

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 137/2022/DS-PT
Ngày: 25-11-2022
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 BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: Thôn PS, xã HP, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hồng T, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: Số ... NH, khu phố 1, phường Phú Tài, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2020).

- Bị đơn: Ông Đỗ Thanh H, sinh năm 1959 và bà Trần Thị H1, sinh năm 1962; Cùng địa chỉ cư trú: Thôn PL, xã HP, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Đỗ Tân P, sinh năm 1995; Địa chỉ cư trú: Thôn PL, xã HP, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:

1. Chị Đỗ Thị Hồng N, sinh năm 1981

2. Chị Đỗ Thị Hồng N1, sinh năm 1984

3. Anh Đỗ Tấn Đ, sinh năm 1985

4. Chị Đỗ Thị Hồng N2, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn PL, xã HP, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Tấn P, anh Đỗ Tấn Đ, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1968; Địa chỉ cư trú: KpM, phường PT, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền cùng ngày 01/9/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn: Ông Lê An B, sinh năm 1963

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2020).

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn PS, xã HP, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Tấn P, Đỗ Tấn Đ, Đỗ Thị Hồng N, Đỗ Thị Hồng N2, Đỗ Thị Hồng N1.

Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim L; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn H trình bày:

Sau khi có các Quyết định của UBND huyện Hàm Thuận Bắc về việc ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 được cấp lô tái định cư tổng với diện tích 211,5m² đất, tại thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc. Trong đó có 125m² đất được cấp tái định cư không thu tiền sử dụng đất và 86,5m² phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất nhà nước quy định. Nguồn gốc diện tích 211,5m² là của ông H, bà H1 được hoán đổi do ông H, bà H1 có thửa đất số 114, diện tích 200m² tại khu dân cư Cà Dập Bo, xã Hàm Phú (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 335587 cấp ngày 03/11/2016 đứng tên hộ ông H, bà H1) bị ảnh hưởng bởi hành lang đường điện 500kV Vĩnh Tân - rẽ Sông Mây-Tân Uyên. Do ông H, bà H1 không có nhu cầu sử dụng nên ngày 26/4/2018, ông H, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ngày 26/4/2018 đối với toàn bộ diện tích 211,5m², cụ thể: Ông H, bà H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 38 tại khu tái định cư thị trấn Ma Lâm, lô A2 diện tích 125m², với giá 350.000.000 đồng, bà H đã giao tiền cho ông H, bà H1 nhiều lần tổng cộng 300.000.000 đồng, còn

50.000.000 đồng còn lại thì hai bên thỏa thuận khi ông H, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho bà H thì bà H giao hết số tiền còn lại. Đối với diện tích 86,5m² còn lại thì thỏa thuận chuyển nhượng theo giá nhà nước thu tiền, nhà nước thu bao nhiêu thì bà H phải nộp bấy nhiêu. Sau khi hoàn tất nộp tiền sử dụng đất thì bên vợ chồng ông H, bà H1 phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận các bên ký ngày 26/4/2018 thì bên bà H đã giao cho vợ chồng ông H, bà H1 tổng cộng 300.000.000 đồng và thỏa thuận khi có giấy chứng nhận và làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ giao hết số tiền 50.000.000 đồng còn lại và đã nộp tiền thuế đất đối với diện tích 86,5m² với số tiền 41.520.000 đồng và giao biên lai nộp thuế cho ông H, bà H1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Trước khi thỏa thuận thì các con ông H, bà H1 mặc dù chỉ có anh Đ và chị N1 cùng ký vào hợp đồng nhưng chị N, chị N2 và anh P đều biết việc này và đều sử dụng tiền này. Số tiền chuyển nhượng trên, ông H, bà H1 nói là gia đình có việc cần tiền nên mới bán và cần tiền để nuôi anh P đang đi học tại thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi thực hiện hợp đồng nói trên thì ông H, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận nhưng lại không chịu chuyển nhượng cho bà H như đã thỏa thuận.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H diện tích 211,5m², thửa đất 1028, tờ bản đồ số 18, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 9581... cấp ngày 07/01/2020, tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc. Bà H và ông Bình sẽ trả số tiền còn lại 50.000.000 đồng và sẽ hỗ trợ thêm cho hộ ông H, bà H1 50.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh P. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật, không yêu cầu định giá lại.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Hồng N, Đỗ Thị Hồng N1, anh Đỗ Tấn Đ, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn P - Bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng là đất tái định cư đối với lô đất 200m² tại khu dân cư Cà Dập Bo, xã Hàm Phú (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 335587 cấp ngày 03/11/2016 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1) bị ảnh hưởng bởi hành lang đường điện 500kV Vĩnh Tân - rẽ Sông Mây - Tân Uyên. Lô đất này là đất hộ gia đình bà H1, ông H được nhà nước giao đất ở với lý do hộ ông H, bà H1 bị thu hồi diện tích 4.947m² đất, gồm các nhân khẩu: Bà H1, ông H và chị N1, chị N2, chị N, anh Đ, anh P. Do vậy lô đất bị giải tỏa là của hộ ông H gồm 07 nhân khẩu.

Ngày 26/4/2018, giữa ông H, bà H1 và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng đất, cụ thể: Ông H, bà H1 chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 125m² (ngang 5m, dài 25m), giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, bà H đã giao 300.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng khi nào được cấp giấy chứng nhận và công chứng hợp đồng thì giao hết số tiền 50.000.000 đồng còn lại. Đối với diện tích đất 86,5m², theo như trong hợp đồng giữa các bên thì khi nào nhà nước báo giá bên bà H chịu trách nhiệm nộp đủ tiền theo quy định của nhà nước, bà H đã nộp đủ tiền và giao biên lai lại cho bà H1, ông H. Sau đó, ông H, H1 làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà H khởi kiện thì con của ông H, bà H1 là anh P mới biết được phần đất của ông H, bà H1 là đất của hộ gia đình thì phải có các thành viên trong hộ gia đình thông nhất. Chính vì vậy, anh P làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu. Đất trên là của hộ gia đình ông H, bà H1 nhưng khi ký hợp đồng thì chỉ ông H, bà H1 ký, chị N1 và anh Đ chỉ ký làm chứng, còn chị N2, chị N, anh P không biết việc chuyển nhượng và không ký nên hợp đồng không hợp pháp. Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên không đủ điều kiện chuyển nhượng.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà yêu cầu chấp nhận yêu cầu độc lập của anh P, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H diện tích 211,5m², thửa đất 1028, tờ bản đồ số 18, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 9581... cấp ngày 07/01/2020, tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng, vì giao dịch dân sự về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng trên đều bị vô hiệu kể cả về hình thức cũng như về mặt nội dung. Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà yêu cầu lấy kết quả định giá ngày 17/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá BTA Việt Nam, không yêu cầu phải định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 và Quyết định đình chính Bản án sơ thẩm số 02/TB-TA ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã quyết định:

Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 5, Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 18, diện tích 211,5m² tại địa chỉ khu phố 1, thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 9581... do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1 có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B được quyền sử dụng thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 18, diện tích 211,5m² tại địa chỉ khu phố 1, thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 9581... do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1. Buộc ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 9581... do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1 cho bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B. Bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật sang tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 9581... do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1.

Bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P số tiền 50.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B hỗ trợ ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P số tiền 50.000.000 đồng.

Tổng cộng bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B thanh toán cho ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P số tiền 100.000.000 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Tấn P về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 1028, tờ bản đồ số 18, diện tích 211,5m² tại địa chỉ khu phố 1, thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 9581... do UBND huyện Hàm

Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006143 ngày 06/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Tấn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005947 ngày 07/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, anh P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu 3.959.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất. Bà H đã nộp đủ số tiền trên tại Tòa án.

Bà Trần Thị H1 và ông Đỗ Thanh H phải chịu số tiền 8.910.000 đồng chi phí định giá tài sản tại Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam. Ông H và bà H1 đã nộp số tiền trên cho Công ty Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/12/2021, ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm:

1. Ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 có đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 vô hiệu và vợ chồng ông, bà đồng ý trả lại tiền cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H theo giá thị trường do Công ty thẩm định giá BTA Việt Nam thẩm định.

2. Chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P có đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim L là người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận thay đổi kháng cáo của vợ chồng ông H, bà H1 và các con là chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông H, bà H1 và các con; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Trên cơ sở trả lời xác minh và cung cấp hồ sơ của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hàm Thuận Bắc về nguồn gốc thửa đất có diện tích 200m² Khu dân cư Cà Dập Bo, xã Hàm Phú bị ảnh hưởng bởi công trình đường điện 500kV Vĩnh Tân – rẽ Sông Mây – Tân Uyên tại Công văn số 340/PTQĐ ngày 27/10/2021, Công văn số 125/BC-UBND ngày 15/10/2021 của UBND xã Hàm Phú về nguồn gốc diện tích 4.947m² đất lúa và Công văn số 2075/UBND-NC ngày 24/8/2022 của UBND huyện Hàm Thuận Bắc, thấy rằng:

[1.1] Vào ngày 01/6/2006, UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 1454/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để xây dựng Khu dân cư Cà Dập Bo tại xã Hàm Phú, huyện Hàm Thuận Bắc, trong đó hộ ông Đỗ Thanh H bị thu hồi 4.947m² đất, diện tích đất này của hộ gia đình ông H gồm các nhân khẩu là vợ chồng ông H, bà H1 và 05 người con (Đỗ Thị Hồng N, Đỗ Thị Hồng N1, Đỗ Tấn Đ, Đỗ Thị Hồng N2 và Đỗ Tấn P). Ngoài khoản tiền đền bù, hỗ trợ do thu hồi diện tích đất này, hộ ông H được giải quyết 02 lô đất tái định cư tại Khu dân cư Cà Dập Bo, mỗi lô có diện tích 200m², 01 trong 02 lô này là thửa số 114, tờ bản đồ số 86 đã được UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 335... ngày 03/11/2016.

[1.2] Tuy nhiên, do thửa đất số 114 nêu trên bị ảnh hưởng bởi công trình đường điện 500kV Vĩnh Tân – rẽ Sông Mỹ – Tân Uyên, nên vào năm 2018 UBND huyện Hàm Thuận Bắc đã hoán đổi để hộ ông H được nhận 125m² đất tại lô số 38 thuộc dãy A2 Khu tái định cư Ma Lâm và do lô số 38 này có diện tích 211,5m², nên UBND huyện chấp thuận cho hộ ông H mua không qua đấu giá 86,5m² đất chênh lệch theo giá do UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt.

[1.3] Như vậy, có thể khẳng định diện tích 211,5m² đất tại lô số 38 thuộc dãy A2 Khu tái định cư Ma Lâm, trong đó gồm 125m² đất được hoán đổi thửa số 114 là của hộ gia đình ông H gồm các nhân khẩu là vợ chồng ông H, bà H1 và 05 người con (Đỗ Thị Hồng N, Đỗ Thị Hồng N1, Đỗ Tấn Đ, Đỗ Thị Hồng N2 và Đỗ Tấn P) và 86,5m² đất hộ gia đình ông H được quyền mua không thông qua đấu giá theo giá nhà nước.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và vợ chồng bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 đều thống nhất thừa nhận: Vào ngày 26/4/2018, nguyên đơn và bị đơn cùng 02 con của bị đơn là Đỗ Tấn Đ và Đỗ Thị Hồng N1 thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 125m² đất (5m x 25m) thuộc lô số 38, dãy A2 Khu tái định cư Ma Lâm, với giá 350.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, do lô số 38 có diện tích 211,5m², trong đó có 125m² hộ ông H, bà H1 được hoán đổi từ 200m² đất Khu dân cư Cà Dập Bo, xã Hàm Phú bị ảnh hưởng bởi công trình đường điện 500kV Vĩnh Tân – rẽ Sông Mỹ – Tân Uyên; 86,5m² đất còn lại hộ ông H, bà H1 được mua không qua đấu giá theo giá nhà nước, nên hai bên tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này với giá theo thông báo của cơ quan nhà nước và nguyên đơn chịu trách nhiệm nộp số tiền này. Sau đó, nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn nhiều lần với tổng số tiền 300.000.000đồng và thay mặt bị đơn nộp đủ tiền sử dụng đất đối với diện tích 86,5m² đất là 41.520.000đồng, đồng thời giao giấy nộp tiền cho bị đơn để bổ túc hồ sơ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/01/2020, lô số 38 này vợ chồng bị đơn được UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 9581..., với diện tích 211,5m² thuộc thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 18.

[3] Sau khi được cấp giấy chứng nhận nêu trên, bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng, với lý do thửa đất này là của hộ gia đình, vợ chồng bị đơn tự chuyển nhượng, không được sự đồng ý của các con.

[4] Xét quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng như nêu trên, ý kiến của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 được ký giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên chuyển nhượng là vợ chồng ông H, bà H1; hợp đồng này chị Đỗ Thị Hồng N1 và anh Đỗ Tấn Đ đều ký xác nhận. Đối với chị Đỗ Thị Hồng N và Đỗ Thị Hồng N2: Tại Biên bản làm việc ngày 11/3/2020 của UBND xã Hàm Phú, chị N và chị N2 đều thừa nhận có thống nhất cùng cha mẹ là ông H, bà H1 chuyển nhượng thửa đất diện

tích 125m² cho bà Nguyễn Thị H. Việc thừa nhận này của chị N và chị N2 là hoàn toàn phù hợp với nội dung tại Giấy biên nhận ngày 20/6/2019 do ông H, bà H1 lập và ký, thể hiện nội dung ông H, bà H1 đã bàn bạc cùng các con thống nhất chuyển nhượng diện tích 125m² đất giá 350.000.000đồng và phần diện tích còn lại của lô 38 (86,5m²) theo giá nhà nước quy định và xác nhận số tiền chuyển nhượng dùng để giải quyết việc gia đình.

[4.2] Do đó, đủ cơ sở để khẳng định việc chuyển nhượng lô số 38, dãy A2 Khu tái định cư Ma Lâm, có diện tích 211,5m² cho bà Nguyễn Thị H là có sự thống nhất của vợ chồng bị đơn ông H, bà H1 và 05 người con (Đỗ Thị Hồng N, Đỗ Thị Hồng N1, Đỗ Tấn Đ, Đỗ Thị Hồng N2 và Đỗ Tấn P).

[4.3] Ngoài ra, quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã thanh toán cho phía bị đơn 300.000.000đồng/350.000.000đồng và đã nộp 41.520.000 đồng đối với phần diện tích 86,5m², tức đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng. Do đó, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vi phạm về hình thức, hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực theo khoản 2 Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự (*“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*), Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đỗ Tấn P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 vô hiệu là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ, anh Đỗ Tấn P là không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng

N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ, anh Đỗ Tấn P; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc.

Áp dụng: - Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 5, Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 18, diện tích 211,5m² tại địa chỉ khu phố 1, thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 9581... do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1 có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B được quyền sử dụng thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 18, diện tích 211,5m² tại địa chỉ khu phố 1, thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 9581... do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1.

Buộc ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 9581... do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1 cho bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B. Bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật sang tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 9581... do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1.

Bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B hỗ trợ ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

Tổng cộng bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B thanh toán cho ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị

Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Tấn P, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 1028, tờ bản đồ số 18, diện tích 211,5m² tại địa chỉ khu phố 1, thị trấn Ma Lâm, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 9581... do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 07/01/2020 đứng tên hộ ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

3.1. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006143 ngày 06/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc; Bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm này.

Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Lê An B phải chịu 2.500.000 đồng (*Hai triệu, năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm (đối với số tiền 50.000.000 đồng phải thanh toán cho phía bị đơn).

Anh Nguyễn Tấn P phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận), nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005947 ngày 07/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc; Anh Nguyễn Tấn P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 2.100.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005821 ngày 05/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc; Ông Đỗ Thanh H, bà Trần Thị H1, chị Đỗ Thị Hồng N, chị Đỗ Thị Hồng N1, chị Đỗ Thị Hồng N2, anh Đỗ Tấn Đ và anh Đỗ Tấn P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu 3.959.000 đồng (*Ba triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất; Bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ.

Bà Trần Thị H1 và ông Đỗ Thanh H phải chịu 8.910.000 đồng (*Tám triệu, chín trăm mười nghìn đồng*) chi phí định giá tài sản tại Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam; Ông Đỗ Thanh H và bà Trần Thị H1 đã nộp đủ số tiền trên cho Công ty Công ty TNHH Thẩm định giá BTA Việt Nam.

5. 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện H.T.Bắc;
- VKSND huyện H.T.Bắc;
- Chi cục THADS huyện H.T.Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái