

Bản án số: 19 /2021/DS-PT

Ngày: 03-6- 2021

"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 QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đức Long

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Sỹ và ông Võ Bá Lưu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 03/6/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2020/TLPT-DS ngày 15/12/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2020/DS - ST ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 377/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1956, địa chỉ: Tổ dân phố 4, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

1.2 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959, địa chỉ: Tổ dân phố 12, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

1.3 Ông Nguyễn Lương Q, sinh năm 1960, địa chỉ: Tổ dân phố 15, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

1.4 Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1963, địa chỉ: Tổ dân phố 12, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu độc lập: Anh Nguyễn Từ H, sinh năm 1985, địa chỉ: Số 10 đường N, Tổ dân phố 12, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Chị Võ Thị Tuyết N, sinh năm 1985, địa chỉ: Nhà số 2 ngõ 44, đường H, Tổ dân phố 6, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

3.2 Phòng Công chứng số X tỉnh Quảng Bình; có mặt.

3.3 UBND phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

3.4 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5 Ông Nguyễn Lương D, sinh năm 1965, địa chỉ: Cụm 2, Tổ dân phố 12, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Chị Võ Thị Tuyết N – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Lương Q, bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Các ông, bà là con ruột của cụ Nguyễn Lương V (chết năm 2005) và cụ Phạm Thị D (chết năm 2020) Cụ V và cụ D có các người con gồm Nguyễn Thị D; Nguyễn Thị L; Nguyễn Lương Q; Nguyễn Thị L1; Nguyễn Lương D.

Vào năm 2001, hộ cụ Nguyễn Lương V và cụ Phạm Thị D được UBND tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ 67, với diện tích 1.579,8m², (trong đó 200m² đất ở, đất vườn 1.379.8m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00046 QSĐĐ/320/QĐ-UB cấp ngày 28/9/2001. Năm 2002 do nhà ở làm lâu năm bị hư hỏng xuống cấp trầm trọng nên cụ V và cụ D làm lại nhà mái đổ bằng bê tông cốt thép, xây tường kiên cố diện tích khoảng 40m² và các công trình phụ nhà vệ sinh, giếng nước khoảng 38m². Tổng cộng toàn bộ diện tích là 78m². Kinh phí để làm nhà là tiền của 02 cụ và hỗ trợ xây nhà cho thương binh nặng của Phòng lao động thương binh xã hội thành phố Đ, Bộ quốc phòng, các nhà hảo tâm và của các con hai cụ đóng góp xây dựng nên.

Năm 2004 cụ D tự ý làm giấy chuyển nhượng cho anh Nguyễn Từ H là cháu nội, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2004 được UBND phường N xác nhận với diện tích chuyển nhượng 258m² đất, trong đó đất ở 30m², đất vườn 228m², tại thửa đất số 128, tờ bản đồ 67. Hợp đồng này cụ V không ký chỉ có cụ D ký, giữa cụ D và anh H khi chuyển nhượng có giấy cam kết với điều kiện: Diện tích đất 258m² thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ 67 anh H được ở và sinh hoạt không được bán. Tuy hợp đồng ghi 258m², nhưng anh H được UBND thành phố Đ cấp diện tích 174m², trong đó 30m² đất ở, 144m² đất trồng cây hàng năm khác tại thửa đất 128, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất tại phường N, thành phố Đ, theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AD 898824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 08907 ngày 15/3/2007. Ngày 14/3/2019 anh H đã chuyển mục đích đất ở thành 55m², đất trồng cây hàng năm khác 119m². Thửa đất này Nguyễn Từ H và vợ là Mai Thị Thủy H có cam kết tài sản riêng của anh H được công chứng ngày 25/3/2019.

Ngày 08/7/2019 anh Nguyễn Từ H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình cho chị Võ Thị Tuyết N. Ngày 28/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận phía sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho chị N. Anh H và chị N đã tự ý viết bản cam kết với nội dung “Trên thực tế thửa đất này có 01 ngôi nhà cấp 4 đã mục nát, xuống cấp không còn giá trị sử dụng, chúng tôi chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tính đến giá trị nhà trên thửa đất. Bên chuyển nhượng giao cho bên nhận chuyển nhượng đồng ý chịu trách nhiệm tháo dỡ nhà và chúng tôi cam kết sau khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sẽ không có tranh chấp khiếu nại gì đối với tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên”.

Các nguyên đơn cho rằng: Bản cam kết này có tính chất lừa dối, ép buộc và vi phạm đạo đức xã hội. Bởi vì trên thực tế ngôi nhà mà anh H và chị N cho là nhà cấp 4 mục nát, xuống cấp không còn giá trị sử dụng thực tế là nhà xây dựng kiên cố đổ mái bằng bê tông, cốt thép và nhà hiện tại cụ D đang ở và thờ cúng cụ V là liệt sĩ. Thế nhưng cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không kiểm tra, thẩm định thực tế trên đất có tài sản gì và thuộc quyền sở hữu của ai như những trường hợp khác mà làm ngơ để cho chị N và anh H chuyển nhượng. Khi chị N đến mua đất cụ D đã nói với chị N “Khỏi gì chỗ mua, đất của cụ đang tranh chấp, nhà cụ đang ở và thờ cúng Liệt sĩ, xin chị đừng mua”.

Do chị N và anh H vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên đã làm ảnh hưởng trầm trọng đến sự sống của cụ D, khiến Cụ phải cấp cứu tại bệnh viện Việt Nam – Cu Ba Đồng Hới. Lợi dụng cụ D đi cấp cứu tại bệnh viện, chị N đã đến phá cửa nhà của cụ D (ngày 30/10/2019). Ngày 09/11/2019 vợ chồng chị N tiếp tục đưa búa, dao đến phá cửa vào nhà đòi đưa bàn thờ của cụ V ra ngoài. Khi bà con và Công an tổ dân phố can ngăn không cho phá nhà và bảo vệ bàn thờ của liệt sĩ thì chị N cầm dao chém tán loạn (có ảnh kèm theo hồ sơ vụ án). Chị N còn đưa thêm 5 đến 6 người xã hội đen đưa bàn ghế vào nhà để hòng chiếm đoạt tài sản của cụ V và cụ D làm cho các nguyên đơn bức xúc. Hơn nữa khi gia đình phát hiện được sự chuyển nhượng trái pháp luật, gia đình đã đến Chi nhánh văn phòng đất đai thành phố Đ yêu cầu gia đình làm đơn gửi đến Tòa án. Gia đình đã làm đơn gửi đến Tòa án, Tòa án thụ lý nhưng Chi nhánh đất đai thành phố Đ vẫn làm ngơ và vẫn ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N.

Từ những trình bày trên, các nguyên đơn đề nghị hủy bỏ:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Lương V và cụ Phạm Thị D bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Từ H được UBND phường Nam Lý xác nhận ngày 16/01/2004. Lý do, cụ D

đã dấu cụ V cùng các con của của V, cụ D. Ngôi nhà này do Bộ Quốc Phòng, Phòng Thương binh xã hội của thành phố Đồng Hới cùng các con của cụ V và cụ D hỗ trợ xây nên. Hiện tại ngôi nhà đang thờ phụng liệt sĩ cụ V. Khi cụ D cho H, H đã làm cam kết ngôi nhà này chỉ để ở và thờ phụng ông bà chứ không được bán. Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn đã rút yêu cầu.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Từ H và bên nhận chuyển nhượng là chị Võ Thị Tuyết N: Lý do: Cụ D cho H để H ở và thờ phụng ông bà; anh H đã có giấy cam kết ở tuy nhiên đã chuyển nhượng cho chị N, anh H và chị N có cam kết nhà mục nát là không đúng, vì ngôi nhà đó là nhà đổ bằng 40m² vào năm 2002, hiện tại cụ D đang ở (mẹ nội của H ba mẹ H ly hôn năm 1992, H ở cụ D từ khoảng 1992 từ đó cho đến nay), đang thờ phụng cụ V là liệt sĩ, hơn nữa nhà này làm do Bộ Quốc Phòng, Phòng Thương binh xã hội của thành phố Đ. Khi chị N đến mua đất thì cụ D có nói với chị N ngôi nhà này để thờ phụng ông bà và để cho cụ và các con cháu ở chứ không thể bán.

- Bị đơn có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Từ H trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất và quá trình diễn biến sự việc đúng như các nguyên đơn đã trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh H và chị N thỏa thuận bán mảnh đất đang tranh chấp nói trên (bán đất chứ không bán nhà) với giá là 400.000.000 đồng (theo giấy nợ tiền ngày 08/7/2019), tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 200.000.000 đồng để tránh thuế cho chị N, trên thực tế chị N chỉ trả cho anh 159.000.000 đồng, số tiền được trả 03 lần, nhưng chị N ghi 165.000.000 đồng còn lại 235.000.000 đồng chị N chưa trả. Việc ngôi nhà trên đất là của cụ D và cụ V, ngôi nhà thực tế là nhà đổ bằng, tuy nhiên do chị N đọc cho anh viết, lúc đó anh bị sốt siêu vi, hơn nữa chị N ép nên không bình tĩnh. Lúc công chứng thì Phòng công chứng không biết trên đất có nhà hay không và cũng không đi kiểm tra trước khi công chứng. Theo yêu cầu của nguyên đơn, anh đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ D và anh H được UBND phường N chứng thực, nhưng tại phiên tòa các nguyên đơn đã rút yêu cầu này anh đồng ý. Anh H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và chị N và yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu hợp đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị N trình bày:

Việc gia đình anh H yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng đất được ký kết giữa anh H và cụ D chị không biết. Khi chị mua đất, chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H, hơn nữa trước khi mua đất chị đã kiểm tra giấy tặng cho giữa cụ D và anh H được UBND phường xác nhận. Nên yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh H chị không đồng ý với lý do: Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng đất đã được công chứng theo quy định của pháp luật, việc mua bán với giá 400.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng như gia đình anh H đã trình bày; lúc mua bán cụ D không ở trong nhà mà ở tại nhà ông D (con cụ D) cạnh bên nhà anh H; Ngôi nhà này chị không biết xây dựng từ năm nào, tuy nhiên theo chị và anh H đã xác định tại Phòng công chứng X Quảng Bình ngôi nhà này đã cũ, anh H cam kết sẽ phá dỡ ngôi nhà, lúc mua chỉ căn cứ vào thẻ đỏ nên không biết

ngôi nhà này là của cụ D. Tại Phòng công chứng để chứng thực Hợp đồng công chứng viên có hỏi chị và anh H trên đất có ngôi nhà không, chị trả lời trên đất có ngôi nhà, nhưng chị không có nhu cầu sử dụng, nên chị và anh H có cam kết đập bỏ ngôi nhà đó, sau đó hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng chứ không về kiểm tra ngôi nhà đó như thế nào.

Về giá chuyển nhượng: Hai bên thỏa thuận theo giấy nợ tiền ngày 08/7/2019 với giá 400.000.000 đồng, trong giấy ghi trả 165.000.000 đồng, còn nợ lại là 235.000.000 đồng, theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ghi với giá 200.000.000 đồng (vì tại thời điểm đó giá trị mảnh đất thực tế là 200.000.000 đồng). Tại phiên tòa chị N khai đã trả cho anh H 255.000.000 đồng, trong đó: Theo giấy nợ ghi: 165.000.000 đồng, tiền đặt cọc 39.000.000 đồng không ghi giấy tờ giao nhận, tiền thuế chị nộp 4.500.000 đồng không ghi giấy tờ giao nhận, tiền lệ phí 46.500.000 đồng không ghi giấy tờ giao nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và anh H đã thực hiện đúng quy định pháp luật chị đã trả được số tiền 255.000.000 đồng, nên không đồng ý hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- *UBND phường N trình bày:*

Việc chứng thực hợp đồng giữa cụ Phạm Thị D và anh Nguyễn Từ H đã thực hiện từ năm 2004 tại thời điểm đó UBND đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, nay xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình trình bày:*

Trình tự, thủ tục thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và anh H đều thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên phía nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng Phòng công chứng không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Trên thửa đất có ngôi nhà đồ bằng nằm trên đất Công chứng viên không đi thẩm định vì các bên không có yêu cầu, và chỉ yêu cầu công chứng về đất, trong hồ sơ chuyển nhượng không thể hiện có nhà trên đất.

- *Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trình bày:*

Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác nhận vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Từ H đã chuyển nhượng cho chị Võ Thị Tuyết N được Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình Công chứng. Qua kiểm tra và các giấy tờ liên quan, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 9, điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 để thực hiện.

- *Ông Nguyễn Lương D trình bày:* Ông là con ruột của cụ V và cụ D, ông đồng ý theo ý kiến của các nguyên đơn đã trình bày về nguồn gốc đất, quá trình tặng cho là đúng, hiện nay ông yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa chị N và anh H bởi trên đất có ngôi nhà của cụ V và cụ D là bố mẹ của ông và hiện đang thờ cúng liệt sỹ.

* Tại Bản án số: 26/2020/DS - ST ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 124, 127, 550, 501 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở; điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Lương Q.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn anh Nguyễn Từ H.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 được ký kết giữa: Bên chuyển nhượng anh Nguyễn Từ H, sinh năm 1985; Địa chỉ phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Bên nhận chuyển nhượng chị Võ Thị Tuyết N, sinh năm 1985; Địa chỉ, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, được Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình công chứng ngày 08/7/2019, số công chứng 3095, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD, là vô hiệu. Công nhận cho anh Nguyễn Từ H sử dụng diện tích 174,0m² đất, trong đó đất ở tại đô thị 55m², đất trồng cây hàng năm khác 119m², tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND thành phố Đ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Từ H vào ngày 15/3/2007. Có kích thước như sau: Phía Đông Nam giáp đường N, có kích thước 4,4m; Phía Tây Bắc giáp đất cụ D, có kích thước 7,2m; Phía Tây Nam giáp đất cụ D, có kích thước 30m; Phía Đông Bắc giáp đất ông Q, có kích thước 30m .

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Lương Q về việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa: Bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Lương V và cụ Phạm Thị D; Bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Từ H được UBND phường N xác nhận ngày 16/01/2004.

5. Buộc anh Nguyễn Từ H phải trả cho chị Võ Thị Tuyết Ng với số tiền 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 18/11/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thị Tuyết N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Từ H và chị Võ Thị Tuyết N vô hiệu là không có cơ sở pháp lý, không đúng với các tài liệu, chứng cứ đã có trong hồ sơ và sự thực khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của chị Võ Thị Tuyết N là bên thứ 3 ngay tình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn anh Nguyễn Từ H thống nhất theo quyết định của Bản án sơ thẩm.

Chị Võ Thị Tuyết N không rút kháng cáo nhưng trình bày đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh

Nguyễn Từ H vô hiệu. Chị N thống nhất giá đất chuyển nhượng là 400.000.000 đồng theo thỏa thuận mua bán giữa 02 bên, anh H đã nhận của chị 255.000.000 đồng nên có trách nhiệm trả và bồi thường tiếp cho chị do hợp đồng vô hiệu với tổng số tiền 400.000.000 đồng

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Từ H và chị Võ Thị Tuyết N vô hiệu, buộc các bên phải hoàn trả lại những gì đã nhận, xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu để buộc bồi thường, chị N có lỗi chưa thanh toán xong theo thỏa thuận, chị N và anh H có lỗi khi xác định căn nhà trên đất chuyển nhượng không đúng với thực tế.

Về án phí, anh H phải chịu án phí sơ thẩm, anh H có đơn xin miễn giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn, đang thờ cúng liệt sỹ có xác nhận của địa phương nên đề nghị giảm 50% án phí cho anh H.

Về án phí phúc thẩm: Chị N kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 05/11/2020 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm, ngày 18/11/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Tuyết N làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, căn cứ Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường N, thành phố Đ; ông Nguyễn Lương D mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Nguyên đơn, bị đơn, Kiểm sát viên đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 và khoản 3 điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Tuyết N thấy:

Đất tranh chấp hiện nay có diện tích 174m² (trong đó có 55m² đất ở và 119m² đất vườn) thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 67 địa chỉ tại phường N, thành phố Đ, tỉnh

Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 898824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 08907 ngày 15/3/2007 do UBND thành phố Đ cấp cho anh Nguyễn Từ H.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Đ, đất tranh chấp có vị trí, kích thước như sau

Phía Đông Nam giáp đường N, dài 4,4m; Phía Tây Bắc giáp đất cụ D, dài 7,2m; Phía Tây Nam giáp đất cụ D, dài 30m; Phía Đông Bắc giáp đất ông Q, dài 30m.

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp được xác định như sau:

Vào năm 2001, Hộ gia đình cụ Nguyễn Lương V và cụ Phạm Thị D được UBND tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ 67, với diện tích 1.579,8m², (trong đó 200m² đất ở, đất vườn 1.379.8m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00046 QSDĐ/320/QĐ-UB cấp ngày 28/9/2001. Năm 2004 cụ D chuyển nhượng cho anh Nguyễn Từ H là cháu nội, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2004 được UBND phường N xác nhận với diện tích chuyển nhượng 258m² đất, trong đó đất ở 30m², đất vườn 228m², tại thửa đất số 128, tờ bản đồ 67, diện tích 174m², trong nội dung chuyển nhượng do anh H và cụ D xác lập có nêu điều kiện: Chỉ được ở không được bán. Anh H đã thừa nhận nội dung này và cung cấp giấy cam kết cho Tòa án.

Ngày 08/7/2019 anh Nguyễn Từ H thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Võ Thị Tuyết N diện tích 174m² với giá 400.000.000 đồng, hai bên lập giấy nợ tiền có nội dung chị Nhung trả trước 65.000.000 đồng, sau khi công chứng trả tiếp 100.000.000 đồng, đến ngày 30/7/2019 sẽ trả số tiền còn lại là 235.000.000 đồng. Sau đó anh Hải và chị Nhung thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình ngày 08/7/2019, số công chứng 3095, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD. Hai bên thỏa thuận căn nhà trên đất đã mục nát, không còn giá trị sử dụng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng.

Xét kháng cáo của chị N cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, đúng về hình thức và nội dung, hợp đồng không vi phạm đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

Anh Nguyễn Từ H đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được thực hiện các quyền do Luật đất đai năm 2013 quy định, trong đó có quyền chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi được cụ Phạm Thị D chuyển nhượng qua anh H, có điều kiện chỉ được ở, không được chuyển nhượng nên có thể xem đây là việc chuyển quyền sử dụng có điều kiện giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, anh Nguyễn Từ H biết việc mình đã cam đoan khi nhận chuyển nhượng từ bà D là không được chuyển nhượng cho người khác mà vẫn thực hiện là vi phạm cam kết.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn đã rút yêu cầu về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ D với anh H nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu này theo

quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị N, thấy: Hợp đồng đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình, về hình thức hợp pháp, tuân theo quy định tại Điều 5, 42, 48 của Luật công chứng 2014. Khi ký kết hợp đồng các bên đều tự nguyện xác lập giao dịch.

Trên đất tranh chấp, theo thẩm định có 01 căn nhà xây kiên cố, đổ mái bằng bê tông- là nhà của cụ V và cụ D được xây dựng năm 2002, các nguyên đơn trình bày do Phòng Lao động thương binh xã hội và các đơn vị khác hỗ trợ xây cho cụ V, cụ D sinh sống. Khi cụ V chết năm 2005, thì căn nhà này thuộc sở hữu của các đồng thừa kế và chưa chia theo quy định. Anh Nguyễn Từ H được quyền sử dụng đất nhưng chưa được quyền sở hữu căn nhà.

Theo tài liệu có tại hồ sơ vụ án, các bên đều thừa nhận chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là nhà ở và căn nhà đang thuộc sở hữu của các đồng thừa kế. Anh H và chị N xác định căn nhà đã mục nát nhưng thực tế theo kết quả thẩm định là nhà xây kiên cố, đổ mái bằng bê tông do Phòng Lao động thương binh xã hội và các đơn vị khác hỗ trợ xây cho cụ V, cụ D, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đúng với thực tế và trên đất có tài sản của người thứ 3 nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị N vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị N có đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh H là vô hiệu.

Về thực hiện hợp đồng: Anh H khai và thừa nhận chỉ nhận 159.000.000 đồng tiền chuyển nhượng của chị N, chị N khai đã trả cho anh H 255.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc 39.000.000 đồng, tiền thuế 4.500.000 đồng và 46.500.000 đồng lệ phí.

Tại Giấy nhận nợ lập ngày 08/7/2019 có nội dung chị N đã trả trước cho anh H 65.000.000 đồng, sau khi công chứng sẽ trả tiếp 100.000.000 đồng cho anh H còn nợ 235.000.000 đồng và hẹn đến ngày 30/7/2019 sẽ trả, nếu không trả anh H có quyền hủy hợp đồng. Như vậy có căn cứ để chấp nhận anh H đã nhận 165.000.000 đồng tiền chuyển nhượng. Đối với tiền thuế, có căn cứ xác định chị N đã nộp 1.000.000 đồng lệ phí trước bạ và 4.000.000 đồng thuế thu nhập từ chuyển nhượng. Không có cơ sở để xác định tiền phí 46.500.000 đồng vì anh H không thừa nhận nội dung này và chị N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã nộp ngoài lời trình bày của chị. Đối với khoản tiền đặt cọc 39.000.000 đồng được lập trước khi lập giấy nhận nợ vào ngày 08/7/2019, trong giấy nhận nợ có ghi “đã trả trước 65.000.000 đồng”. Như vậy có cơ sở để xác định 39.000.000 đồng này đã được đưa vào Giấy nhận nợ.

Như vậy giá trị của hợp đồng được xác định 400.000.000 đồng theo thỏa thuận của các bên, đã thực hiện 165.000.000 đồng.

Các nguyên đơn là đồng thừa kế của cụ D, cụ V là các bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Lương Q và bà Nguyễn Thị L1 có quyền tài sản nên có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng giữa anh H và chị N là đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị N vô hiệu và việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

Về xác định lỗi: Chị N và anh H biết khi chuyển nhượng có căn nhà trên đất và không phải là nhà của anh H nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng đất và thỏa thuận làm văn bản căn nhà đã mục nát, anh H tự tháo dỡ, do đó các bên đều có lỗi ở nội dung này.

Chị N biết nhà đang thuộc sở hữu của người khác (cụ D khi còn sống đã phản đối và các nguyên đơn đã tranh cãi) nhưng vẫn thực hiện hợp đồng .

Chị N chưa thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng nên có một phần lỗi.

Cấp sơ thẩm xác định lỗi 50% cho mỗi bên là chưa chính xác.

Từ những phân tích ở trên, nghĩ nên buộc anh H phải chịu 1/3, chị N phải chịu 2/3 trong việc giải quyết hợp đồng vô hiệu, 02 bên đã thực hiện 165.000.000 đồng/400.000.000 đồng , còn lại 235.000.000 đồng chưa thực hiện nên xác định lỗi khi làm hợp đồng hợp không tiếp tục thực hiện được như sau:

Chị N có 2/3 lỗi trong việc làm hợp đồng vô hiệu nên phải chịu 235.000.000 đồng x 2/3 = 156.000.000 đồng.

Anh Hải có 1/3 lỗi trong việc làm Hợp đồng vô hiệu nên phải chịu 235.000.000 đồng x 1/3 = 78.333.000 đồng.

Về án phí: Đối với án phí về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Chị N phải nộp 300.000 đồng

Án phí về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh H phải chịu (165.000.000 đồng + 78.333.000 đồng) x 5% là 12.166.000 đồng nhưng anh H có đơn xin miễn giảm án phí và là người đang ở trong căn nhà, đang thờ cúng liệt sỹ, có xác nhận của địa phương nên giảm 50% án phí dân sự cho anh H. Do đó anh H phải chịu 6.083.000 đồng

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị N kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đối với lệ phí thẩm định, định giá tài sản: Anh Nguyễn Từ H tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 13, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Võ Thị Tuyết N, sửa Bản án sơ thẩm số 26/2020/DS-ST, ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Áp dụng Điều 26, 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 124, 127, 550, 501 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở; điểm a khoản 4 Điều 95 Luật đất đai; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Lương Q.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn anh Nguyễn Từ H.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 được ký kết giữa: Bên chuyển nhượng anh Nguyễn Từ H, sinh năm 1985; Địa chỉ phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Bên nhận chuyển nhượng chị Võ Thị Tuyết N, sinh năm 1985; địa chỉ, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, được Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình công chứng ngày 08/7/2019, số công chứng 3095, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD, là vô hiệu.

Anh Nguyễn Từ H được quyền sử dụng diện tích 174,0m² đất, trong đó đất ở tại đô thị 55m², đất trồng cây hàng năm khác 119m², tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 898824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H08907 ngày 15/3/2007 mang tên hộ ông Nguyễn Từ H. Có kích thước như sau: Phía Đông Nam giáp đường N, có kích thước 4,4m; Phía Tây Bắc giáp đất cụ D, dài 7,2m; Phía Tây Nam giáp đất cụ D, có dài 30m; Phía Đông Bắc giáp đất ông Q, dài 30m .

Tại Mục VI – Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 898824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H08907 ngày 15/3/2007 mang tên hộ ông Nguyễn Từ H có nội dung: “Chuyển nhượng cho bà Võ Thị Tuyết N, sinh năm 1985, CCCD số 044185002177, địa chỉ tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo hồ sơ số 08907 CN 579”, có dấu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ không có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm là ngày 03/6/2021.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Lương Q về việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa: Bên chuyển nhượng cụ Nguyễn

Lương V và cụ Phạm Thị D; Bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Từ H được UBND phường Nam Lý xác nhận ngày 16/01/2004 do các nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm

5. Buộc anh Nguyễn Từ H phải trả cho chị Võ Thị Tuyết N với số tiền 243.333.000 đồng, trong đó 165.000.000 đồng là tiền trả trước hợp đồng chuyển nhượng, 78.333.000 đồng là tiền bồi thường khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

6. Án phí:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Từ H phải chịu 6.083.000 đồng (sáu triệu không trăm tám mươi ba ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 6.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006385 ngày 11/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, anh Nguyễn Từ H phải nộp 83.000 đồng (tám mươi ba ngàn đồng) để sung vào Ngân sách Nhà nước.

Ông Nguyễn Lương Q, bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Lương Q 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005611 ngày 31/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Chị Võ Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001765 ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Chị N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

6.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

7. 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 phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 03/6/2021).

Nơi nhận:

- VKDND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP Đồng Hới;
- Chi cục THA TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Trần Đức Long