ hội để trả lại là không có cơ sở chấp nhận. Anh D còn cho rằng đây chỉ là số tiền đặt cọc chứ không phải là tiền bán nhà đất, vì hai bên chưa có thỏa thuận, nhưng anh D cũng như các bị đơn đều không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì về việc đặt cọc, nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, có đầy đủ căn cứ khẳng định, ông C4, bà C5 đã nhận đủ số tiền bán nhà đất của ông C, bà C1 và số tiền này được sử dụng vào mục đích chung của gia đình.

[2.6] Sau khi mua nhà đất, gia đình ông C, bà C1 đã sử dụng, cải tạo nhà đất, xây dựng, sửa chữa nhiều hạng mục lớn làm thay đổi hiện trạng, giá trị tài sản. Ông C4 nhiều lần về quê đều biết nhưng không phản đối, tranh chấp gì hoặc chủ động gửi đơn đến chính quyền địa phương đề nghị giải quyết tranh chấp. Mỗi lần về quê, ông C4 cũng không về nhà mình ở mà thường ở lại tại các gia đình anh em khác. Đến tháng 5/2020, khi ông C, bà C1 gửi đơn đến UBND xã đề nghị hòa giải tranh chấp, thì ban đầu, ý kiến của ông C4 là đòi thêm tiền. Sau đó nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn mới yêu cầu lấy lại đất.

[2.7] Lời khai của những người làm chứng đều khẳng định trước năm 2013 ông C4, bà C5 chuyển vào Lâm Đồng sinh sống với con trai nên trước khi đi đã rao bán nhà đất cho nhiều người trong làng, tuy nhiên giá cao và nhu cầu sử dụng

đất ít nên chưa bán được. Họ được chứng kiến gia đình ông C sử dụng thửa đất, đổ đất lấp ao sâu, đổ đất tôn vườn, sửa lại nhà, xây mới tường bao và trồng cây, con trai ông C, bà C1 đã về nhà ở và sinh sống một thời gian. Ông C4 về quê nhiều lần, biết việc sử dụng, cải tạo, san lấp mới công trình trên đất nhưng không có ý kiến gì.

Như vậy, qua những phân tích, đánh giá trên, có cơ sở khẳng định, ông C4 là người biết rõ việc bán nhà, đất của bà C5 cho gia đình ông C, bà C1, nhưng không có ý kiến phản đối gì, nên phải xác định là ông C4 đồng ý với việc chuyển nhượng nhà, đất. Trường hợp này cần áp dụng án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết: *“Các tranh chấp liên quan đến giao dịch chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng là nhà đất do vợ hoặc chồng xác lập nhưng không có sự tham gia của người còn lại trong giao dịch. Theo đó, trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không đứng tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai, người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”*.

Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giấy bán nhà) ngày 16/7/2013 là có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không buộc bị đơn phải trả tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất vì đây là lỗi của nguyên đơn. Bị đơn không có trách nhiệm trả số tiền tôn tạo đất, xây dựng các công trình trên đất của bị đơn như yêu cầu của nguyên đơn. Buộc nguyên đơn trả lại nguyên hiện trạng nhà và đất cho gia đình bị đơn:

Sau khi mua nhà đất, phía nguyên đơn đã trả đủ tiền theo thỏa thuận, sau đó thực hiện việc cải tạo, sửa chữa, tôn tạo đất, xây dựng các công trình trên đất, phía bị đơn biết nhưng không ngăn cản, không tranh chấp, không làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp nên khi xác định giao dịch dân sự vô hiệu, cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn phải trả lại tiền khi chuyển nhượng, xác định lỗi để quyết định phía bị đơn phải bồi thường phần giá trị thiệt hại do lỗi của mình làm cho giao dịch dân sự vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo phân tích ở trên thì có căn cứ chấp nhận giao dịch dân sự nêu trên là có hiệu lực pháp luật, nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận những yêu cầu này của bị đơn.

[3.2] Xem xét buộc phía nguyên đơn bồi thường tổn thất về tinh thần, vật chất cho bị đơn theo quy định của pháp luật, buộc phía nguyên đơn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi thủ đoạn gian dối (giả mạo giấy tờ, giả mạo chữ ký) nhằm chiếm đoạt tài sản của người khác:

Đây là vụ án giải quyết về tranh chấp giao dịch dân sự, nên quyền và nghĩa vụ của các bên là ngang nhau, trong quá trình giải quyết vụ án không có căn cứ cho rằng bên nguyên đơn đã gây tổn thất về tinh thần, vật chất cho bị đơn, nên không có cơ sở chấp nhận. Còn việc giám định chữ ký, chữ viết là một biện pháp thu thập chứng cứ của Tòa án khi giải quyết vụ án để xem xét có căn cứ chấp nhận yêu cầu hay không chấp nhận yêu cầu của đương sự, nên HĐXX phúc thẩm không xem xét yêu cầu này của bị đơn.

[3.3] Về yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền chi phí giám định:

Bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết các chi phí tố tụng trong vụ án, theo đó xác định chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do nguyên đơn chịu, chi phí giám định chữ viết do bị đơn chịu. Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự không yêu cầu gì đối với các khoản chi phí tố tụng. Tại đơn kháng cáo, bị đơn không kháng cáo đối với số tiền chi phí giám định, nên HĐXX phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[4] Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Tiến D:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định tuyên hợp đồng mua bán giữa bà C4 và ông C, bà C1 vô hiệu. Buộc ông C, bà C1 phải trả lại GCNQSDĐ cấp cho hộ ông C4, bà C5 và trả lại nguyên trạng nhà và đất ban đầu cho ông C4, bà C5. Anh D chỉ chấp nhận trả lại cho nguyên đơn số tiền 207.000.000 đồng, ngoài ra không trả thêm một khoản nào khác:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn nên có quyền lợi, nghĩa vụ như bị đơn. Nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được xem xét. Như đã phân tích ở trên, có căn cứ công nhận giao dịch dân sự (giấy bán nhà) giữa bà C4 và ông C, bà C1 là có hiệu lực pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của anh D về việc giữ nguyên quyết định tuyên hợp đồng mua bán giữa bà C4 và ông C, bà C1 là vô hiệu. Các nội dung kháng cáo khác của anh D, không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 là có căn cứ, nên chấp nhận kháng cáo của ông C, bà C1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện V theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giấy bán nhà) ngày 16/7/2013 là có hiệu lực pháp luật, ông C, bà C1 được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.237m² (trong đó 400m² đất ở, 837m² đất trồng cây lâu năm) theo GCNQSDĐ số AI 128604 ngày 21/8/2007 đứng tên hộ ông Trịnh Trọng C4 và bà Trịnh Thị C5, địa chỉ tại thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 được chấp nhận nên ông C, bà C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (DSPT).

Ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5, anh Trịnh Tiến D phải chịu án phí DSPT, nhưng do ông C4, bà C5 là người cao tuổi nên được miễn án phí DSPT.

Về án phí dân sự sơ thẩm (DSST): Tuy bản án bị sửa, nhưng nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Tiến D. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện V, như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của BLTTDS; Điều 116, 117, 119, điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nguyên đơn ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giấy bán nhà) ngày 16/7/2013 có hiệu lực pháp luật. Ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.237m², trong đó đất ở (ONT) là 400m² và đất trồng cây lâu năm (CLN) là 837m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 128604 ngày 21/8/2007 đứng tên hộ ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5; địa chỉ thửa đất tại thôn N 2, xã H, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

Gia đình ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị C1 không phải chịu án phí DSPT.

Ông Trịnh Trọng C4, bà Trịnh Thị C5 được miễn án phí DSPT.

Anh Trịnh Tiến D phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0004943 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, anh D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện V;
- Chi cục THA DS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Nam Tiến

