

Bản án số: 53/2023/DS-PT
Ngày 03 tháng 8 năm 2023
V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Huyền;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Vũ;
Ông Nguyễn Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số: 12/2023/TLPT-DS ngày 08/02/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2023/QĐXX - PT ngày 20 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Quang Đ, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu L, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Ông Phạm Tiến T, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu Đ, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ; chỗ ở hiện nay: Khu L, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông: Phạm Tiến T là ông Đoàn Quang Đ theo Giấy ủy quyền ngày 28/10/2022; địa chỉ: Khu L, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Bà Phùng Thị K, sinh năm 1963.

Anh Đinh Tuấn A, sinh năm 1986.

Anh Đinh Minh T, sinh năm 1992.

Đều ở địa chỉ: Khu Trại, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà: Phùng Thị K, anh Đinh Minh T là anh Đinh Tuấn A theo Giấy ủy quyền ngày 27/3/2023; địa chỉ: Khu Trại, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

- Người làm chứng:

Chị Đinh Thị Y, sinh năm 1992.

Chị Đinh Mai L, sinh năm 2002.

Anh Phùng Đình Long, sinh năm 1981.

Đều ở địa chỉ: Khu Trại, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ;
(Anh Đ, anh A có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Đoàn Quang Đ và ông Phạm Tiến T trình bày: Ngày 08/3/2022, tại khu Trại, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ ông Đoàn Quang Đ và ông Phạm Tiến T cùng nhau mua của gia đình bà Phùng Thị K, cùng các con là anh Đinh Tuấn A, anh Đinh Minh T thửa đất số 239, tờ bản đồ 154, diện tích 600m². Trong đó: đất ở 400m², đất vườn 200m²), đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00709 do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 06/8/1998 đứng tên Đinh Mạnh H (đã chết). Ông H là chồng bà K và mua T bộ diện tích đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền với thửa 239 (gồm đất trồng keo, trồng ngô, trồng lúa) được gia đình bà K khai phá trước năm 1985, diện tích gia đình bà K đã cam kết là 20.000m²; địa chỉ đất tại khu Trại, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Tổng số tiền chuyển nhượng là 2.295.000.000đồng, ông Đ và ông T đã trả trước (đặt cọc) cho gia đình bà K, anh A, anh T số tiền là 200.000.000đồng, anh Đinh Tuấn A là người đại diện cho gia đình bà K nhận tiền. Khi mua đất hai bên đã lập “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đất đồi rừng, đất ruộng” ngày 08/3/2022 có đầy đủ chữ ký của các bên.

Ngày 02/4/2022 ông Đ và ông T đo diện tích để làm thủ tục sang tên; thực tế số liệu sau khi đo là 13.705m². Như vậy, diện tích thiếu so với giấy chuyển nhượng là 6.895m² không đảm bảo so với diện tích ban đầu đã ký.

Ngày 04/4/2022 ông Đ và ông T vào gia đình gặp bà K, anh A, anh T để thông báo và đề nghị gia đình làm hồ sơ chuyển nhượng số diện tích 600m² trong bìa đỏ và làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất số diện tích chưa được cấp bìa 20.000m² như trong hợp đồng đã ký. Bà K, anh A và anh T không đồng ý bán nữa để lại gia đình tiếp tục canh tác. Sau nhiều lần thỏa thuận gia đình bà K, anh A, anh T vẫn chưa thực hiện chuyển nhượng đất và cũng không thanh toán lại số tiền trả trước (đặt cọc) cho ông Đ và ông T.

Ông Đ, ông T đề nghị Tòa án công nhận “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đất đồi rừng, đất ruộng” được ký ngày 08/3/2022 giữa: Bên bán gồm: Bà Phùng Thị K, anh Đinh Tuấn A, anh Đinh Minh T; Bên mua gồm: Ông Đoàn Quang Đ, ông Phạm Tiến T.

Trong trường hợp gia đình bà K, anh A, anh T không làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận và công nhận quyền sử dụng đất cho bên mua như trong điều khoản hợp đồng đã ghi thì đề nghị gia đình bà K, anh A, anh T phải thanh toán lại số tiền trả trước (đặt cọc) là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và số tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 200% là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) cùng T bộ chi phí phát sinh như: tiền lãi ngân hàng, chi phí đi lại, đo đạc đất cho ông Đ và ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ, ông T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Tại “Đơn đề nghị về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện” đề ngày 16/3/2023 ông Đ, ông T đề nghị Tòa án tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đất đồi rừng, đất ruộng” lập ngày 08/3/2022 là vô hiệu. Ông Đ, ông T đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu gia đình bà K, anh A, anh T phải trả lại cho ông Đ và ông T số tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Ngoài ra ông Đ, ông T không yêu cầu phạt cọc hay đề nghị vấn đề gì khác.

Bà Phùng Thị K là bị đơn trình bày: Bà Phùng Thị K xác định ngày 08/3/2022 bà cùng các con Đinh Tuấn A, Đinh Minh T, Đinh Thị Y, Đinh Mai L đã bán cho anh Đoàn Quang Đ, ông Phạm Tiến T 01 mảnh đất thổ cư thửa số 239, tờ bản đồ

154, diện tích khoảng 3.102m² và 01 mảnh đất vườn gia đình khai hoang từ năm 1985, diện tích khoảng 20.000m²; địa chỉ đất tại khu Trại, xã H. Khi bán đất bà K và các con đã ký “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đất đồi rừng, đất ruộng” đề ngày 08/3/2022. Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.295.000.000đồng, anh Đ và ông T đã đưa tiền đặt cọc trước 200.000.000đồng cho gia đình bà K, anh Đinh Tuấn A đại diện gia đình nhận tiền đặt cọc và quản lý sử dụng T bộ số tiền này. Khoảng 02 tháng sau anh Đ, ông T đến nói với gia đình bà là không mua nữa vì thiếu đất.

Bà K đề nghị ông Đ, ông T tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán đất và thanh toán T bộ số tiền còn lại cho gia đình bà K.

Anh Đinh Tuấn A là bị đơn trình bày: Anh Đinh Tuấn A xác định ngày 08/3/2022, anh cùng bà Phùng Thị K (mẹ), Đinh Minh T (em trai), Đinh Thị Y (vợ), Đinh Mai L (em dâu) đã bán cho anh Đoàn Quang Đ, ông Phạm Tiến T 01 mảnh đất thổ cư diện tích là 3.102m² thửa số 239, tờ bản đồ 154 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00709 do UBND huyện T cấp ngày 06/8/1998 và bán 01 mảnh đất vườn do gia đình khai hoang từ năm 1985, diện tích khoảng 20.000m²; địa chỉ đất tại khu Trại, xã H. Khi bán đất hai bên đã lập “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đất đồi rừng, đất ruộng” viết tay đề ngày 08/3/2022. Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.295.000.000đồng, anh Đ và ông T đã đưa tiền đặt cọc trước 200.000.000đồng cho gia đình anh, anh đại diện cho gia đình nhận tiền số đặt cọc, hiện nay anh đang quản lý số tiền này. Hai bên thỏa thuận phía anh Đ, ông T chịu trách nhiệm làm hồ sơ và thanh toán các khoản phí, thuế để chuyển tên quyền sử dụng đất, khi chuyển tên xong thì anh Đ, ông T phải thanh toán T bộ số tiền còn lại cho gia đình anh. Khoảng 02 tháng sau thì anh Đ, ông T đến nói với gia đình anh là không mua nữa vì thiếu đất và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc.

Anh Đinh Tuấn A đề nghị anh Đ, ông T tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán đất và thanh toán T bộ số tiền còn lại cho gia đình anh Đinh Tuấn A. Trong trường hợp anh Đ, ông T không mua nữa thì gia đình anh Đinh Tuấn A không đồng ý trả lại tiền đặt cọc vì anh Đ, ông T vi phạm hợp đồng.

Anh Đinh Minh T bị đơn trình bày: Anh Đinh Minh T xác định ngày 08/3/2022, anh cùng bà Phùng Thị K (mẹ), Đinh Tuấn A (anh trai), Đinh Thị Y (chị dâu), Đinh Mai L (vợ) đã bán cho anh Đoàn Quang Đ, ông Phạm Tiến T 01 mảnh đất thổ cư thửa số 239, tờ bản đồ 154, diện tích khoảng 3.102m² và 01 mảnh đất vườn khai hoang từ năm 1985, diện tích khoảng 20.000m²; địa chỉ đất tại khu Trại, xã H. Khi bán đất anh T đã ký “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đất đồi rừng, đất ruộng” đề ngày 08/3/2022. Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.295.000.000đồng; anh Đ và ông T đã đưa tiền đặt cọc trước 200.000.000đồng cho gia đình anh, anh Đinh Tuấn A đại diện gia đình nhận tiền đặt cọc và quản lý số tiền này. Khoảng 02 tháng sau thì anh Đ, ông T đến nói với gia đình anh là không mua nữa vì thiếu đất.

Anh Đinh Minh T đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho anh Đ, ông T. Tuy nhiên hiện gia đình anh khó khăn không có tiền trả, do vậy gia đình anh sẽ trả lại tiền đặt cọc khi nào bán được đất.

Những người làm chứng:

1. *Chị Đinh Thị Y trình bày:* Chị Đinh Thị Y xác định ngày 08/3/2022 chị có ký vào giấy bán đất giữa mẹ chồng chị cùng các anh em trong gia đình bán cho anh Đ, ông T. Tuy nhiên chị Y không biết nội dung gì về việc bán đất cũng như việc thanh toán tiền cho nhau.

2. *Chị Đình Mai L trình bày:*Chị Đình Mai L xác định ngày 08/3/2022 chị có biết việc gia đình nhà chồng chị gồm bà K, anh Anh, anh T và chị Y cùng thống nhất thỏa thuận bán cho anh Đ, ông T mảnh đất thổ cư và đất đồi rừng, đất ruộng, đất khai hoang ở khu Trại, xã H. Chị L xác định không biết cụ thể nội dung mua bán như thế nào, chị có ký vào giấy bán chuyển nhượng đất ngày 08/3/2022, khi ký chị không đọc nội dung.

3. *Anh Phùng Đình L trình bày:*Anh Phùng Đình L xác định ngày 08/3/2022 anh có biết việc gia đình bà K, anh Anh, anh T, chị Y, chị Y cùng anh Đ, ông T đã thỏa thuận mua bán mảnh đất thổ cư và đất khai hoang ở khu Trại xã H, huyện T với tổng giá trị là 2.295.000.000đ, anh Đ và ông T đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ. Sau khi hai bên lập “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đất đồi rừng, đất ruộng” đề ngày 08/3/2022 thì anh L xác định có ký vào giấy là người làm chứng. Những diễn biến sau đó anh L không biết các bên thực hiện hợp đồng đến đâu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS –ST ngày 25/4/2023 của Toà án nhân dân huyện T, xử:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a, Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Quang Đ, ông Phạm Tiến T.

2. Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đất đồi rừng, đất ruộng” lập ngày 08/3/2022 giữa ông Đoàn Quang Đ, ông Phạm Tiến T và bà Phùng Thị K, anh Đình Tuấn A, anh Đình Minh T Vô hiệu.

3. Buộc bà Phùng Thị K, anh Đình Tuấn A, anh Đình Minh T phải có trách nhiệm thanh toán một lần số tiền đã nhận 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) cho ông Đoàn Quang Đ, ông Phạm Tiến T là khoản tiền đã đặt cọc theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư, đất đồi rừng, đất ruộng lập ngày 08/3/2022.

Theo kỷ phần:

Bà Phùng Thị K trả số tiền 66.500.000đ (Sáu mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng)

Anh Đình Tuấn A trả số tiền 67.000.000đ (Sáu mươi bảy triệu đồng)

Anh Đình Minh T trả số tiền 66.500.000đ (Sáu mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và các vấn đề khác theo đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo: Ngày 11/5/2023 ông Đình Tuấn A có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm: Anh Đình Tuấn A là đại diện cho bà K, anh T đã thỏa thuận được với anh Đoàn Quang Đ về việc giải quyết vụ án: Gia đình anh Anh sẽ trả toàn bộ số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho anh Đ trong vòng 45 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 03/8/2023).

Tại phiên toà anh Đình Tuấn A đề nghị Toà án miễn án phí cho bà Phùng Thị K (là mẹ đẻ của anh Đình Tuấn A).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm: Về tố tụng Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án, việc thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Ngày 11/5/2023 ông Đinh Tuấn A có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T là hợp lệ, trong hạn luật định, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm anh Đinh Tuấn A là đại diện cho bà K, anh T đã thỏa thuận được với anh Đoàn Quang Đ về việc giải quyết vụ án: Anh A, anh T, bà K có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Đ số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) trong vòng 45 ngày kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 03/8/2023).

Hai bên tự nguyện không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội và cam kết thực hiện theo đúng thỏa thuận, bên nào thực hiện không đúng sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hai bên cam kết không khiếu nại, khiếu kiện gì. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà K phải chịu án phí sơ thẩm là chưa chính xác. Tại cấp phúc thẩm bà Phùng Thị K có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Bà K là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Về án phí phúc thẩm: Anh Đinh Tuấn A, anh Đinh Minh T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ. Xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Anh Đinh Tuấn A là đại diện cho bà K, anh T đã thỏa thuận được với anh Đoàn Quang Đ về việc giải quyết vụ án: Anh A, anh T, bà K có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Đ số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), trong vòng 45 ngày kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 03/8/2023).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu, nếu người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành 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 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 dân sự:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 9 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Phùng Thị K được miễn án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Anh Đinh Tuấn A phải chịu 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí có giá ngạch; 300.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Tổng số tiền anh A phải chịu là 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng).

Anh Đinh Minh T phải chịu 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí có giá ngạch. Tổng số tiền anh T phải chịu là 2.600.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho anh Đoàn Quang Đ, anh Phạm Tiến T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0006982 ngày 24/10/2022 tại Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Phú Thọ.

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:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND H.T;
- Chi cục THADS H.T;
- Các đương sự;
- Lưu HS-AV.

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

Lê Thị Thu Huyền

