

Bản án số: 105/2022/DS-PT
Ngày: 20/12/2022
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 PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán: Ông Ngô Chiu

Bà Lê Thị Thái Lan

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:** Bà Ninh Thị Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DSST ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện TA, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2022/QĐXX-PT ngày 10 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Nguyễn Bá S– sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị C- sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: thôn C, xã ANT, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- **Bị đơn:** Vợ chồng ông Trần Trọng Th– sinh năm 1963, bà Nguyễn Thị T– sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: thôn T, xã ANT, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt; Có mặt người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trọng Th: Ông Nguyễn Trọng Đ – sinh năm 1971; Đăng ký thường trú: 725/28 TC, phường T, quận P, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 34D H, phường T, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

-*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân (UBND) xã ANT, huyện TA, tỉnh Phú Yên; Địa chỉ: Thôn Đ, xã ANT, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Có văn bản đề nghị vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C thông nhất trình bày:

Ngày 26/11/2016 (âm lịch) vợ chồng ông S, bà C có mua (nhận chuyển nhượng) của vợ chồng ông Trần Trọng Th, bà Nguyễn Thị T một diện tích đất có chiều ngang dài 07m tính từ nhà ông Linh Tây đi ra, chiều dài từ hàng rào phía trước đến hàng rào phía sau, tọa lạc tại thôn B, xã ANT, huyện TA, tỉnh Phú Yên có giới cận: Đông giáp: đường liên thôn; Tây giáp: Đông bờ ngang; Nam giáp: nhà ông Linh Tây; Bắc giáp: Nhà vợ chồng ông Th; thời điểm chuyển nhượng có lập giấy viết tay kèm theo, nhưng chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền với giá 120.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền xong và có thỏa thuận là khi nào vợ chồng ông S, bà C làm sổ đỏ thì vợ chồng ông Th, bà T sẽ giao sổ đỏ để vợ chồng ông S, bà C làm và sẽ tự chịu chi phí. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông S, bà C đi làm sổ đỏ thì vợ chồng ông Th không giao sổ chính, mà chỉ giao sổ đỏ phôtô nên không làm được. Do đó, vợ chồng ông S, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà C với vợ chồng ông Th, bà T là hợp pháp, công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, bà C.

Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Trọng Đ trình bày: Vợ chồng ông Th, bà T thừa nhận giấy bán đất lập ngày 26/11/2016 (âm lịch) do vợ chồng ông S, bà C cung cấp cho Tòa là đúng, là do vợ chồng ông Th, bà T ký bán (chuyển nhượng) đất cho vợ chồng ông S, bà C với số tiền 120.000.000 đồng, vợ chồng ông Th, bà T đã nhận đủ tiền. Tuy nhiên khi bán đất có ghi rõ chỉ bán diện tích đất vườn thừa, không bán đất nằm trong diện tích đất nhà ở của vợ chồng ông Th, bà T, chi phí làm sổ đỏ và các thủ tục làm sổ đỏ tự lo, vợ chồng ông Th, bà T không liên quan. Do đó, yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S, bà C vợ chồng ông Th, bà T không đồng ý. Xét hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức và nội dung nên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) tuyên hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung. Bị đơn đồng ý trả lại 120.000.000đ và tiền lãi là 30.000.000đ nếu nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý thì đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, biên bản hòa giải ngày 26/10/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã ANT, huyện TA trình bày: Giữ nguyên quan điểm theo công văn số 322/UBND ngày 15/9/2021 của UBND xã ANT, huyện TA về việc cung cấp, tài liệu liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp. Đối với diện tích đất đang tranh chấp (đo đạc thực tế là 163,60m²) giữa vợ chồng ông S, bà C với vợ chồng ông Th, bà T thì chỉ có khoảng 51,2m² (đo đạc thực tế là 50,8m²) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

vợ chồng ông Th, bà T, còn lại 112,4m² (đo đạc thực tế là 112,8m²) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà diện tích đất 112,8m² do vợ chồng ông Th, bà T lấn chiếm đất nghĩa địa nên chưa đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chuyển nhượng là trái pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DSST ngày 10.6.2022 của TAND huyện TA, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 127, 128, 134, 137, 401, 689, 692, 697, 698 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C với vợ chồng ông Trần Trọng Th, bà Nguyễn Thị T lập ngày 26/11/2016 (âm lịch) có tiêu đề “Giấy bán đất” là vô hiệu.

Vợ chồng bị đơn ông Trần Trọng Th, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn vợ chồng Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C số tiền 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

Vợ chồng ông S, bà C có nghĩa vụ tự tháo dỡ 01 hàng rào lưới B40 trên diện tích đất tranh chấp do vợ chồng ông S, bà C tự rào thêm để ngăn cách giữa đất tranh chấp với đất của nhà ông Th, kéo từ trước ra sau, chiều dài 24,1m, cao 1,2m.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17.6.2022, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị HĐXXPT giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng: Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 29/12/2021, mảnh trích đo đạc thì đất tranh chấp có diện tích là 163,6m², nằm trong tổng diện tích đất 673,6m² thuộc thửa đất số 485 tờ bản đồ số 08 (bản đồ đo đạc chính lý năm 2012) có giới cận phía Đông giáp đường liên thôn, Tây giáp đất nghĩa địa, Nam giáp đất ông Cao Hoài Linh, Bắc giáp đất ông Trần Trọng Th; tọa lạc tại thôn B, xã ANT, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên, có nguồn gốc là một phần của thửa đất số 791 có diện tích 245m², tờ bản đồ số 2 (bản đồ 299 đo năm 1994), do ông Th, bà T xin đất ở trước năm 1993 đến năm 2001 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m² đất ở và 45m² đất vườn thừa), quá trình sử dụng từ năm 2001 vợ chồng ông Th, bà T lấn chiếm sử dụng đất nghĩa địa nên có 50,8m² diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Th, bà T còn lại 112,8m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 26/11/2016 (âm lịch) giữa các bên không hợp pháp một phần (đối với diện tích 112,8m²) chứ không phải toàn bộ như cấp sơ thẩm nhận định. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 06/4/2022, Ủy ban nhân dân xã ANT cung cấp về diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Phú Yên và căn cứ quy định tại Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên; Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 10/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên quy định về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đất nông nghiệp (đất vườn) trên địa bàn tỉnh Phú Yên đối với các xã khu vực nông thôn thì diện tích tối thiểu của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải có diện tích 70m²; thì việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng để thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 50,8m² trên là không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vi phạm về điều cấm nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, yêu cầu của vợ chồng ông S, bà C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông S, bà C cho rằng sau khi xét xử sơ thẩm, biết rõ được hợp đồng chuyển nhượng không thể có hiệu lực nên yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét việc bị đơn đã nhận đủ số tiền 120.000.000đ sử dụng trong gần 06 năm, nay buộc nguyên đơn trả đất mà chỉ trả lại đúng số tiền 120.000.000đ là thiệt hại cho nguyên đơn nên phải trả cho nguyên đơn thêm khoản tiền lãi. HĐXX xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy viết tay) ngày 26/11/2016 (âm lịch) vô hiệu do vi phạm điều cấm, do đó,

dù nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng không được chấp nhận thì phải xem xét giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu, thời điểm các bên tranh chấp là do lỗi của bị đơn không hợp tác đưa số đo cho nguyên đơn làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất nên ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng nguyên đơn yêu cầu BTTH nhưng không cung cấp tài liệu về thiệt hại, đồng thời yêu cầu này là hết thời hiệu khởi kiện và vượt quá yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ.

[3] Về lỗi của các bên làm cho Hợp đồng vô hiệu: Xét thấy bị đơn là người biết rõ diện tích đất 112,8m² đất nghĩa địa không thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn, nhưng bị đơn vẫn chuyển nhượng và nhận tiền của nguyên đơn tổng cộng 120.000.000đ cho tổng diện tích 163,6m², như vậy, lỗi phần lớn thuộc về bị đơn. Theo biên bản định giá tài sản ngày 29/12/2021, diện tích đất 112,8m² là đất nghĩa địa do UBND xã An Ninh Tây quản lý nên không định giá, 50,8m² đất HNK trị giá 2.032.000đ, cấp sơ thẩm xác định so với giá chuyển nhượng thì không phát sinh giá trị tăng thêm và xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của hai bên là ngang nhau, nên chỉ buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 120.000.000đ, là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do không xác định được giá trị đất thực tế của 163,6m² để tính giá trị thiệt hại do lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu nên cần xác định giá trị thiệt hại theo mức lãi suất ngân hàng nhà nước công bố là 9%/năm trên số tiền chuyển nhượng 120.000.000đ nhưng nguyên đơn kháng cáo chỉ yêu cầu mức lãi 8%/năm là có lợi cho bị đơn, nên cần chấp nhận tính lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là bị đơn 70%, nguyên đơn 30%, cụ thể: 120.000.000đ x 8%/năm x 5,5 năm = 52.800.000đ; như vậy lỗi 70% của bị đơn = 36.960.000đ, lỗi 30% của nguyên đơn = 15.840.000đ. Mặc khác, bản án sơ thẩm có thiếu sót không tuyên nguyên đơn trả lại đất đã nhận chuyển nhượng cho bị đơn 50,8m² đất HNK và trả lại cho UBND xã ANT tiếp tục quản lý phần đất nghĩa địa có diện tích 112,8m².

[4] Từ những nhận định trên, HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm như ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa.

[5] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS; Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 127, 128, 134, 137, 401, 689, 692, 697, 698 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C với vợ chồng ông Trần Trọng Th, bà Nguyễn Thị T lập ngày 26/11/2016 (âm lịch) có tiêu đề “Giấy bán đất” là vô hiệu.

Vợ chồng bị đơn ông Trần Trọng Th, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn vợ chồng Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C số tiền 120.000.000đ và 36.960.000đ (lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu), tổng cộng là 156.960.000đ (*Một trăm năm mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Vợ chồng ông Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ tự tháo dỡ 01 hàng rào lưới B40 trên diện tích đất tranh chấp do vợ chồng ông S, bà C tự rào thêm để ngăn cách giữa đất tranh chấp với đất của nhà ông Th, kéo từ trước ra sau, chiều dài 24,1m, cao 1,2m. Trả lại cho vợ chồng ông Trần Trọng Th, bà Nguyễn Thị T diện tích 50,8m² đất HNK và trả lại cho UBND xã ANT tiếp tục quản lý phần đất nghĩa địa có diện tích 112,8m² thuộc thửa đất số 485 tờ bản đồ số 08 (bản đồ đo đạc chính lý năm 2012) tọa lạc tại thôn B, xã ANT, huyện TA, tỉnh Phú Yên.

2. Về chi phí định giá số tiền 6.500.000đ: Nguyên đơn chịu 30% = 1.950.000đ, bị đơn chịu 70% = 4.550.000đ. Nguyên đơn vợ chồng ông S, bà C đã nộp tạm ứng 6.500.000đ nên buộc bị đơn vợ chồng ông Trần Trọng Th, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Bá S, bà Nguyễn Thị C số tiền 4.550.000đ (*Bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*).

3. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004572 ngày 06/01/2021 và được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai số 5338 ngày 22.6.2022 của Chi cục THADS huyện TA, tỉnh Phú Yên.

Bị đơn vợ chồng ông Trần Trọng Th, bà Nguyễn Thị T phải chịu 7.848.000đ (*Bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện TA (2);
- CC THADS huyện TA;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà