TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2021/DS-PT
Ngày 10 - 9 - 2021

V/v: Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trương Quang Tú.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Thực và ông Hoàng Hữu Tăng.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tuấn - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên toà: Ông Hoàng Văn Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do bản án sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Huy Đ, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn Ngọc T, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên; *"có mặt"*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khắc A, sinh năm 1977; Địa chỉ: thôn A2, xã L, thành phố H, tỉnh Hưng Yên; *"có mặt"*

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn Ngọc H, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên; *"có mặt"*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên; *"có mặt"*

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

1. Ủy ban nhân dân xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Văn T; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P; *"vắng mặt"*

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn Ngọc T, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên; *"có mặt"*

3. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn Ngọc H, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên*"có mặt"*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Xã Phùng Hưng, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên; *"có mặt"*

4. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1964; *"vắng mặt"*

5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; *"vắng mặt"*

6. Ông Bùi Anh C, sinh năm 1955; *"vắng mặt"*

7. BàĐỗ Thị Th1, sinh năm 1962; *"vắng mặt"*

Đều địa chỉ: Thôn Ngọc H, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

8. Bà Nguyễn Thị L1 (tên gọi khác là H), sinh năm 1962; Địa chỉ: Làng N, xã Q, huyện T, tỉnh Hải Dương; *"vắng mặt"*

9. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969; Địa chỉ: thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh;

10. Bà Nguyễn Thị Phương Th2 (tên gọi khác là T), sinh năm 1971; Địa chỉ: thôn 2, xã Đại Hưng, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên ; *"vắng mặt"*

11. Bà Nguyễn Thị Th3, sinh năm 1973; Địa chỉ: thôn TQT, thị trấn K, huyện K, tỉnh Hưng Yên ; *"vắng mặt"*

12. Bà Dương Thị H3, sinh năm 1964; Địa chỉ: thôn M, xã Đ, huyện K, tỉnh Hưng Yên ; *"vắng mặt"*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L: Bà Nguyễn Thị D, Luật sư của Công ty Luật TNHH Ánh Dương, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hưng Yên; Địa chỉ: Thôn VNi, xã NL, thị xã MH, tỉnh Hưng Yên; *"có mặt"*

- *Người làm chứng:* Ông Lê Anh T2, sinh năm 1946 ; Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên; *"vắng mặt"*

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16 tháng 3 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Huy Đ trình bày: Năm 2016 cụ Nguyễn Văn M đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông 72,6m^2 đất kê khai, đăng ký thửa số 105, tờ bản đồ số 39 tại Thôn Ngọc T, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên để lấy tiền thanh toán trả tiền vay Quỹ tín dụng nhân dân Phùng Hưng. Hai bên đã lập Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16 tháng 5 năm 2016 nội dung cụ M chuyển nhượng cho vợ chồng ông đất mặt đường bê tông 05 mét chiều ngang, Đông

giáp ông Xuyên, Nam giáp bà An, Tây giáp nửa đất còn lại, Bắc giáp đường bê tông của làng với số tiền đã thỏa thuận là 230.000.000 đồng. Hợp đồng được đại diện thôn, địa chính xã và lãnh đạo xã xác nhận.

Do chưa sử dụng đất nên ông đã cho cụ M để nhờ cây cảnh trên đất, sau khi cụ M chết con trai là ông Nguyễn Văn D tiếp tục để nhờ cây cảnh trên đất nhưng khi gia đình yêu cầu trả đất thì ông D không trả nên ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông D phải trả lại diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng.

Lời khai ngày 30 tháng 6 năm 2020 ông Đ trình bày: Tháng 3 năm 2019 khi chuyển nhượng một phần đất của cụ M cho anh Bùi Văn Cầu, ông D đã xác định trong văn bản thửa đất chuyển nhượng phía Đông giáp đất ông Trần Huy Đ nên ông D phải biết việc cụ M chuyển nhượng đất. Năm 2020 khi Ủy ban nhân dân xã P giải quyết ông D đã nhất trí chuộc lại thửa đất với giá 300.000.000 đồng, nên nếu ông D có nguyện vọng lấy lại đất thì phải thỏa thuận thống nhất với nhau nếu không được thì phải trả ông thửa đất ông Mạn đã chuyển nhượng. Đến ngày 03 tháng 9 năm 2020 ông Đ yêu cầu nếu ông D không trả đất thì phải trả ông số tiền chuyển nhượng đất theo giá trị tại thời điểm xét xử và ngày 17 tháng 11 năm 2020, Tòa án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc ông D phải trả tiền theo giá trị tại thời điểm xét xử nếu hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

Đối với việc lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã P và cán bộ chuyên môn đã ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và cụ M nhưng do sơ xuất không vào sổ địa chính để theo dõi, nay ông, bà không yêu cầu xem xét, xử lý trách nhiệm về vấn đề này.

Tại lời khai ngày 19 tháng 6 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: Bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn M, chết năm 2017 và cụ Nguyễn Thị N, chết năm 2006 có bảy con chung là Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thì và Nguyễn Thị Th3. Năm 2007 cụ M kết hôn với Bà Dương Thị H3 nhưng không có con chung. Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ ông mua năm 1990 kích thước dài mặt đường 11m, chiều sâu 13m, diện tích 143m^2. Bố mẹ ông đã sử dụng 6m mặt đường để làm nhà, còn lại 05m mặt đường ngày 10 tháng 8 năm 2011 bố ông đã tặng cho ông diện tích đất 65m^2 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Lạm, Nguyễn Ngọc Nhàn, Nguyễn Trọng Thành, Nguyễn Văn Bật và được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018 ông Trần Văn Đô yêu cầu ông trả đất và đưa ra hợp đồng mua bán đất ông mới biết bố ông chuyển nhượng đất cho ông Đ nên ông không chấp nhận trả đất cho ông Đ vì đã được tặng cho từ năm 2011 nhưng ông nhất trí trả ông Đ số tiền bố ông đã nhận khi chuyển nhượng đất là 230.000.000 đồng vì ông đang quản lý, sử dụng toàn bộ di sản của cụ M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

Bà Nguyễn Thị H1, vợ ông Trần Huy Đ nhất trí với lời khai và yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Bà Hoàng Thị L, vợ ông Nguyễn Văn D nhất trí với lời khai của ông D, tại lời khai ngày 24/9/2020 bà L công nhận cụ M có chuyển nhượng đất cho ông Đ số tiền 230.000.000 đồng nhưng không làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Do chồng là người duy nhất được hưởng thừa kế của bố nên bà chấp nhận trả tiền cho ông Đ nhưng đề nghị được trả nợ nhiều lần.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th3, bà Nguyễn Thị Phương Th2, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị T, và bà Nguyễn Thị L1: Công nhận cụ Nguyễn Văn M, chết năm 2017 và cụ Nguyễn Thị N, chết năm 2006 có bảy con chung và tài sản chung của bố mẹ như trình bày của ông D. Năm 2011 cụ M đã họp gia đình và lập văn bản có chữ ký của toàn bộ chị em trong gia đình nội dung tặng cho ông Nguyễn Văn D diện tích đất chiều mặt đường 11,5m, chiều sâu 13m, nhưng sau đó cụ M và bà H vẫn sử dụng và quản lý toàn bộ diện tích đất. Do hợp đồng mua bán đất giữa cụ M và ông Đ vô hiệu nên nếu cụ M đã nhận tiền chuyển nhượng đất của ông Đ thì ông D là người hưởng nhà đất của bố phải có trách nhiệm thanh toán trả toàn bộ số tiền cho ông Đ vì các anh chị em không được hưởng thừa kế tài sản tặng cho nên không có nghĩa vụ thanh toán tiền bồi thường của bố.

Bà Dương Thị H3 khai: Thời gian chung sống cùng ông Nguyễn Văn M, chết năm 2017, bà có tôn tạo, tu bổ nhà, đất ông Mạn đã có từ trước nhưng bà không yêu cầu, đề nghị gì. Bà có nghe nói ông Mạn đã tặng cho con trai là anh Nguyễn Văn D nhà, đất nhưng không biết ông Mạn bán đất cho ông Đ nên nếu anh Dơn phải giao trả đất cho ông Đ thì bà không có ý kiến gì, trường hợp phải hoàn trả ông Đ tiền ông Mạn đã nhận thì anh Dơn là người hưởng di sản của ông Mạn phải có nghĩa vụ trả tiền cho ông Đ.

Ông Bùi Anh C, và bàĐỗ Thị Th1 khai: Năm 2019 mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn D diện tích đất 83,8m^2 thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 39, thôn Ngọc Nha Hạ, xã Phùng Hưng vị trí phía Đông giáp đất ông Trần Huy Đ dài 13,7m, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Dĩnh dài 11,9m, phía Bắc giáp đường bê tông dài 6,2m, phía Nam giáp đất bà Bùi Thị An dài 6,7m. Đất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn M, sau khi cụ M chết ông D quản lý, sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng, ông Lê Anh T2 trình bày: Năm 2016, cụ M vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân Phùng Hưng, theo cụ M là vay cho ông D, do không trả được nên ông chứng kiến cụ M đã thỏa thuận chuyển nhượng 72,6 m^2 đất tại thửa số 105, tờ bản đồ số 39 tại thôn Ngọc Nha Hạ, xã Phùng Hưng cho ông Đ. Cụ M và ông Đ đã làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã P, việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, sau đó cụ M đã nhận 230.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất của anh Đô và thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân Phùng Hưng.

UBND xã P cung cấp: Khi còn sống cụ Nguyễn Văn M tạo lập được 02 mảnh đất tại Thôn Ngọc H, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên, trong đó 01 mảnh đã cho con trai cả là ông Nguyễn Văn T, ông T sử dụng ổn định và đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mảnh còn lại, theo hồ sơ đo đạc năm 1991, thể hiện 02 thửa là thửa số 691 và thửa số 692, đều có diện tích là 54 m^2 và cùng mang tên ông Nguyễn Văn Minh M (tức Nguyễn Văn M). Năm 2010, khi tiến hành đo vẽ theo VLAP gồm 02 thửa: thửa số 74, diện tích 83,8m^2 và thửa số 105 diện tích 72,6m^2, tờ bản đồ số 39, tại thôn Ngọc Nha Hạ, xã Phùng Hưng hiện sổ sách địa chính đều mang tên cụ Nguyễn Văn M.

Khi còn sống cụ M là người quản lý, sử dụng cả hai thửa đất này, sau khi cụ M mất, ông D là người duy nhất quản lý sử dụng cả hai thửa đất. Về nguyên tắc cả hai thửa đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất dôi dư nếu phù hợp với quy hoạch thì phải nộp tiền sử dụng đất mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011, cụ Nguyễn Văn M có làm thủ tục cho tặng quyền sử dụng 65m^2 đất ở tại thôn Ngọc Nha Hạ, xã Phùng Hưng, huyện Khoái Châu tỉnh Hưng Yên cho con trai là ông Nguyễn Văn D nhưng là thủ tục viết tay, chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng nên UBND xã có ký xác nhận nhưng chưa vào sổ địa chính xã.

Năm 2016, cụ Nguyễn Văn M tiếp tục lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đã cho ông D nhưng diện tích là 72,6m^2 cho ông Trần Huy Đ, do là thủ tục viết tay, sổ địa chính không ghi việc cho tặng giữa cụ M và ông D, cũng như chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng nên UBND xã có ký xác nhận nhưng chưa vào sổ địa chính xã.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định diện tích đất tranh chấp (thửa đất 105, tờ bản đồ số 39) vị trí phía Bắc giáp đường liên thôn, xã dài 5,0m; phía Nam giáp gia đình bà An dài 5,0m; phía Đông giáp gia đình ông Xuyên dài 15,5m và phía Tây giáp đất gia đình (ông C đang quản lý) dài 13,7m. Thửa đất số 74 và số 105, tờ bản đồ số 39 giá trị 572.000.000 đồng (5.500.000 đồng/m^2 x 104m^2)

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 14/5/2021, Tòa án nhân dân huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Huy Đ buộc ông Nguyễn Văn D trả lại quyền sử dụng 72,6 m^2 đất thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 39 tại Thôn Ngọc H, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Buộc ông Trần Huy Đ phải trả lại ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L Giấy chuyển nhượng đất ở giữa ông Nguyễn Văn M và ông Trần Huy Đ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Huy Đ: Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L phải trả lại ông Trần Huy Đ và bà Nguyễn Thị H1 số tiền 365.440.000 đồng

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 5 năm 2021, bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị xác định diện tích đất cụ M chuyển nhượng cho ông Đ theo đúng giấy

chuyển nhượng ngày 16/5/2016 và xác định lỗi của hai bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là mỗi bên phải chịu 50%.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền và luật sư rút yêu cầu kháng cáo đề nghị xác định diện tích đất chuyển nhượng, giữ nguyên yêu cầu xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau vì khi nhận chuyển nhượng đất ông Đ, bà H1 đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng, đất đang thế chấp nhưng vẫn đồng ý mua mặt khác nội dung hợp đồng và xác nhận của UBND xã không phù hợp thực tế vì đất hợp pháp được chuyển nhượng là 54m^2 do đó căn cứ khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, các Điều 122, 129, 131, 457, 614, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 309 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm xác định lại thiệt hại và lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau. Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tự nguyện bồi thường thiệt hại và hoàn trả ông Đ số tiền cụ M đã nhận tổng cộng 300.000.000 đồng.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền xác định ý chí của cụ M là chuyển nhượng diện tích đất 72,6m^2 nên phải xác định thiệt hại là diện tích đất chuyển nhượng theo ý chí của các bên, cụ M đã tặng cho và thế chấp đất nhưng vẫn cố ý chuyển nhượng nên có lỗi chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 125 BLDS; Điều 293, khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 293 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm và buộc đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện, khách quan, đầy đủ các chứng cứ, lời trình bầy của các đương sự, người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th3, Nguyễn Thị Phương Th2, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị L1, ông Bùi Anh C, bàĐỗ Thị Th1 đều đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Tòa án giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu của nguyên đơn đã bao gồm yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do đó quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngày 17 tháng 11 năm 2020 Tòa án thụ lý yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng vô hiệu là không cần thiết, khi thụ lý yêu cầu bổ sung không yêu cầu đương sự nộp tạm ứng án phí và thụ lý trước ngày đương sự nộp đơn khởi kiện bổ sung ngày 20 tháng 4 năm 2021 là trái pháp luật.

[3] Bị đơn người liên quan không phản đối Giấy chuyển nhượng đất ở ghi ngày 16 tháng 5 năm 2016 giữa cụ Nguyễn Văn M và ông Trần Huy Đ, bà Nguyễn Thị H1 nên theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự là tình tiết không phải chứng minh.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 16 tháng 5 năm 2016 nên theo Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 pháp luật áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2013.

[5] Đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy các bên đều không thỏa thuận về diện tích đất chuyển nhượng và đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù hợp đồng có xác nhận của địa chính và Ủy ban nhân dân xã P nhưng nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P là "UBND xã giao cho địa chính xã hướng dẫn làm thủ tục theo quy định của luật đất đai" không đúng hướng dẫn về chứng thực hợp đồng giao dịch theo Điều 2 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu toàn bộ và không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông Đ là đúng Điều 122, 124, 127, 137, 689 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 188 Luật Đất đai. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu mà buộc ông Đ phải trả ông D, bà L Giấy chuyển nhượng quyền đất ở giữa cụ Man và ông Đ là không đúng vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện phải giao nộp để lưu hồ sơ.

[6] Về diện tích đất chuyển nhượng thấy: Theo nội dung Giấy chuyển nhượng đất ở, cụ Man chuyển nhượng diện tích đất "đông giáp ông Xuyên, nam giáp bà An, Tây giáp nửa đất còn lại Bắc giáp đường BT của làng. Với số tiền ông cháu đã thỏa thuận là 230.000.000 đồng hai chăm ba mươi triệu đồng chẵn thủ tục giấy tờ bên mua chịu". Tại phiên tòa, ông D rút kháng cáo xác định diện tích đất chuyển nhượng nên đã có căn cứ đất chuyển nhượng có vị trí, kích thước được xác định theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

[7] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng, hợp đồng được địa chính xã xác nhận "căn cứ giấy xin chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M xóm 10 thôn Ngọc Nha Hạ chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Huy Đ xóm 7 thôn Ngọc

Nha Thượng thửa đất số 105 diện tích 72,6m^2 ở tờ bản đồ số 39 không tranh chấp thế chấp gì" chỉ xác định đất không tranh chấp thế chấp không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng. Thực tế theo hồ sơ địa chính thì đất chuyển nhượng theo bản đồ địa chính lập năm 1991 diện tích 54m^2, đến năm 2011 khi cụ M làm thủ tục tặng cho ông D thể hiện diện tích đất là 65m^2 và năm 2016 theo bản đồ VLAP diện tích là 72,6m^2 nên cấp sơ thẩm xác định diện tích đất chuyển nhượng tương ứng diện tích 72,6m^2 đất kê khai, đăng ký theo bản đồ để xác định giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là chưa chính xác vì khi định giá tài sản, Ủy ban nhân dân xã P đã xác định "Đối với thửa đất đang tranh chấp có một phần diện tích đất lấn chiếm hành lang thì đề nghị không định giá" do đó chỉ có cơ sở xác định giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là giá trị diện tích đất hợp pháp 54m^2 kê khai, đăng ký theo bản đồ năm 1991 giá trị 297.000.000 đồng (54m^2 x 5.500.000 đồng/m^2).

[8] Nguyên đơn công nhận sau khi nhận chuyển nhượng đất chưa quản lý, sử dụng đất nên theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thiệt hại do hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn M và ông Trần Huy Đ, bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 67.000.000 đồng (297.000.000 đồng - 230.000.000 đồng).

[9] Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, cụ M đã tặng cho diện tích đất chuyển nhượng nhưng không thông báo cho bên mua biết về quyền của người thứ ba đối với đất cũng như diện tích đất hợp pháp nên phải xác định có lớn hơn ông Đ, bà H1 là người nhận chuyển nhượng khi biết đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và theo hợp đồng thì bên mua có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục giấy tờ nên sẽ xác định lỗi của cụ M là 70% và lỗi của ông Đ là 30%. Do đó, sẽ buộc ông Đ, bà H1 phải chịu thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi 30% của mình tương ứng số tiền 20.100.000 đồng (30% x 67.000.000 đồng)

[10] Sự thừa nhận của ông D phù hợp với cung cấp của các thừa kế của cụ M và Ủy ban nhân dân xã P đã có đủ căn cứ xác định cụ Nguyễn Văn M, chết năm 2017 không có di chúc và ông D là người quản lý, sử dụng toàn bộ di sản của cụ M. Ông D nhất trí thực hiện nghĩa vụ của cụ M, sự tự nguyện của ông D phù hợp Điều 614, khoản 1, 2 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên sẽ buộc ông D hoàn trả ông Đ, bà H1 số tiền cụ M đã nhận 230.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi số tiền 46.900.000 đồng (67.000.000 đồng - 20.100.000 đồng), tổng cộng 276.900.000 đồng. Quan điểm tại phiên tòa hoàn trả số tiền cụ M đã nhận khi chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại tổng cộng số tiền 300.000.000 đồng của ông D là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên sẽ công nhận sự tự nguyện của ông D bồi thường ông Trần Huy Đ, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 300.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc bà L liên đới ông D thực hiện nghĩa vụ của cụ M là không đúng vì bà L không phải người thừa kế của cụ M.

[11] Án phí: Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa; ông Đ phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi tài sản, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

[12] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa không phù hợp pháp luật nên không được chấp nhận.

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

[14] Án phí: Do sửa án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128; Điều 137; Điều 689 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 614, khoản 1, 2 Điều 615 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2014 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nghị quyết số 326/2016/QH14 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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Huy Đ.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 16 tháng 5 năm 2016 giữa cụ Nguyễn Văn M và ông Trần Huy Đ, bà Nguyễn Thị H1.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Huy Đ buộc ông Nguyễn Văn D trả quyền sử dụng 72,6 m^2 đất kê khai, đăngký thửa số 105, tờ bản đồ số 39; địa chỉ thửa đất: thôn H xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 105, tờ bản đồ số 39; địa chỉ thửa đất: Thôn Ngọc H, xã P, huyện K, tỉnh Hưng Yên ghi ngày 16 tháng 5 năm 2016 giữa cụ Nguyễn Văn M và ông Trần Huy Đ và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn D trả ông Trần Huy Đ và bà Nguyễn Thị H1 số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của

số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí: Ông Trần Huy Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận, nhưng được trừ và số tiền 3.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002251, ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Khoái Châu; hoàn trả lại ông Đ số tiền chênh lệch 2.700.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn D phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà L và ông D số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng mỗi người đã nộp theo Biên lai thu số 0002663 và 0002664 ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Khoái Châu.

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

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,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:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện Khoái Châu;
- Chi cục THADS huyện Khoái Châu;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Trương Quang Tú