

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

Bản án số: 75/2020/DS- PT

Ngày 24/8/2020

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 BN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính.

Ông Trần Văn Chinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

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

Trong các ngày 23/7 và ngày 24/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2020/TLPT- DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện QV bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2020/QĐ-PT ngày 28/5/2020 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Mai Xuân M, sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu đất đấu giá A1, 2, 3, tổ 7, phường Cự K, quận Long B, thành phố HN.

* Bị đơn: Anh Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1972 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Giang L, xã Phương L, huyện QV, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị Hà - Luật sư thuộc văn phòng luật sư Trung Hòa chi nhánh BN - Đoàn luật sư thành phố HN (Có mặt).

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1972 (Có mặt).
2. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1941 (Có mặt).
3. Anh Nguyễn Minh N, sinh năm 1976 (Vắng mặt).
4. Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Giang L, xã Phương L, huyện QV, tỉnh BN.

5. Ông Mai Xuân K, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 11, phường Thạch B, quận Long B, thành phố HN.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu đất đấu giá A1, 2, 3, tổ 7, phường Cự K, quận Long B, thành phố HN.

* Người làm chứng: Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Giang L, xã Phương L, huyện QV, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Minh Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau: Nguyên đơn là Ông Mai Xuân M trình bày: Ngày 30/7/2003, giữa ông với Anh Nguyễn Minh N có lập một biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung biên bản đã ký giữa ông với Anh Tr thì ông nhận chuyển nhượng của Anh Tr một thửa đất diện tích 200m² tại Thôn Giang L, xã Phương L, huyện QV, tỉnh BN với số tiền ghi trong hợp đồng là 125.000.000đ. Khi lập biên bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông là người ký vào bên mua nhưng trên thành phần mua bán đất ghi bên nhận quyền sử dụng đất là Ông Mai Xuân K vì khi đó ông là kỹ sư cầu đường thường xuyên đi công tác xa không có nhà nên ông mới nhờ em trai ông đứng tên như vậy nhưng đến hôm đi mua đất thì ông lại đi được nên ông ký dưới phần mua còn gia đình Anh Tr do Anh Nguyễn Minh N đứng tên nhưng phần bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của cả bố Anh Tr là Ông Nguyễn Minh Đ, Chị Q là vợ Anh N. Sau khi ký biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong ông đã giao đủ cho Anh Tr số tiền 125.000.000 đồng và Anh Tr đã viết giấy biên nhận nhận đủ số tiền ông giao và ký nhận. Trên giấy biên nhận ghi người giao tiền là Mai Xuân Khang nhưng thực chất đó là tiền của ông. Và Ông Nguyễn Đình Q ký vào người làm chứng. Trong giấy biên nhận Anh Tr là người ký nhận tiền nhưng khi Ông Đ nói đất đó giao cho anh Linh đứng ra quản lý, canh tác nên ông đã yêu cầu anh Linh cũng phải viết giấy biên nhận cho ông nhưng thực tế Anh Tr là người nhận tiền của ông.

Theo trích bản đồ thửa đất thì thửa đất ông nhận chuyển nhượng có diện tích 200m², chiều rộng giáp mặt đường 18 là 5m, sâu 40m. Khi mua bán đất thì gia đình Anh Tr có nói với ông Mạnh là thửa đất gồm 100m² sau chuyển thành đất ở còn

100m² lưu không đường 18 nhưng nhà nước chưa làm thì ông Mạnh vẫn được sử dụng như các hộ liền kề.

Tháng 11/2004, Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu tiến hành giao đất cho các hộ gia đình, gia đình Ông Đ có thông báo cho ông nộp thêm tiền mua khẩu vì theo quy định phải đủ 4 khẩu mới được cấp một thửa đất ở. Ông đồng ý mua và đưa cho nhà Ông Đ 44.300.000 đồng và ông làm biên bản ủy quyền làm thủ tục chuyển nhượng đất ở, trong biên bản này có nội dung: Kể từ ngày 24/11/2004, bên mua (ông Mạnh) được bên bán (ông Trưởng) ủy quyền để nhận các giấy tờ như: Quyết định giao đất và biên bản giao đất từ UBND xã hoặc thôn (nhận trực tiếp mà không phải qua bên bán). Phần cuối biên bản này ở phần đại diện bên bán anh Trưởng và Ông Đ ký, ghi rõ họ tên và ông Mạnh ký đại diện bên mua.

Cho đến tháng 01/2005, gia đình Ông Đ lại thông báo cho gia đình ông Mạnh là phải nộp thêm 12.000.000 đồng tiền chênh lệch vị trí thửa đất và tiền mặt bằng. Ông Mạnh đã giao cho gia đình Ông Đ 12.000.000 đồng, người trực tiếp nhận số tiền này là Chị H vợ Anh Tr và Chị H có viết nhận số tiền này của ông Mạnh.

Đến ngày 29/01/2005, Anh Tr báo cho ông Mạnh là Anh Tr nhờ được làm sổ đỏ thửa đất đã bán cho ông Mạnh nhưng phải mất chi phí là 5.000.000 đồng, Anh Tr cần ứng trước 2.000.000 đồng. Ông Mạnh đồng ý và đã ứng cho Anh Tr 2.000.000 đồng và Anh Tr là người ký nhận số tiền này.

Ngày 20/10/2006, Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu triển khai quyết định giao đất cho các hộ, căn cứ vào biên bản ủy quyền giữa ông Mạnh và Anh Tr, Ông Đ, Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu đã gửi cho ông Mạnh quyết định giao đất mang tên Anh Tr.

Nay ông Mạnh khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Ông Đ và Anh Tr phải trả lại cho ông thửa đất đã chuyển nhượng cho ông hoặc phải trả cho ông giá trị thửa đất theo giá thời điểm hiện tại.

Bị đơn là Anh Nguyễn Minh Tr trình bày: Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mạnh. Anh xác nhận năm 2003, em trai anh là Nguyễn Minh Ninh có chuyển nhượng cho anh Mai Xuân Khang là em trai ông Mạnh một diện tích đất nông nghiệp. Khi Anh N chuyển nhượng cho anh Khang thì đó là đất nông nghiệp và vẫn đứng tên Ông Đ là bố anh. Tuy thửa đất vẫn đứng tên Ông Đ bố anh nhưng bố anh đã giao cho vợ chồng anh và vợ chồng Anh N bán cho anh Khang là em ông Mạnh chứ không phải bán cho ông Mạnh. Hiện nay anh Khang ủy quyền cho ông Mạnh như thế nào thì anh không biết. Anh xác định thửa đất mà Anh N bán cho anh Khang hiện nay là ở phía trước thửa đất của vợ chồng anh được Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu giao năm 2006. Thửa đất vợ chồng anh được Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu giao là thuộc lô đất số 822, diện tích 100m², phía Đông

dài 20m giáp nhà Nguyễn Viết Thoảng, phía Tây dài 20m giáp nhà Nguyễn Văn Ân, phía Nam dài 5m giáp đường 18, phía Bắc dài 5m giáp rãnh nước. Thửa đất vợ chồng anh được Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu giao là của vợ chồng anh chứ không phải thửa đất chuyển nhượng cho ông Mạnh nên vợ chồng anh được quyền sử dụng do đó vợ chồng anh đã xây dựng nhà trên thửa đất này. Anh xác định thửa đất Anh N bán cho ông Mạnh hiện nay nằm trên đất lưu không của đường 18 hiện làm đường gom của đường 18 chứ không phải thửa đất mà vợ chồng anh được giao. Anh công nhận gia đình anh có mua bán thật theo hợp đồng ngày 30/7/2003 nhưng đó là đất nông nghiệp nên ông Mạnh khởi kiện anh tranh chấp hợp đồng mua bán đất ở là không đúng vì giữa anh và ông Mạnh không giao dịch mua bán đất ở. Đất của vợ chồng anh được Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu giao là đất giãn dân theo tiêu chuẩn được nghị quyết của cấp chính quyền phê duyệt. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa Anh N và Ông K đã được Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu giải quyết vào ngày 20/9/2008 và kết luận hai bên không có tranh chấp nên mọi thủ tục của ông Mạnh là không phải giải quyết. Việc ông Mạnh trình bày là vợ chồng anh có văn bản ủy quyền cho anh Mạnh làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Mạnh mua của Anh N là không đúng. Vợ chồng anh không giao dịch, mua bán, giao nhận tiền mua bán thửa đất trên với anh Mạnh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Mai Xuân K trình bày: Ông là em ruột của ông Mạnh. Năm 2003, ông Mạnh có nhu cầu mua đất ở BN, ông Mạnh có nói với ông nhờ đứng tên hộ để làm hợp đồng mua bán đất cho tiện vì ông Mạnh là kỹ sư cầu đường hay phải đi làm công trình xa. Do đó, ngày 30/7/2003, khi ông Mạnh lập biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Anh Nguyễn Minh N thì ghi tên ông là người đứng tên nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do hôm đó ông Mạnh bố trí được thời gian đi cùng nên khi ký biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Mạnh ký vào bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn bên chuyển nhượng chỉ ghi đại diện là Anh Nguyễn Minh N nhưng khi ký biên bản thì có đầy đủ gia đình Anh N gồm vợ chồng Anh N, Ông Đ, Anh Tr và có người làm chứng là Ông Nguyễn Đình Q. Thửa đất gia đình Anh N bán cho ông Mạnh có diện tích 200m² có địa chỉ tại Thôn Giang L, xã Phương L, huyện QV, tỉnh BN. Ranh giới thửa đất là: Phía Nam giáp đường 18; phía Đông giáp thửa đất nhà và Vũ Thoải; phía Tây giáp thửa đất nhà ông Ân Diễn; phía Bắc giáp nương tưới tiêu của địa phương như nội dung biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Mạnh giao nộp cho Tòa án là đúng.

Ngay sau khi ký kết biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong ông là người giao tiền theo biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003. Ông là người giao tiền và Anh Tr là người nhận số tiền 125.000.000 đồng. Số tiền

này là tiền ông Mạnh đưa cho ông để ông giao cho gia đình Anh N, Anh Tr. Anh Tr là người trực tiếp nhận tiền và viết giấy biên nhận số tiền và giấy biên nhận này có người làm chứng là Ông Nguyễn Đình Q ký.

Sau khi ký xong biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tất cả mọi giao dịch, giao nhận tiền liên quan đến thửa đất mà ông Mạnh nhận chuyển nhượng đều do ông Mạnh làm và tất cả đều là tiền của ông Mạnh.

Đối với giấy ủy quyền ngày 18/11/2004 nội dung ông ủy quyền cho ông Mạnh thì nội dung đó là để hợp lý hóa theo biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003. Vì biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 thì bên nhận chuyển nhượng là ông nhưng thực chất đó là ông Mạnh nhận chuyển nhượng.

Tất cả mọi giao dịch cũng như số tiền đã trả cho gia đình Anh Tr đều là của ông Mạnh không liên quan gì đến ông. Do đó, ông xác định ông không có liên quan gì đến vụ án.

Ông Nguyễn Minh Đ trình bày: Ông là bố đẻ của Anh Tr và Anh N. Ông xác nhận ông có ký vào biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 giữa bên chuyển nhượng là Anh N với bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Xuân Khang. Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có người làm chứng ký là anh Nguyễn Đình Quỳnh. Anh Quỳnh gọi vợ chồng ông bằng cậu mợ do ông có họ với mẹ đẻ anh Quỳnh. Khi đó, anh Quỳnh có đến nhà ông mời giới để gia đình ông chuyển nhượng đất ruộng canh tác diện tích khoảng 163m² ở xứ đồng Bờ Vối, thôn Giang Liễu. Diện tích đất này cạnh đường quốc lộ 18. Anh Quỳnh nói với chúng tôi nếu cậu mợ đồng ý anh Khang sẽ mua diện tích đất này với giá 125.000.000 đồng. Diện tích ruộng này là ba khẩu của vợ chồng ông và Anh N được hợp tác xã chia. Khi đó, Anh Tr đã lấy vợ và ở riêng nên không có khẩu và không được chia diện tích đất ruộng này. Gia đình ông đã đồng ý chuyển nhượng và anh Quỳnh là người giao tiền cho Anh Tr sau đó Anh Tr đưa lại cho ông 110.000.000 đồng. Quá trình giao dịch mua bán này hoàn toàn do anh Quỳnh, Anh Tr và anh Khang giao dịch với nhau còn ông chỉ gặp anh Khang một lần nhưng không giao dịch với anh Khang. Nay do thời gian đã lâu và tuổi cao nên ông không nhớ nữa.

Anh Nguyễn Minh N và Chị Nguyễn Thị Q trình bày: Vợ chồng anh hoàn toàn không biết Ông K là ai nên việc ký giao dịch với Ông K thế nào, ở đâu, về việc gì do thời gian lâu nên vợ chồng anh không nhớ. Vợ chồng anh chỉ nhớ ngày 30/7/2003, Anh Tr và vợ chồng anh đồng ý chuyển nhượng diện tích đất ruộng canh tác ở khu đồng Bờ Vối, thôn Giang Liễu cho Anh Tr và Anh Tr đại diện cho vợ chồng anh ký biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng vì vợ chồng anh không có nhu cầu sử dụng. Còn diện tích đất ruộng cụ thể như thế nào, giáp ranh như nào vợ chồng anh không rõ. Khi đó, vợ chồng anh mới ra ở riêng, diện

tích đất ruộng này do bố mẹ anh quản lý. Khi ký biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có mặt Anh Tr, anh Quỳnh còn anh Khang không có mặt.

Người làm chứng là anh Nguyễn Đình Quỳnh trình bày: Ngày 30/7/2003, giữa Anh N và Ông K làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng tại khu đồng Bờ Vôi cho nhau tại nhà ông và ông là người chứng kiến sự việc. Nội dung giao dịch Anh N thống nhất bán cho Ông K 01 lô đất ruộng canh tác nhưng ông không nhớ rõ diện tích, giáp ranh và lô thửa bao nhiêu. Ông chỉ biết giá hai bên chuyển nhượng cho nhau là 125.000.000 đồng. Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Mạnh chuẩn bị trước, ông Mạnh có mặt tại buổi hai bên giao dịch và giao dịch chủ yếu là giữa ông Mạnh và Anh N. Ông và Ông K chỉ ngồi nghe hai bên bàn bạc. Sau khi hai bên đồng ý và ký giao dịch thì có mời ông ký chứng kiến. Sau đó, ông Mạnh và Ông K mang biên bản vào trong làng cho ai ký nữa thì ông không biết.

Từ những nội dung trên bản án đã căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 131; 133; 136; 137 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 144; 147; 157; 165; 235; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Tuyên bố biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 giữa Anh Nguyễn Minh Tr và Ông Mai Xuân M là vô hiệu.

Vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr và Chị Nguyễn Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 1353, tờ bản đồ 34, diện tích 100m²; địa chỉ thửa đất: Thôn Giang L, xã Phương L, huyện QV, tỉnh BN theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 26/3/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh BN. Vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr, Chị Nguyễn Thị H có quyền đến đăng ký quyền sử dụng thửa đất này tại các cơ quan có thẩm quyền.

Buộc vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr và Chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho vợ chồng Ông Mai Xuân M và Bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền đã nhận sau khi đã được khấu trừ còn lại là 129.550.000 đồng. Bồi thường thiệt hại cho vợ chồng Ông Mai Xuân M và Bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền là 3.000.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr và Chị Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng Ông Mai Xuân M và Bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền là 3.129.550.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/12/2019, Anh Nguyễn Minh Tr kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn trình bày, tranh luận vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày,

tranh luận vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 BLTTDS, Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Anh Nguyễn Minh Tr; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện QV.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay thì thấy:

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Anh Nguyễn Minh Tr nộp trong hạn luật định, Anh Tr đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo của Anh Tr được xem xét theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Ngày 30/7/2003, giữa Ông Mai Xuân M và Anh Nguyễn Minh N có lập một biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì Anh Nguyễn Minh N có chuyển nhượng cho Ông Mai Xuân M một thửa đất. Theo biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không ghi diện tích chuyển nhượng nhưng có ghi tứ cận: Phía Nam giáp mặt đường 18; phía Đông giáp mảnh đất nhà bà Vũ Thoải; Phía Tây giáp đất nhà ông Ân Điền; phía Bắc giáp nương tưới tiêu. Theo tài liệu mà nguyên đơn cung cấp là trích bản đồ thửa đất thì diện tích đất mà Anh N chuyển nhượng cho nguyên đơn là 200m² với chiều dài thửa đất là 40m và chiều rộng là 5m. Trong biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Anh Nguyễn Minh N còn bên nhận quyền sử dụng đất là Ông Mai Xuân K. Theo phía nguyên đơn trình bày thì khi đó cả Ông Đ, Anh Tr, Chị Q có mặt ở đó nên ông yêu cầu tất cả các thành viên trong gia đình Anh Tr ký vào. Và phần người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Ông Mai Xuân K nhưng khi ký lại là Ông Mai Xuân M vì ông thường xuyên đi công tác xa sợ không có nhà nhưng hôm ký biên bản chuyển nhượng với gia đình Anh Tr thì ông lại đi được nên ông đã ký vào phần người nhận chuyển nhượng. Phía bị đơn cho rằng không bán cho ông Mạnh mà chỉ bán cho Ông K và phần diện tích đất bán cho Ông K không phải là diện tích đất mà gia đình Anh Tr, Chị H đang sử dụng mà phần diện tích đó là phần đất lưu không của đường 18, hiện làm đường gom của đường 18. Tuy nhiên, phía bị đơn không có tài liệu, chứng cứ, căn cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Hơn nữa, trong biên

bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003, bị đơn và những người liên quan là Ông Đ, Anh N, Chị Q đều ký vào bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không những thế, Anh Tr là người ký nhận vào giấy nhận tiền 125.000.000 đồng của ông Mạnh. Sau đó, ông Mạnh đã nhiều lần giao tiền cho Anh Tr thì Anh Tr đều nhận và ký nhận cho ông Mạnh. Trong trường hợp không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mạnh thì tại sao Anh Tr lại nhận tiền của ông Mạnh, lý do nhận tiền của ông Mạnh. Từ đó, có đủ căn cứ khẳng định Anh Tr có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mạnh theo biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003.

Xét biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 thì thấy: Biên bản chuyển nhượng lập ngày 30/7/2003, do đó, áp dụng Luật đất đai năm 1993. Theo quy định tại điểm 1, Điều 8 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP: “Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

- a) Chuyển đến nơi cư trú khác để sinh sống hoặc sản xuất kinh doanh;
- b) Chuyển sang làm nghề khác;
- c) Không còn hoặc không có khả năng trực tiếp lao động”.

Như vậy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thì phải đáp ứng được một trong các điều kiện nêu trên. Anh N, Ông Đ, Anh Tr, Chị Q không có một trong các điều kiện nêu trên. Việc Anh N, Ông Đ, Anh Tr, Chị Q ký biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mạnh là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Hơn nữa, theo quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật đất đai năm 1993 thì: “...Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép...”. Nhưng tại biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 giữa gia đình Anh Tr và ông Mạnh không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 133, Điều 139 của Bộ luật dân sự năm 1995. Từ những phân tích trên có thể thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 giữa ông Nguyễn Minh Trường và Ông Mai Xuân M vô hiệu là đúng các quy định của pháp luật.

Trong biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 125.000.000 đồng. Số tiền này Anh Tr là người đã nhận của ông Mạnh. Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 tại khoản 2 Điều 146: “ Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình

trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Theo các tài liệu chứng cứ do các bên giao nộp thì ông Mạnh đã nhận tiền đền bù của 125m² đất để làm đường gom quốc lộ 18 với số tiền là 53.750.000 đồng. Số tiền này lẽ ra Anh Tr vẫn được nhận bởi thửa đất này vẫn đứng tên hộ Anh Tr theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất và Anh Tr vẫn là người đang quản lý sử dụng thửa đất này. Do đó, ông Mạnh phải hoàn trả lại Anh Tr số tiền 53.750.000 đồng.

Theo giấy biên nhận ngày 30/7/2003 do Anh Tr viết và ký nhận, Anh Tr đã nhận của ông Mạnh số tiền 125.000.000 đồng. Đến tháng 11/2004, gia đình Ông Đ thông báo cho ông Mạnh nộp thêm tiền mua khẩu ông Mạnh đã đưa cho gia đình Ông Đ số tiền 44.300.000 đồng. Tháng 01/2005, ông Mạnh đưa cho Chị H vợ Anh Tr số tiền 12.000.000 đồng là tiền chênh lệch vị trí thửa đất và tiền mặt bằng. Số tiền này Chị H nhận và viết giấy biên nhận. Anh Tr, Chị H không thừa nhận đã nhận số tiền này nhưng kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh BN đã xác định chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Hà dưới mục người nhận tiền trên giấy biên nhận ngày 16/01/2005 là của Chị H và chữ Nguyễn Minh Trường trong Biên bản cam kết ủy quyền làm thủ tục chuyển nhượng đất ở ngày 24/11/2004 là của Anh Tr. Ngày 29/01/2005, Anh Tr nhận của ông Mạnh số tiền 2.000.000 đồng do Anh Tr nói với ông Mạnh có thể làm sổ đỏ nhưng mất chi phí là 5.000.000 đồng và Anh Tr đã nhận tạm ứng của ông Mạnh số tiền 2.000.000 đồng. Tổng số tiền Anh Tr và Chị H nhận của ông Mạnh là 183.300.000 đồng. Sau khi khấu trừ số tiền 53.750.000 đồng mà ông Mạnh đã nhận tiền đền bù đất cho dự án đường gom quốc lộ 18 thì Anh Tr, Chị H phải hoàn trả cho ông Mạnh số tiền 129.550.000 đồng.

Việc xác định lỗi do hợp đồng bị tuyên vô hiệu: Trong biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 có cam kết: Nếu trong tương lai giá đất thay đổi mà bên chuyển nhượng có ý kiến tranh chấp thì bên chuyển nhượng sẽ bị phạt bằng giá trị mảnh đất theo giá mới nhất và giải quyết các thủ tục sau này mà không có chi phí gì thêm. Tại biên bản cam kết ủy quyền ngày 21/11/2004 ông Mạnh và Anh Tr có cam kết: bên bán phải tạo điều kiện cho bên mua hoàn thành cấp sổ đỏ mảnh đất 100m² mà không được yêu cầu bên mua phải trả thêm bất cứ một khoản tiền nào khác.

Tuy nhiên, hiện nay Anh Tr, Chị H không thừa nhận việc bán đất cho ông Mạnh và cũng không đồng ý cho ông Mạnh làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã mua của anh Mạnh. Do đó, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu hoàn toàn do lỗi của Anh Tr, Chị H nên Anh Tr, Chị H phải bồi thường cho ông Mạnh giá trị quyền sử dụng đất theo như các bên đã cam kết. Theo biên bản định giá thì giá trị thửa đất tại thời điểm xảy ra tranh chấp là 3.000.000.000 đồng, để hình thành giá trị quyền sử dụng đất như hiện nay,

ông Mạnh còn phải nộp các khoản tiền gồm: $(44.300.000đ + 12.000.000đ + 2.000.000đ) = 58.300.000đ$. Do đó, anh Mạnh, Chị H phải bồi thường cho ông Mạnh số tiền $3.000.000.000đ - 58.300.000đ = 2.941.700.000đ$. Do đó, cần giao cho vợ chồng Anh Tr và Chị H được quyền sử dụng thửa đất số 1353, tờ bản đồ 34, diện tích $100m^2$; địa chỉ thửa đất: Thôn Giang L, xã Phương L, huyện QV, tỉnh BN theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 26/3/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh BN nhưng vợ chồng Anh Tr, Chị H phải hoàn trả cho vợ chồng ông Mạnh và Bà H số tiền đã nhận sau khi đã được khấu trừ còn lại là 129.550.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 2.941.700.000đồng. Tổng cộng vợ chồng Anh Tr và Chị H phải trả cho vợ chồng ông Mạnh và Bà H số tiền là 3.071.250.000 đồng là hoàn toàn phù hợp và đúng với các quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của Anh Tr thì thấy:

Thứ nhất: Anh Tr cho rằng anh không được thông báo, tổng đạt văn bản hợp lệ nên anh không có mặt tại phiên tòa. Kháng cáo này của Anh Tr là không có căn cứ bởi theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án nhân dân huyện QV đã tổng đạt hợp lệ các quyết định cũng như giấy triệu tập phiên tòa nhưng Anh Tr không nhận. Việc này đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu.

Thứ hai: Anh Tr cho rằng anh không việc tranh chấp giữa ông Mạnh và gia đình anh đã xong. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 20/9/2008 của Ủy ban nhân dân xã Phương Liễu thì gia đình Anh Tr thừa nhận đã chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp cho Ông K. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật và việc chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp theo như trích thửa bản đồ thì diện tích đất mà gia đình Anh Tr chuyển nhượng cho ông Mạnh là $200m^2$ trong đó có $100m^2$ nằm trong phần đất lưu không còn $100m^2$ hiện nay gia đình Anh Tr đang sử dụng là phần đất mà gia đình Anh Tr chuyển nhượng cho ông Mạnh.

Thứ ba: Diện tích đất mà gia đình Anh Tr chuyển nhượng cho ông Mạnh theo văn bản trả lời của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện QV ngày 16/02/2009 là đất nông nghiệp, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2008 là thửa đất ở số 1353, tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại: Thôn Giang L, xã Phương L, huyện QV, tỉnh BN. Thửa đất này theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2008 hiện nay vẫn đứng tên Anh Tr và hộ Anh Tr hiện nay vẫn sử dụng mảnh đất này. Do đó, có thể khẳng định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình Anh Tr và ông Mạnh. Và ông Mạnh cũng như Ông K đã có lời khai tại Tòa án do ông Mạnh thường xuyên đi công tác nên mới nhờ Ông K giao dịch với gia đình Anh Tr nhưng hôm ký hợp đồng với gia đình Anh Tr ông Mạnh có mặt nên ông Mạnh mới ký vào bên nhận quyền sử dụng đất. Và mọi giao dịch liên quan đến việc giao tiền cho những người trong gia đình Anh Tr đều là tiền của vợ chồng ông Mạnh chứ không phải là tiền

của Ông K do đó có thể khẳng định có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình Anh Tr với ông Mạnh.

- Thứ tư: Việc ông Mạnh nhận tiền đền bù của diện tích đất 125m² để làm đường gom quốc lộ 18 Tòa án đã xem xét và đối trừ với số tiền mà vợ chồng Anh Tr phải trả cho ông Mạnh, Bà H.

- Thứ 5: Anh Tr cho rằng anh không ký vào biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như các giấy biên nhận tiền nhưng kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh BN kết luận chữ ký, chữ ký phần đại diện bên bán là của Anh Tr. Đồng thời, tại phiên tòa ngày 23/7/2020, phía bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để giám định lại chữ ký trong biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như các giấy biên nhận tiền tại Viện khoa học hình sự - Bộ Công an. Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đã có kết luận giám định số 227/C09-P5 ngày 13/8/2020 khẳng định:

- Chữ ký, chữ viết dưới mục “Người nhận tiền” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị Hà trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký, viết ra.

- Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Minh Trường dưới mục “Đại diện bên bán” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Minh Trường trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M4 đến M12 do cùng một người ký, viết ra. Do đó, Anh Tr trình bày đó không phải là chữ ký của Anh Tr là không có căn cứ.

Từ những nhận định, phân tích trên có thể thấy bản án của Tòa án nhân dân huyện QV xử là có căn cứ, tuy nhiên cần phải xem xét lại việc bồi thường thiệt hại của Anh Tr, Chị H cho phù hợp các quy định của pháp luật. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Anh Tr, sửa bản án sơ thẩm.

Án phí, chi phí tố tụng: Anh Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Tr yêu cầu giám định lại chữ ký, chữ viết trong biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như các giấy biên nhận tiền không được Viện khoa học hình sự - Bộ Công an nên phải chịu chi phí giám định lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm xử.

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 131; 133; 136; 137 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Các Điều 144; 147; 157; 165; 235; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Tuyên bố biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 giữa Anh Nguyễn Minh Tr và Ông Mai Xuân M là vô hiệu.

Vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr và Chị Nguyễn Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 1353, tờ bản đồ 34, diện tích 100m²; địa chỉ thửa đất: Thôn Giang L, xã Phương L, huyện QV, tỉnh BN theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 26/3/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh BN.

Anh Nguyễn Minh Tr, Chị Nguyễn Thị H có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr và Chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho vợ chồng Ông Mai Xuân M và Bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền đã nhận sau khi đã được khấu trừ còn lại là 129.550.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng Ông Mai Xuân M và Bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền là 2.941.700.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr và Chị Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng Ông Mai Xuân M và Bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền là 3.071.250.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Ông Mai Xuân M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ông Mai Xuân M 8.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 02816 ngày 18/10/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QV.

Vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr, Chị Nguyễn Thị H phải chịu 93.425.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Minh Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Anh Tr 300.000đ tạm ứng án phí tại biên lai thu số AA/2018/0000778 ngày 02/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QV, tỉnh BN.

3. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr, Chị Nguyễn Thị H phải chịu 6.000.000đ. Xác nhận Ông Mai Xuân M đã nộp số tiền này. Vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr, Chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho Ông Mai Xuân M số tiền 6.000.000 đ này.

Về chi phí giám định và giám định lại: Vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr và Chị Nguyễn Thị H phải chịu 3.000.000đ chi phí giám định tại phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh BN và 10.000.000đ chi phí giám định lại tại Viện khoa học hình sự - Bộ Công an. Xác nhận vợ chồng Anh Nguyễn Minh Tr và Chị Nguyễn Thị H đã nộp đủ số tiền này.

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

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;
- TAND huyện QV;
- Chi cục THADS huyện QV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình