

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2021/DS - PT

Ngày 17 - 8 - 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Sáu

Bà Lê Thị Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21A/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên Đơn: Ông Nguyễn Đình H - Sinh năm: 1958; có mặt.

Trú tại: Thôn Đ, xã X, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L - Sinh năm: 1946; có mặt.

Trú tại: Thôn H Lực, xã X, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X - Sinh năm: 1944; vắng mặt.

Trú tại: Thôn H Lực, xã X, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ông Nguyễn Ngọc B - Sinh năm: 1951; vắng mặt.

Trú tại: Tổ dân phố 3, phường B, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

3. Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm: 1956; vắng mặt.

Trú tại: Thôn Q, xã X, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

4. Ông Nguyễn Ngọc S - Sinh năm: 1961; vắng mặt.

Trú tại: Thôn H Lục, xã X, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 12/11/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đình H trình bày:*

Tháng 6/2006 gia đình tôi có mua của ông Nguyễn Ngọc V và bà Hồ Thị X là bố mẹ đẻ của ông Nguyễn Ngọc L với diện tích đất là 234m², số tiền là 10.000.000đ, đã trả được 9.500.000đ. Còn lại 500.000đ hai bên thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục chuyển nhượng tôi gửi đủ. Diện tích đất mua bán nằm trên thửa đất số 972, tờ bản đồ số 11 đứng tên ông V. Nay là thửa đất số 85 tờ bản đồ số 14, diện tích là 1.406,8m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hồ Thị X, số CG 196808; số vào sổ: CH 4614 ký ngày 14/11/2016. Khi mua cả ông V, bà X và cả vợ chồng ông L biết, nhận tiền và giao đất. Khi đó diện tích đất đang là cái ao của gia đình ông V, gia đình tôi đã tiến hành san lấp và làm một căn nhà ba gian bằng gỗ, luồng và lợp tranh. Con trai tôi ra đó ở được khoảng gần một năm thì vào nam làm ăn, thỉnh thoảng tôi có ra thăm và dọn nhà. Khoảng 4 đến 5 năm sau, do nhà bị dột nát nên gia đình tôi tháo dỡ mang đi chỗ khác. Sau đó ông L có tiến hành rào chắn lại đất của tôi mua, tôi có nói là không được rào nhưng ông L nói là rào để cho kín cả hai nhà và ông L trồng cây hoa màu trên đó. Nhiều lần tôi có yêu cầu gia đình ông L tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất cho tôi nhưng lúc thì ông L nói là giấy chứng nhận đang ở Ngân hàng, lúc thì nói đang ở Quỹ tín dụng. Đến nay vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng cho tôi. Nay, trước hết tôi yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông L phải tiến hành làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để tôi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn việc gia đình ông L trả lại tiền cho gia đình tôi nếu theo giá nhà nước là thấp. Đề nghị Tòa án xem xét, bảo vệ quyền và lợi ích cho tôi.

- *Bị đơn, ông Nguyễn Ngọc L trình bày:* Trước đây bố tôi là ông Nguyễn Ngọc V có bán cho ông H diện tích đất trên thửa đất gia đình tôi đang ở như ông H đã trình bày. Nay là thửa đất số 85 tờ bản đồ số 14, diện tích là 1.406,8m²; Số vào sổ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hồ Thị X - CG 196808, số vào sổ CH 4614 ký ngày 14/11/2016. Khi bán cho ông H chúng tôi không biết, vì khi đó chúng tôi và ông ở riêng nhà, khi bố tôi đi mổ mắt về có nói là đã bán đất cho ông H tôi mới biết và tôi có nhận thay bố tôi hai lần tiền, lần 1 ngày 25/5/2006 là 1 triệu, lần 2 ngày 02/6/2006 là 1 triệu, tổng cộng là 2 triệu đồng. Số tiền bán đất sau đó tôi có biết là ông dùng một phần để xây nhà ở mà hiện nay gia đình tôi đang ở. Nay ông H yêu cầu Tòa án buộc tôi phải làm thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng đất cho ông ấy, tôi thấy tôi không có quyền quyết định toàn bộ việc này vì các anh, chị, em của tôi hiện chưa đồng ý.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Bà Nguyễn Thị X, trình bày:

Tôi là con gái ông Nguyễn Ngọc V và bà Hồ Thị X, tôi đi lấy chồng không ở cùng bố mẹ, bố tôi bán đất lúc nào tôi không biết, kể cả về diện tích, giá cả vì bố mẹ tôi khi bán không nói cho chúng tôi biết. Nay ông H yêu cầu các con của bố mẹ

tôi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông H diện tích đất mà ông H đã mua tôi không đồng ý vì tôi không biết. Tôi đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị L, trình bày:

Bố mẹ tôi là Nguyễn Ngọc V và bà Hồ Thị X có diện tích đất tại thôn H Lực, xã X. Hiện nay anh trai tôi đang ở, khi bố tôi bán đất cho ông H tôi không biết, sau này tôi mới biết nhưng không biết giá cả là bao nhiêu, diện tích bán là bao nhiêu. Nay Tòa án giải quyết vụ án, là con gái đã đi lấy chồng, việc này do anh em trai của tôi giải quyết, quyết định tôi không có ý kiến gì.

3. Ông Nguyễn Ngọc B, trình bày:

Tôi là con trai ông Nguyễn Ngọc V và bà Hồ Thị X, nay bố mẹ tôi đều đã chết, về thửa đất số 972 tại thôn H Lực, xã X tôi không được biết. Do tuổi cao sức yếu và nhà ở xa quê nên tôi không thể tham gia trong các buổi làm việc đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Ông Nguyễn Ngọc S, trình bày:

Đất mà anh L đang ở hiện nay là đất của ông cố nội tôi để lại. Việc ông H mua đất của bố tôi là Nguyễn Ngọc V trước đây tôi không biết từ đâu. Sau này mới biết, do đất của ông cha để lại nên tôi không bán. Nay ông H là người yêu cầu Tòa án giải quyết, tôi cho rằng ông H là người vu khống anh L. Tôi không bán đất và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21A/2021/DS- ST ngày 29/4/2021 Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 và 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121; khoản 1 Điều 122 ; Điều 124; Điều 126; Điều 127; Điều 137; Điều 635; Điều 637 Bộ luật dân sự năm 2005. Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn giải quyết áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các tranh chấp dân sự, Hôn nhân gia đình; Nội dung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, việc xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình H và ông Nguyễn Ngọc V là hợp đồng vô hiệu.

Xử: Buộc các bà ông, bà L, X, B, L và S phải trả cho ông Nguyễn Đình H tổng là 34.072.000đ (*Ba tư triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng*), mỗi người phải chịu là 6.814.400đ (*Sáu triệu tám trăm mười bốn nghìn đồng*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án về khoản tiền phải trả còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 13/5/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Thọ Xuân kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 21A/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

* Ngày 04/6/2021, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc L kháng cáo, với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 21A/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Viện kiểm sát không rút kháng nghị và bổ sung thêm nội dung kháng nghị: về thủ tục tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án có thay đổi thư ký nhưng trong hồ sơ vụ án không thể hiện quyết định thay đổi người tham gia tố tụng đối với thư ký. Việc cấp, tổng đạt V bản tố tụng là Bản án và thông báo kháng cáo cho những người liên quan không đảm bảo theo quy định tại Điều 177 và Điều 277 BLTTDS đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của họ. Về thu thập chứng cứ: chưa thu thập đầy đủ về nguồn gốc đất, loại đất chuyển nhượng, các tài liệu, chứng cứ liên quan đến đất chuyển nhượng. Ngoài ra, quyết định của bản án không xử lý số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp và cũng không tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định tài sản đối với các bên.

Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm tuân theo quy định của BLTTDS. Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 BLTTDS, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự và ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Phiên tòa sơ thẩm xét xử vào ngày 27/4/2021, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc L có mặt; ngày 29/4/2021 là ngày tuyên án ông L vắng mặt vì già yếu và đang bị bệnh, ngày 21/5/2021 ông L nhận được bản án sơ thẩm, ngày 04/6/2021 ông L kháng cáo và có đơn miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do là người cao tuổi. Kháng cáo của ông L là đúng trình tự, được làm trong thời hạn luật định nên có đủ căn cứ để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét các nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát:

[2.1]. Về vi phạm tố tụng:

Cấp sơ thẩm gửi Bản án sơ thẩm cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng những người này từ chối nhận Bản án nhưng Tòa án

cấp sơ thẩm không làm thủ tục niêm yết công khai Bản án là vi phạm Điều 177; 179 của BLTTDS.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc L kháng cáo. Ngày 10/6/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo kháng cáo số 05/2021/TB-TA, nhưng chỉ gửi thông báo kháng cáo cho Viện kiểm sát và ông L; không gửi Thông báo kháng cáo cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 277 của BLTTDS.

[2.2]. Về thu thập chứng cứ:

Tại Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất (BL 14b) thể hiện ông Nguyễn Đình H có mua của ông Nguyễn Ngọc V diện tích đất là 234m². Theo bản án dân sự sơ thẩm diện tích đất chuyển nhượng nằm trên thửa đất số 972, tờ bản đồ số 11 đứng tên ông V, nay là thửa đất số 85 tờ bản đồ số 14, diện tích là 1.406,8m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hồ Thị X số CG 196808; số vào sổ: CH 4614 ký ngày 14/11/2016. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có các tài liệu, chứng cứ chứng minh về thửa đất số 972, tờ bản đồ số 11 đứng tên ông V. Không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hồ Thị X nên không xác định được trong diện tích là 1.406,8m² có bao nhiêu đất ở, đất vườn, đất ao (Tại phiên tòa phúc thẩm ông L nộp cho Tòa án bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hồ Thị X). Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là chuyển nhượng loại đất gì chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Biên bản định giá ngày 03/3/2021 không ghi rõ là định giá loại đất gì.

[2.3]. Vi phạm trong việc tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý đối với giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại giấy giao nhận tiền (BL 14a) đã thể hiện ông H đã trả cho ông V số tiền chuyển nhượng đất là 9.500.000 đồng, bản thân ông L là người hai lần nhận tiền thay ông V là 2.000.000 đồng. Sau khi được bàn giao đất, ông H đã làm nhà 3 gian luồng tre cho gia đình con trai là anh Nguyễn Đình Hát sử dụng. Đến năm 2012 thì gia đình anh Hát vào miền Nam làm ăn, ông H có thỉnh thoảng qua lại trông coi. Do không có người ở nhà bị hư hỏng, ông L đã rào xung quanh thửa đất, ông H hỏi thì ông L nói là rào để ngăn người ngoài đổ rác và trồng chuối. Như vậy dù vi phạm về mặt hình thức là chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai nhưng trên thực tế các bên đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ thì hợp đồng chuyển nhượng đất được công nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS 2015. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại xác định hợp đồng trên là vô hiệu là không chính xác.

Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng là vô hiệu, nhận định là các bên phải trao trả lại cho nhau những gì đã nhận nhưng phần quyết định bản án lại chỉ xác định lỗi và buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả cho ông Nguyễn Đình H tổng là 34.072.000đ mà không buộc phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất ông H đã giao là 9.500.000 đồng là trái với quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015.

[2.4]. Về thiếu sót của bản án sơ thẩm:

- Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Đình H, nhưng chưa xử lý tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp số tiền là 1.462.000đ là chưa đầy đủ, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

- Trong vụ án này quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản án không áp dụng Luật đất đai và Bộ luật TTDS 2015 để giải quyết là thiếu cơ sở và không chính xác trong việc áp dụng pháp luật.

- Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án trong ngày 27/4/2021 và ngày 29/4/2021 nhưng trong bản án lại ghi ngày xét xử là ngày 29/4/2021 là thiếu sót, không phản ánh hết thời gian diễn biến phiên tòa.

- Trong vụ án này Viện kiểm sát nhân dân huyện Thọ Xuân tham gia và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Nhưng trong bản án không ghi nội dung phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát là không đúng.

Từ phân tích tại các mục [1] và [2] thấy rằng cấp sơ thẩm thực hiện việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên thống nhất quan điểm của đại diện VKS hủy bản án sơ thẩm; căn cứ Khoản 3 Điều 308; Điều 310 của BLTTDS.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn: Các nội dung kháng cáo của bị đơn sẽ được xem xét, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm bị hủy nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; căn cứ khoản 3 Điều 148 của BLTTDS. Khoản 3 Điều 29 NQ 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310; khoản 3 Điều 148 của BLTTDS. Khoản 3 Điều 29 NQ 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 21A/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thọ Xuân giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí DSPT: Ông Nguyễn Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện Thọ Xuân;
- Chi cục THADS huyện Thọ Xuân;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Thị Thủy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Sáu Lê Thị Dung

Lê Thị Thủy

