TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 164/2023/DS-PT
Ngày: 13-12-2023
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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Bà Phạm Phong Lan

Ông Lương Thanh Chín

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Phạm Xảnh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1969

Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L: Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1969 (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2020).

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Trương Thị Đ: Ông Nguyễn Văn P – Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

- *Bị đơn:* Ông Lương Văn H, sinh năm 1968

Bà Đặng Thị M, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

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

1. Ông Lương Tấn Đ1, sinh năm 1992

2. Bà Lương Thị Phương T, sinh năm 1997

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Tấn Đ1 và bà Lương Thị Phương T: Ông Lương Văn H, sinh năm 1968 và bà Đặng Thị M, sinh năm 1971 (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2020).

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Tấn Đ1, bà Lương Thị Phương T.

Những người tham gia tố tụng có mặt bà Trương Thị Đ, Luật sư Nguyễn Văn P, ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/6/2020 và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Trương Thị Đ và ông Nguyễn Văn L (ông L do bà Đ đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 30/7/2017, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M diện tích đất khoảng 300m^2, chiều ngang 06m, chiều dài khoảng 50m (từ đầu đường bê tông đến giáp ranh đất bà Lương Thị H1), gồm 100m^2 đất thổ cư và khoảng 200m^2 đất cây trồng, diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất 2.458,4m^2, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 129, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận thuộc Giấy chứng nhận số CK 994…, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng bà M, ông H chuẩn bị sẵn tại nhà, phía sau giấy chuyển nhượng đất có Ban điều hành thôn T là ông Nguyễn Văn S (hiện đã chết) ký xác nhận ngày 01/8/2017. Vợ chồng bà M, ông H đem giấy chuyển nhượng đến nhà vợ chồng ông bà vào ngày 01/8/2017, thoả thuận bán cho vợ chồng ông bà diện tích đất trên và nói nếu vợ chồng ông bà đồng ý thì ký tên vào giấy. Sau khi vợ chồng ông bà ký tên vào giấy chuyển nhượng đất thì cùng ngày 01/8/2017, tại nhà của vợ chồng ông bà, có mặt vợ chồng ông bà, ông H và bà M thì bà Đ đã đưa cho vợ chồng bà M, ông H số tiền 170.000.000 đồng là tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, số tiền còn nợ lại 100.000.000 đồng hai bên thoả thuận số tiền này sẽ được vợ chồng ông bà trả đủ khi ông H, bà M làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Tại giấy nhận tiền ngày 01/8/2017, vợ chồng ông H, bà M ký tên vào bên người giao tiền là ký nhầm chỗ, còn vợ chồng ông bà không ký tên vào giấy nhận tiền. Tiếp đó, ngày 18/8/2017, bà M là người trực tiếp đến nhà vợ chồng ông bà nhận thêm 10.000.000 đồng và nói tiền này nhận để đi làm sổ đỏ cho nhanh; mấy ngày sau tiếp bà M đến nhận thêm 5.000.000 đồng, rồi thêm 1.000.000 đồng, cả ba lần nhận tiền thêm bà M đều nói trừ vào 100.000.000 đồng còn lại của việc chuyển nhượng đất. Đối với giấy ghi ngày 29/02/2017, có nội dung ông H, bà M mượn của vợ chồng ông bà số tiền 65.000.000 đồng, việc mượn này hai bên có thoả thuận lãi suất là 6%/tháng trên số tiền gốc 65.000.000 đồng nhưng

ông H, bà M đã trả được 15.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 10/6/2017, còn lãi trả được hai tháng thì không trả nữa. Giấy ghi ngày 29/02/2017 ghi thêm "1/8", "+ 1.000.000", "+ 6.000" bà Đ xác định không có ý nghĩa gì. Tổng số tiền mượn ngày 29/02/2017 vợ chồng bà M, ông H còn thiếu tiền gốc 50.000.000 đồng và khoản tiền bà M nhận thêm sau ngày 01/8/2017 là 16.000.000 đồng, tổng cộng là 66.000.000 đồng vợ chồng bà M, ông H đã thoả thuận trừ vào tiền chuyển nhượng đất, do đó vợ chồng ông bà xác định tổng số tiền chuyển nhượng đất đưa cho vợ chồng ông H, bà M là 236.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng đất thì ông H, bà M đang làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên chỉ lập giấy viết tay để ghi nhận việc chuyển nhượng. Ngày 26/10/2017, vợ chồng bà M, ông H được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 994… đứng tên ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M. Sau khi biết được ông H, bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì ông bà nhiều lần yêu cầu ông H, bà M làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên theo đúng quy định pháp luật nhưng ông H, bà M không đồng ý.

Nay ông bà yêu cầu vợ chồng ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có chiều ngang 6m, chiều dài từ đường bê tông tới đất bà Lương Thị H1 (đo đạc thực địa là 341,5m^2), nằm một phần trong diện tích 2.458,4m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 994... đứng tên ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M trình bày: Ông bà thừa nhận có việc viết giấy tay để chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L diện tích đất khoảng 300m^2 tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; phần đất chuyển nhượng có tứ cận: một mặt tiếp giáp đường bê tông xi măng, một mặt tiếp giáp đường đất, một mặt tiếp giáp đất bà Lương Thị H1, một mặt tiếp giáp phần đất còn lại của ông bà, trong đó có 100m^2 đất thổ cư, phần còn lại là đất cây trồng, trong phần đất chuyển nhượng có một ao nước và ở thời điểm làm giấy chuyển nhượng thì ông bà đồng ý chuyển nhượng luôn cả ao nước cho bà Đ, ông L. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ, ông L là do vợ chồng ông bà tự đề xuất, ông bà đến nhà bà Đ, ông L để hỏi ý kiến về việc chuyển nhượng đất, sau khi bà Đ, ông L đồng ý nhận chuyển nhượng thì ông bà về nhà yêu cầu con ông bà viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung của ông bà đã thoả thuận với bà Đ, ông L tại nhà của ông bà; sau đó, ông bà cùng hai con là ông Đ1 và bà T ký vào giấy chuyển nhượng. Ông bà xác định nội dung theo giấy chuyển nhượng đất đề ngày 30/7/2017 là hoàn toàn có thật, thời điểm viết giấy chuyển nhượng đất ông bà cùng hai con là ông Đ1 và bà T mong muốn chuyển nhượng đất cho bà Đ, ông L, ông bà không bị bà Đ, ông L hay người nào khác lừa dối, đe doạ, cưỡng ép, ông bà hoàn toàn tự nguyện trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo giấy nhận tiền ngày 01/8/2017, chữ ký và viết họ tên trong giấy

chính là của ông bà, nội dung ghi vợ chồng ông bà nhận 170.000.000 đồng tiền mặt nhưng thực tế ông bà chỉ nhận tiền mặt 100.000.000 đồng, còn 70.000.000 đồng là tiền nợ gốc cộng lãi nhưng ông bà không có chứng cứ chứng minh. Còn đối với khoản nợ 66.000.000 đồng, ông bà thừa nhận giấy mượn tiền đề ngày 29/02/2017 là nội dung có thật, ông bà có mượn của bà Đ, ông L lần lượt theo giấy mượn tiền tổng cộng 65.000.000 đồng. Khi mượn tiền, các bên có thoả thuận lãi suất chỉ nói miệng là tiền lãi 1.000.000 đồng/10 ngày vay tiền/10.000.000 đồng tiền vay, không xác định thời gian trả tiền gốc là khi nào và ông bà đã trả được 15.000.000 đồng, còn tiền lãi trả bao nhiêu thì ông bà không nhớ và cũng không có chứng cứ chứng minh việc trả lãi. Đối với giấy mượn tiền đề ngày 18/8/2017 là do bà trực tiếp ghi, thực tế ông bà có mượn của bà Đ, ông L ba lần tiền là 10.000.000 đồng, 5.000.000 đồng và 1.000.000 đồng, tổng cộng 16.000.000 đồng, lãi suất cũng giống như giấy mượn tiền ngày 29/02/2017, ông bà chưa trả gốc và lãi cho bà Đ, ông L. Ông bà xác định hiện nay còn nợ bà Đ, ông L tiền vay 66.000.000 đồng và đồng ý cấn trừ 66.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng còn lại 100.000.000 đồng. Trước đây, ông bà có mong muốn được chuộc lại đất đã chuyển nhượng cho bà Đ, ông L với giá gấp 02 lần đến 03 lần giá đã chuyển nhượng nhưng bà Đ, ông L không đồng ý. Tại thời điểm chuyển nhượng thì các bên chỉ làm giấy tay do đất đang làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, phần diện tích đất mà ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ, ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Đ, ông L làm đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 30/7/2017, ông bà không đồng ý, vì nếu chuyển nhượng đất cho bà Đ, ông L thì không có đất cho con ông bà cất nhà.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Tấn Đ1 và bà Lương Thị Phương T trình bày: Cha mẹ ông bà có mượn tiền nóng của bà Trương Thị Đ nhưng không có tiền trả nên đã sang nhượng cho bà Đ một lô đất. Khi sang nhượng đất cho bà Đ thì bà M có nói là sau vài tháng làm ăn có tiền sẽ xuống nhà bà Đ xin nhượng lại đất này, bà Đ đồng ý nên ông bà mới ký vào giấy chuyển nhượng đất. Vài tháng sau, bà M có xuống nhà bà Đ xin chuộc lại đất chuyển nhượng với giá cao nhưng bà Đ không đồng ý. Nay bà Đ, ông L làm đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất, ông bà không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã quyết định:

Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị Đ:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2017 giữa nguyên đơn bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L với bị đơn ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M đối với diện tích 338,5m^2 đất (đã trừ 3m^2), trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 238,5m^2 đất cây trồng thuộc một phần của diện tích 2.458,4m^2, tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 129, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 994... đứng tên ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M, có tứ cận: phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp đất ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M; phía Nam giáp đất bà Lương Thị H1; phía Bắc giáp đường bê tông (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Nguyên đơn bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích 338,5m^2 và các tài sản gồm 01 cây me, 05 cây dừa nhỏ, 01 cây xoài, 01 cây mai thuộc một phần của diện tích 2.458,4m^2 của thửa đất số 117, tờ bản đồ số 129, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 994... do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26/10/2017 đứng tên ông Lương Văn H và bà Đặng Thị M.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L để lại 3m^2 đất với chiều ngang 6m, chiều dài 0,5m, có tứ cận: phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp đất ông H, bà M, phía Nam giáp đất bà Lương Thị H1, phía Bắc giáp đất bà Đ, ông L để làm con mương dẫn nước vào ao của bị đơn bà Đặng Thị M, ông Lương Văn H.

Buộc bị đơn ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M có trách nhiệm phải tháo dở, di dời kiốt xây gạch, nền ceramie, mái tôn, mái che khung sắt tiền chế để chuyển nhượng đất cho nguyên đơn ông L, bà Đ.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ông Lương Văn H và bà Đặng Thị M số tiền 84.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên 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 Bộ luật dân sự.

Bị đơn ông Lương Văn H và bà Đặng Thị M có nghĩa vụ phối hợp cùng nguyên đơn bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa đối với diện tích 338,5m^2 (trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 238,5m^2 đất cây trồng) nằm trong diện tích 2.458,4m^2, tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 129, tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 994... đứng tên ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M. Nếu ông H, bà M

không phối hợp, thì bà Đ, ông L có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng và tách thửa diện tích đất nói trên.

2. Về chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lương Văn H và bà Đặng Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị Đ phải chịu 4.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông L, bà Đ đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005960 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận nên tiếp tục nộp 3.900.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ, định giá là 5.161.000 đồng do nguyên đơn bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L tạm ứng chi nên buộc bị đơn ông Lương Văn H và bà Đặng Thị M phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 5.161.000 đồng cho bà Đ, ông L.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/7/2022, bị đơn ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Tấn Đ1, bà Lương Thị Phương T kháng cáo không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng; Vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất chưa có Giấy chứng nhận và việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 338,5m^2 (đã trừ 3m^2) đất trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 238,5m^2 đất trồng cây lâu năm là vi phạm pháp luật, do thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận nên không biết phần diện tích đất thổ cư nằm ở vị trí nào, còn 238,5m^2 đất trồng cây lâu năm theo quy định của Nhà nước không được phép tách thửa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M giữ nguyên đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Nguyên đơn bà Trương Thị Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2017 thì thời gian thực hiện giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đến ngày 26/10/2017, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 994... cho vợ chồng ông Lương Văn H sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 129, diện tích 2.458,4m^2 đất (gồm 300m^2 đất ở nông thôn và 2.158,4m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại thôn

T, xã H; trong đó 341,5m^2/2.458,4m^2 đất mà vợ chồng ông Lương Văn H viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trương Thị Đ. Nhưng vợ chồng ông Lương Văn H thay đổi ý kiến không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Trương Thị Đ, mà đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 994... ngày 26/10/2017 thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân H2 để vay tiền; và theo Văn bản số 55/CV-QTD ngày 21/6/2023 của Quỹ tín dụng nhân dân H2 thì đến thời điểm này vợ chồng ông Lương Văn H vẫn chưa tất toán khoản vay.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ dẫn đến không đưa Quỹ tín dụng nhân dân H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đã vi phạm khoản 4 Điều 68, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hơn nữa, diện tích đất vợ chồng ông Lương Văn H chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trương Thị Đ nằm trong diện tích 2.458,4m^2 đất là tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản tiền vợ chồng ông Lương Văn H vay của Quỹ tín dụng nhân dân H2, nhưng Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 30/7/2017 giữa vợ chồng ông Lương Văn H với vợ chồng bà Trương Thị Đ có hiệu lực, là không thể thực hiện được.

Ngoài ra, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 129, diện tích 2.458,4m^2 đất mà Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho vợ chồng ông Lương Văn H, gồm 300m^2 đất ở nông thôn và 2.158,4m^2 đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, thể hiện trên diện tích 2.158,4m^2 đất gia đình ông Lương Văn H xây dựng nhà ở cùng công trình phục vụ sinh hoạt chiếm một phần diện tích lớn, nhưng Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ trong diện tích 341,5m^2 đất vợ chồng ông Lương Văn H chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trương Thị Đ có bao nhiêu đất ở nông thôn.

Các thiếu sót của Tòa án sơ thẩm nêu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân H2, mà Tòa án phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; tuyên xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, Luật sư và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên và bị đơn đều thống nhất khai nhận:

Vào ngày 30/7/2017, vợ chồng ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M cùng các con Lương Tấn Đ1, Lương Thị Phương T thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị Đ diện tích đất khoảng 300m^2, chiều ngang 06m, chiều dài khoảng 50m (từ đầu đường bê tông đến giáp ranh đất bà Lương Thị H1), gồm 100m^2 đất thổ cư và khoảng 200m^2 đất cây trồng, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, với giá là 270.000.000đồng.

Thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ làm giấy viết tay. Đến ngày 26/10/2017, Ủy ban nhân dân huyện H mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 994... cho vợ chồng ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M.

Quá trình giải quyết vụ án, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên được đo đạc xác định có diện tích là 341,5m^2 (theo Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty TNHH T2 – Đo đạc HTB đo vẽ ngày 12/7/2022) thuộc một phần của thửa đất số 117, tờ bản đồ số 129, có diện tích 2.458,4m^2, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 994... đứng tên ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M).

[2] Sau khi biết được vợ chồng ông H, bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, vợ chồng ông L, bà Đ nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H, bà M làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên; nhưng vợ chồng ông H, bà M không đồng ý, nên vợ chồng ông L, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký ngày 30/7/2017.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn quyền sử dụng đất:

"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

..."

và theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất:

"3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

...”

[3.2] Như vậy, việc hai bên viết giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực và tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm các quy định được trích dẫn trên, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123 và khoản 1 Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, sau khi làm giấy chuyển nhượng đất, vợ chồng bị đơn chưa giao đất, hiện vẫn đang quản lý, sử dụng và sau khi được cấp Giấy chứng nhận, phía bị đơn đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 117 cho Quỹ tín dụng nhân dân Hàm Thắng từ ngày 15/7/2019 đến nay chưa giải chấp.

[3.3] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên là không đúng quy định của pháp luật.

[4] Đối với quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã đủ cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Để bảo đảm chế độ xét xử hai cấp và đảm bảo quyền lợi cho hai bên đương sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết, các bên đương sự có quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[6] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của phía bị đơn là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do bản án sơ thẩm bị sửa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Tấn Đ1, bà Lương Thị Phương T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc.

Áp dụng: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 407, Điều 500, Điều 501, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2017 giữa nguyên đơn bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L với bị đơn ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M cùng các con Lương Tấn Đ1, Lương Thị Phương T đối với diện tích 338,5m^2 đất (đã trừ 3m^2), trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 238,5m^2 đất cây trồng thuộc một phần của diện tích 2.458,4m^2, tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 129, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 994... đứng tên ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M), có tứ cận: phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp đất ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M; phía Nam giáp đất bà Lương Thị H1; phía Bắc giáp đường bê tông *(đính kèm Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty TNHH T2 – Đo đạc HTB đo vẽ ngày 12/7/2022)*.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại mục 1 vô hiệu.

3. Về án phí:

- Buộc nguyên đơn bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo Biên lai thu số 0005960 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc; Bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn ông Lương Văn H, bà Đặng Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Tấn Đ1, bà Lương Thị Phương T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả lại cho bà Đặng Thị M, ông Lương Văn H, ông Lương Tấn Đ1 và bà Lương Thị Phương T mỗi người 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0011022 ngày 10/8/2022 và các Biên lai thu số 0011247, 0011248, 0011249 cùng ngày 01/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc vợ chồng nguyên đơn bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L phải chịu 5.161.000 đồng *(Năm triệu, một trăm sáu mươi mốt nghìn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá trong giai đoạn sơ thẩm và 2.600.000 đồng *(Hai triệu, sáu trăm nghìn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn phúc thẩm; Bà Trương Thị Đ, ông Nguyễn Văn L đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện H.T.Bắc;
- VKSND huyện H.T.Bắc;
- Chi cục THADS huyện H.T.Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái