TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆTNAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2020/DS - PT
Ngày 07 - 8 - 2020
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Thạo;
Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Hiền;
Bà Trần Thị Hà.
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Sơn- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11/6/2020, ngày 07/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2020/DS - PT ngày 20/3/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"; do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2019/DS - ST ngày 19/11/2019 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2020/QĐ – PT ngày 04 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2020/QĐ - PT ngày 18/5/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2020/QĐ – PT ngày 11/6/2020, thông báo thay đổi thời gian tiến hành phiên tòa ngày 07/7/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1957 (Có mặt)
Địa chỉ: Phố Đ, thị trấn Đ N, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
Bị đơn: Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1975 (Có mặt);
Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vũ Thị L, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phố Đ, thị trấn ĐN, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Đoàn Xuân Q – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường đại diện theo ủy quyền (Vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- UBND xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Lưu Văn Q – Chức vụ: Chủ tịch đại diện theo pháp luật (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 09/01/2017,các lời khai nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B trình bày: Do có mối quan hệ thân thích trong gia đình, chị Nguyễn Thị C gọi ông là chú ruột nên ngày 09/9/2013 chị Nguyễn Thị C có viết hợp đồng chuyển nhượng cho ông diện tích 116m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang giao theo biên bản bàn giao đất ngày 10/01/2007. Tại hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thống nhất ghi rõ giá chuyển nhượng là 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng). Chị Nguyễn Thị C đã nhận đủ số tiền 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng) theo thỏa thuận. Các bên đã được kiểm tra, đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký tên vào hợp đồng để làm cơ sở pháp lý thực hiện.

Bên cạnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, để đảm bảo cho việc giao dịch trên và yên tâm cho việc giao nhận tiền, giữa ông và chị Nguyễn Thị C còn làm "Giấy chuyển nhượng đất ở" với nội dung chị Nguyễn Thị C chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích 116m^2 đất ở, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang có các cạnh tiếp giáp: Phía Đông và phía Nam giáp đường vào làng G; phía Bắc giáp mương nước của thôn và đường nội đồng; phía Tây giáp nhà ông Nguyễn Văn C. Tại biên bản đã ghi rõ giá chuyển nhượng là 750.000.000đ theo thỏa thuận, chị Nguyễn Thị C đã nhận đủ tiền và giao lại lô đất cho ông làm bìa đỏ, sau đó ông có lấy chữ ký xác nhận của trưởng thôn ông Nguyễn Văn C làm cơ sở thực hiện.

Trong khoảng thời gian từ tháng 12/2014 đến tháng 8 năm 2016, ông đã đến gặp chị Nguyễn Thị C để phối hợp hoàn thiện thủ tục và hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 191/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang nhưng chị Nguyễn Thị C không có thiện chí phối hợp. Đến tháng 9 năm

2016, ông lên tiến hành san lấp, cải tạo mặt bằng diện tích đất thì chị Nguyễn Thị C cản trở và không thực hiện việc bàn giao đất theo thợp đồng.

Vì vậy, ông làm đơn khởi kiện chị Nguyễn Thị C ra Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 giữa ông và chị Nguyễn Thị C là vô hiệu và buộc chị Nguyễn Thị C phải thanh toán trả lại cho ông số tiền đã nhận là 750.000.000đ (bẩy trăm năm mươi triệu đồng) theo đúng hợp đồng đã ký kết. Ngoài ra ông Nguyễn Ngọc B không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn chị Nguyễn Thị C trình bày: Năm 2007 chị có mua của thôn G, xã T, huyện L một mảnh đất thùng vũng, dự định để làm nhà ở nhưng sau đó chị được anh trai nhượng lại cho một lô bên cạnh liền kề làm nhà ở nên chị không sử dụng đến lô đất mua của thôn nữa. Đến năm 2012, anh rể chị đề nghị chị nhượng lại cho anh 45m2 ở phía sau và dự kiến mượn thêm chị diện tích đất còn lại để cho con mở xưởng sửa chữa ôtô nhưng chỉ có hai anh em ký với nhau. Đến tháng 6 năm 2013, anh trai chị mới có tiền trả chị và chị có thông qua ý kiến của trưởng thôn Già Khê Núi khi đó là ông Nguyễn Văn C. Đến cuối năm 2013, ông Nguyễn Ngọc B là chú ruột chị có đề nghị chị chuyển nhượng lại cho ông diện tích đất còn lại để làm nhà ở. Ban đầu chị không đồng ý nhưng sau đó vì các chị em can thiệp và nghĩ chị có một mình nên chị đã đồng ý nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc B nhưng không ghi rõ bao nhiêu m^2 đất và bao nhiêu tiền. Đến tháng 9 năm 2016, ông Nguyễn Ngọc B cho người lên chặt cây để làm nhà nhưng vì lý do ông Nguyễn Ngọc B chưa trả tiền nên chị không giao đất cho ông Nguyễn Ngọc B. Ông Nguyễn Ngọc B khởi kiện, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B đã đưa ra.Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Nguyễn Thị C vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị L trình bày: Bà và ông Nguyễn Ngọc B là vợ chồng, lời khai và ý kiến của ông Nguyễn Ngọc B cũng là lời khai của bà nên bà không bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc nên bà có đơn xin được vắng mặt trong các phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Vũ Thị L vắng mặt.

UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Đoàn Xuân Q - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc thôn G, xã T có tiến hành giao đất ở cho chị Nguyễn Thị C theo biên bản giao đất ngày 10/01/2007 với diện tích 116m2 đất ở, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang có các cạnh tiếp giáp: Phía Đông và phía Nam giáp đường vào làng G; phía Bắc giáp mương nước của thôn và đường nội đồng; phía Tây giáp nhà ông Nguyễn

Văn C và có thu của chị Nguyễn Thị C số tiền 4.000.000đ, UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang không nắm được vì khi giao đất ở và thu tiền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị C các ông bà đại diện cho thôn G, xã T, huyện L không báo cáo về UBND xã nên UBND xã không nắm được. Cũng vì vậy nên UBND xã không biết và báo cáo về UBND huyện để xem xét và giải quyết theo quy định. Sau đó chị Nguyễn Thị C có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc B và viết văn bản giao dịch chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc B diện tích đất trên với số tiền như thế nào UBND huyện không nắm được vì khi giao dịch chuyển nhượng các bên không thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến nay diện tích đất các bên đang tranh chấp vẫn do chị Nguyễn Thị C đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan điểm của ông là đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc nên ông có đơn xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Đoàn Xuân Q vắng mặt.

UBND xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Lưu Văn Q – Chức vụ: Chủ tịch đại diện theo pháp luật trình bày: UBND xã đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án, nội dung nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 116m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất ngày 09/9/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu và buộc chị Nguyễn Thị C phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 750.000.000đ. Sau khi kiểm tra nội dung và các tài liệu do UBND xã lưu trữ thì thấy: Việc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang có tiến hành giao đất cho chị Nguyễn Thị C ngày 10/01/2007 với diện tích 116m^2 tại thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang với số tiền là 4.000.000đ, các bên có lập biên bản, có ký. Sau đó chị Nguyễn Thị C có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc B diện tích đất trên, các bên có lập biên bản giao dịch chuyển nhượng và với số tiền như thế nào UBND xã không nắm được vì cả thôn và các bên chuyển nhượng không thông qua UBND xã. Đến nay diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/7/2017 ông Nguyễn Ngọc B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm thực hiện một số hành vi nhất định" đối với diện tích đất 287,1m^2 đất tại thửa số 32 và diện tích 49,5m^2 đất tại thửa số 31 tờ bản đồ số 42 cùng toàn bộ tài sản trên đất, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang hiện do chị Nguyễn Thị C đang trực tiếp quản lý, sử dụng để đảm bảo cho việc thi hành án. Ngày 21/7/2017, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ – BPKCTT cấm chị Nguyễn Thị C thực hiện

việc đăng ký biến động hoặc thực hiện giao dịch dưới bất kỳ hình thức nào đối với diện tích đất 287,1m^2 đất tại thửa số 32 và diện tích 49,5m^2 đất tại thửa số 31 tờ bản đồ số 42 cùng toàn bộ tài sản trên đất, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Với nội dung vụ án như trên,bản án số 35/2019/DS- ST ngày 19/11/2019,Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản khoản 3 Điều 26, 147, 165, 227, 228, 266, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127, 128, 688, 689, 691 và Điều 692 BLDS 2005 và Điều 357 BLDS 2015; Điều 15, 106 và Điều 107 Luật đất đai 2003; Điều 6, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị C với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B và bà Vũ Thị L viết tay ghi ngày 09/9/2013 và hợp đồng đánh máy theo mẫu không ghi ngày, tháng, năm đối với diện tích 116m2 đất ở, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang có các cạnh tiếp giáp: Phía Đông và phía Nam giáp đường vào làng G; phía Bắc giáp mương nước của thôn và đường nội đồng; phía Tây giáp nhà ông Nguyễn Văn C là giao dịch dân sự vô hiệu. (*Diện tích đất tranh chấp có sơ đồ kèm theo*).

Buộc chị Nguyễn Thị C phải hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B và bà Vũ Thị L số tiền 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng).

2. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2017/QĐ-BPKCTT với hình thức "Cấm thực hiện một số hành vi nhất định" đối với diện tích 287,1m2 đất tại thửa số 32 và diện tích 49,5m2 đất tại thửa số 31 tờ bản đồ số 42 cùng toàn bộ tài sản trên đất, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang hiện do chị Nguyễn Thị C đang trực tiếp quản lý, sử dụng để đảm bảo cho việc thi hành án.

3. Về án phí, chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc chị Nguyễn Thị C phải chịu 34.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, tổng cộng là 34.300.000đ (ba mươi tư triệu, ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả ông Nguyễn Ngọc B 9.500.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Ngọc B đã nộp theo biên lai thu số 001084 ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Buộc chị Nguyễn Thị C phải hoàn trả ông Nguyễn Ngọc B số tiền 1.500.000đ tiền chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên các nội dung về lãi suất chậm thi hành án, quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, quyền kháng cáo của các đương sự.

Do tại phiên tòa sơ thẩm chị Nguyễn Thị C vắng mặt, ngày 19/12/2019 Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang giao bản án cho chị Nguyễn Thị C, ngày 22/12/2019 chị Nguyễn Thị C kháng cáo, ngày 24/12/2019 chị Nguyễn Thị C nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

Nội dung kháng cáo: Không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc B không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện, chị Nguyễn Thị C không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị C trình bày: Ngày 09/9/2013 chị có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc B một thửa đất tại thôn G, xã T, huyện L, hai bên có làm văn bản là giấy viết tay có tiêu đề: "Giấy chuyển nhượng đất ở" ghi ngày 9/9/2013. Nội dung văn bản này là do ông Nguyễn Công H viết hộ, tuy nhiên trong văn bản không ghi số tiền cụ thể là bao nhiêu. Riêng nội dung ghi "giá chuyển nhượng là 750.000.000đ" tại dòng thứ 21 từ trên xuống của văn bản không phải chữ viết của ông Nguyễn Công H mà do chữ người khác viết thêm sau khi ông Nguyễn Công H viết văn bản. Ông Nguyễn Ngọc B chưa thanh toán tiền mua đất cho chị, chính vì vậy chị cũng chưa giao đất cho ông Nguyễn Ngọc B. Chị Nguyễn Thị C thừa nhận chữ ký "Chín" và chữ viết "Nguyễn Thị C" dưới mục "Người chuyển nhượng" trong Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 9/9/2013 đúng là chữ ký, chữ viết của chị. Tài liệu là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" được lập theo mẫu đánh máy (bút lục 04, 05) chị không được ký trực tiếp. Chữ ký "Chín" và chữ viết "Nguyễn Thị C" dưới mục "Bên chuyển nhượng" (Bên A) của hợp đồng này đúng là chữ ký, chữ viết của chị nhưng được sao từ tài liệu khác rồi ghép vào dưới mục "Bên chuyển nhượng" (Bên A) của hợp đồng, chị Nguyễn Thị C yêu cầu giám định chữ ký "Chín" và chữ viết "Nguyễn Thị C" trên hai tài liệu do ông Nguyễn Ngọc B cung cấp để khẳng định Chữ ký "Chín" và chữ viết "Nguyễn Thị C" dưới mục "Bên chuyển nhượng" (Bên A) của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo mẫu đánh máy không phải do chị ký trực tiếp. Chị đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo mẫu đánh máy không ghi ngày, tháng, năm và Giấy chuyển nhượng đất ở (viết tay) ghi ngày 9/9/2013 giữa chị vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B và bà Vũ Thị

L đối với diện tích 116m2 đất ở, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang là giao dịch dân sự vô hiệu; chị không đồng ý trả lại ông Nguyễn Ngọc B, bà Vũ Thị L 750.000.000đ vì chị chưa được nhận tiền do ông Nguyễn Ngọc B thanh toán.

Ông Nguyễn Ngọc B trình bày: Ngày 09/9/2013 chị Nguyễn Thị C có chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích 116m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Trong ngày 09/9/2013 hai bên có làm hai văn bản khác nhau. Văn bản thứ nhất có tiêu đề "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" không ghi ngày, tháng, năm được đánh máy theo mẫu, ông điền các thông tin theo mẫu đã thiết kế sẵn, mục đích lập hợp đồng thứ nhất là để làm thủ tục sang tên làm sổ đỏ cho ông; văn bản thứ hai có tiêu đề "Giấy chuyển nhượng đất ở" ngày 9/9/2013 do ông Nguyễn Công H viết giúp trên giấy học sinh, mục đích viết văn bản thứ hai là để ông lưu giữ làm căn cứ chứng minh việc mua đất, trả tiền chị Nguyễn Thị C. Các bên đã thống nhất giá chuyển nhượng là 750.000.000đ (bẩy trăm năm mươi triệu đồng). Chị Nguyễn Thị C đã nhận đủ số tiền 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng) theo thỏa thuận. Ông có yêu cầu chị Nguyễn Thị C hợp tác để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông nhưng chị Nguyễn Thị C không hợp tác,ông không thể làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Tháng 9 năm 2016, ông tiến hành san lấp, cải tạo mặt bằng diện tích đất thì chị Nguyễn Thị C cản trở và không thực hiện việc bàn giao đất cho ông sử dụng. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và chị Nguyễn Thị C vô hiệu, yêu cầu chị Nguyễn Thị C trả lại ông 750.000.000đ (Bẩy trăm năm mươi triệu đồng). Ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:

- *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử:* Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) về phiên tòa phúc thẩm: Xét xử đúng, đủ thành phần theo quyết định đưa vụ án ra xét xử; tiến hành các thủ tục tại phiên tòa đúng quy định tại Điều 297; 298; 302; 303, 305, 306 BLTTDS.

- *Việc tuân theo pháp luật của thư ký phiên tòa:* Thư ký phiên tòa tiến hành tố tụng đúng quy định tại Điều 237 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng:

- *Nguyên đơn:* Thực hiện đúng các Điều 70, 71, 234 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và nội quy phiên tòa.

- *Bị đơn:* Thực hiện đúng các Điều 70, 72, 234 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của bị đơn và nội quy phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 73, 234 BLTTDS.

Quan điểm về việc giải quyết kháng cáo của chị Nguyễn Thị C đối với bản án sơ thẩm:

Tòa án sơ thẩm đã xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất giữa chị Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Ngọc B vô hiệu, buộc chị C phải trả ông Nguyễn Ngọc B, bà Vũ Thị L số tiền 750.000.000 đồng là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của chị Nguyễn Thị C là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án sơ thẩm tuyên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền chậm trả ở thời điểm thanh toán là không đúng, mà phải tuyên phải chịu lãi suất do không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 BLTTDS, xử: Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị C; sửa bản án sơ thẩm về việc tuyên lãi suất thi hành án. Chị Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên toà. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng không liên quan đến việc giải quyết kháng cáo là đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang, đại diện UBND xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang; bà Vũ Thị L vắng mặt nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2].Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị C, Hội đồng xét xử thấy: Về nội dung và hình thức giao dịch: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo mẫu đánh máy không ghi ngày, tháng, năm (bút lục 04,05) và "Giấy chuyển nhượng đất ở" ghi ngày 09/9/2013 (bút lục 7) đều thể hiện chị Nguyễn Thị C có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B, bà Vũ Thị L diện tích 116m^2 đất ở, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Theo biên bản xác minh của Tòa án với cán bộ địa chính xã T và lời khai của các đương sự trong vụ án thể hiện: Tại thời điểm giao kết hợp đồng năm 2013, diện tích 116m2 đất ở chị C đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng có nguồn gốc là do thôn G, xã T, huyện L giao trái thẩm quyền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cho đến nay diện tích đất đang tranh chấp theo hợp đồng trên chị Nguyễn Thị C vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng chưa sang tên, chuyển nhượng cho ai và nằm trong tổng diện tích 287,1m2 đất tại thửa số 32 và diện tích 49,5m2 đất tại thửa số 31 tờ bản đồ số 42 cùng toàn bộ tài sản trên đất, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Căn cứ Điều 127 và Điều 128 BLDS 2005 quy định về: "Giao dịch dân sự vô hiệu" và "Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật" thì việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên giữa chị Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Ngọc B và bà Vũ Thị L là giao dịch dân sự vô hiệu. Ông Nguyễn Ngọc B, chị Nguyễn Thị C đều đồng ý với nội dung của bản án sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

[2.2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị C không đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền 750.000.000đ đã nhận, Hội đồng xét xử thấy: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo mẫu đánh máy không ghi ngày, tháng, năm và "Giấy chuyển nhượng đất ở" viết tay ghi ngày 09/9/2013 thể hiện giá chuyển nhượng là: 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng) theo thỏa thuận, chị Nguyễn Thị C đã nhận đủ tiền. Cả hai hợp đồng đều có chữ ký "C" Nguyễn Thị C dưới mục người chuyển nhượng, ông Nguyễn Ngọc B ký dưới mục người nhận chuyển nhượng. Chị Nguyễn Thị C khai: Giấy chuyển nhượng đất ở ghi ngày 9/9/2013 là do ông Nguyễn Công H viết hộ, khi ký "Giấy chuyển nhượng đất ở" ghi ngày 9/9/2013 thì nội dung không ghi số tiền mà chỉ ghi nội dung "giá cả thỏa thuận, tôi đã nhận đủ tiền". Chị Nguyễn Thị C cũng thừa nhận chữ ký "C" và chữ viết "Nguyễn Thị C" dưới mục người chuyển nhượng của Giấy chuyển nhượng đất ở ghi ngày 9/9/2013 đúng là chữ ký,chữ viết của chị. Đối với "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" không ghi ngày, tháng, năm được lập theo mẫu đánh máy (bút lục 04,05) tại trang 3 của hợp đồng này (bút lục số 05) có ghi "Bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn) các bên đã kiểm tra, đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng và ký tên làm cơ sở pháp lý để thực hiện". Tại mục "Bên chuyển nhượng (Bên A) có chữ ký "C" "Nguyễn Thị C". Chị Nguyễn Thị C cho rằng chữ ký "C" "Nguyễn Thị C" tại mục "Bên chuyển nhượng (Bên A) đúng là chữ ký, chữ viết của chị nhưng không phải chị ký trực tiếp mà do bị sao ghép từ tài liệu khác, chị yêu cầu giám định chữ ký "Chín" "Nguyễn Thị C" trên hai tài liệu để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã ra Quyết định trưng cầu giám định số

04/2020/QĐ- TCGĐ ngày 02/7/2020 để trưng cầu giám định theo yêu cầu của chị Nguyễn Thị C. Tài liệu giám định là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo mẫu đánh máy không ghi ngày, tháng năm (ký hiệu A1); "Giấy chuyển nhượng đất ở" viết tay ngày 9/9/2013 (ký hiệu A2).

Tại bản kết luận giám định số 208/C09- P5 ngày 30/7/2020 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an đã kết luận:

" 5.1. Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị C dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG" (Bên A) trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 được ký, viết trực tiếp.

5.2. Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị C dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG" (Bên A) trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị C dưới mục "Người chuyển nhượng" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 do cùng một người ký, viết ra".

Như vậy lời khai của chị Nguyễn Thị C về chữ ký của chị tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo mẫu đánh máy (bút lục 04,05) do sao ghép là không có căn cứ, căn cứ vào kết luận giám định khẳng định được chị Nguyễn Thị C là người trực tiếp ký dưới mục Bên chuyển nhượng (Bên A) của hợp đồng, có căn cứ để khẳng định chị Nguyễn Thị C đã trực tiếp ký cả hai bản hợp đồng với thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc B diện tích 116m^2 đất tại thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang nằm trong tổng diện tích 287,1m2 đất tại thửa số 32 và diện tích 49,5m2 đất tại thửa số 31 tờ bản đồ số 42; có căn cứ để xác định chị Nguyễn Thị C đã nhận đủ 750.000.000đ (Bẩy trăm năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Ngọc B thanh toán ở thời điểm tháng 9/2013. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm Hội đồng định giá tài sản đã định giá xác định được giá chuyển nhượng thửa đất trên thị trường địa phương là 10.000.000đ/01m^2 x 116m^2 = 1.160.000.000đ (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng), ông Nguyễn Ngọc B chỉ yêu cầu chị Nguyễn Thị C trả 750.000.000đ (Bẩy trăm năm mươi triệu đồng). Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Ngọc B vô hiệu và buộc chị Nguyễn Thị C phải trả lại ông Nguyễn Ngọc B 750.000.000đ (Bẩy trăm năm mươi triệu đồng) là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 127,128,137,410 Bộ luật dân sự năm 2005 là văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, vì vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị C mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc chị Nguyễn Thị C phải trả cho ông Nguyễn Ngọc B 750.000.000đ là có căn cứ. Đối với nội dung Bản án sơ thẩm tuyên nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án: Bản án có áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng lại tuyên người phải

thi hành án chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền chậm trả ở thời điểm thanh toán là không phù hợp quy định tại Điều 357 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị Nguyễn Thị C không được chấp nhận, chị Nguyễn Thị C phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tị Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Chi phí giám định: Chị Nguyễn Thị C yêu cầu trưng cầu giám định, kết quả giám định chứng minh yêu cầu của chị Nguyễn Thị C là không có căn cứ, chị Nguyễn Thị C phải chịu tiền chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5]. *Về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời*: Việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 21/7/2017 do Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang giải quyết theo quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 160, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127, 128, 137, 410, 688, 689, 691 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 15, 106 và Điều 107 Luật đất đai 2003; Điều 6, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (đánh máy theo mẫu không ghi ngày, tháng, năm) và Giấy chuyển nhượng đất ở (viết tay) ngày 9/9/2013 giữa chị Nguyễn Thị C với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B và bà Vũ Thị L chuyển nhượng diện tích 116m^2 đất ở, địa chỉ thửa đất thuộc thôn G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang có các cạnh tiếp giáp: Phía Đông và phía Nam giáp đường vào làng Già Khê Núi; phía Bắc giáp mương nước của thôn và đường nội đồng; phía Tây giáp nhà ông Nguyễn Văn C là giao dịch dân sự vô hiệu (*Diện tích đất tranh chấp có sơ đồ kèm theo*).

2. Buộc chị Nguyễn Thị C phải hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc B và bà Vũ Thị L số tiền 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí và xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Buộc chị Nguyễn Thị C phải chịu 34.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, tổng cộng là 34.300.000đ (ba mươi tư triệu, ba trăm nghìn đồng);

Hoàn trả ông Nguyễn Ngọc B 9.500.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, ông Bích đã nộp theo biên lai thu số 001084 ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Buộc chị Nguyễn Thị C phải hoàn trả ông Nguyễn Ngọc B 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm, chi phí giám định: Chị Nguyễn Thị C phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) chị Nguyễn Thị C đã nộp ghi tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0004487 ngày 24/12/2019. Chị Nguyễn Thị C đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị C phải chịu 5.050.000đ (năm triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí giám định nhưng được trừ vào số tiền 5.050.000đ (năm triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) chị Nguyễn Thị C đã nộp tạm ứng. Xác nhận chị Nguyễn Thị C đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 Điều 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:
- TAND huyện Lục Nam;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADSTP huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Thạo