

Bản án số: 06/2023/DS-PT

Ngày: 12/01/2023

"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất"

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Bằng.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Yên và ông Vũ Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 55/2022/TLPT-DS ngày 01/11/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2022/QĐXX-PT ngày 27/12/2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Tạ Văn P, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn N1, sinh năm 1969 và bà Đỗ Thị N2, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Có mặt ông N1, bà N2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đoàn M – Văn phòng luật sư Đoàn M, đoàn luật sư tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1962. Nơi cư trú: Khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Đặng Văn N1, bà Đỗ Thị N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- Theo nguyên đơn ông Tạ Văn P trình bày: Năm 1999 vợ chồng ông được UBND huyện Chí Linh (nay là thành phố Chí Linh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 74m² đất mặt nước nuôi trồng thủy sản tại thửa đất 292, tờ bản đồ số 08, thời hạn sử dụng lâu dài. Năm 2001 vợ chồng ông đào ao thả cá, năm 2003 tát

ao để bắt cá nhưng vì ao sâu nhiều N2 mà xung quanh đều là vườn cây và nhà ở của các hộ gia đình. Gia đình ông N1, bà N2 có đặt vấn đề bán vo cá dưới ao với giá 500.000 đồng. Sau khi bắt cá vợ chồng ông N1 tự ý lấp ao và xin mượn để sử dụng nhờ, sau khi ông có ý kiến đòi lại để sử dụng thì ông N1, bà N2 không trả mà vẫn sử dụng, ông đề nghị UBND phường Hoàng Tân hòa giải không thành. Ông khẳng định ông không chuyển nhượng thửa đất này cho gia đình ông N1, giấy chuyển nhượng lập ngày 4/4/2003 ông hoàn toàn không biết và không ký vào giấy. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông N1, bà N2 phải trả lại diện tích 74m² tại thửa đất nêu trên cho ông bà và yêu cầu gia đình ông N1, bà N2 phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, di dời cây cối, vật kiến trúc và tài sản ra khỏi thửa đất để trả lại cho ông bà.

- Theo bị đơn ông Đặng Văn N1 và bà Đỗ Thị N2 trình bày: Ngày 4/4/2003 vợ chồng ông P có gạ vợ chồng ông bà là bán cho 1 mảnh thung ao ở trước mặt nhà ông N1 nên ông bà đã mua hai bên thỏa thuận giá là 500.000 đồng, tuy nhiên Giấy chuyển nhượng không có người làm chứng, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực, kể từ đó vợ chồng ông bà nộp thuế cho ông P và bảo ông P sang tên bìa đỏ nhưng ông P bảo cứ sử dụng, từ đó vợ chồng ông bà đổ đất, làm công, làm sân, dựng khung nhà bằng tôn để bán hàng. Ông, bà xác định giấy chuyển nhượng là do bà N2 viết trước mặt ông P, bà C và bà C đã ký phần người làm đơn tên chồng là Tạ Văn P còn phần người nhận thì bà N2 ký tên chồng là Đặng Văn N1. Năm 2011 vợ chồng ông bà xây quán bán hàng cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông P sang tên nhưng ông P không làm. Nay ông P khởi kiện đòi đất ông bà không nhất trí vì ông bà đã mua của vợ chồng ông P, sử dụng suốt từ năm 2003 đến nay gia đình ông P không có ý kiến gì. Ông, bà xác định thửa đất 74m² ông bà đã mua nên là tài sản của ông bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị C xác định vợ chồng ông bà không chuyển nhượng đất cho gia đình ông N1, bà N2 mà chỉ bán cá dưới ao cho ông N1, bà N2 với giá 500.000 đồng, sau đó vì không có nhu cầu sử dụng nên có cho gia đình ông P sử dụng nhờ, văn bản giấy chuyển nhượng là do bà N2 viết, bà chỉ ký vào tên chồng là Tạ Văn P, khi ký bà không đọc lại văn bản. Nay gia đình bà có nhu cầu sử dụng nên bà yêu cầu ông N1, bà N2 phải trả lại diện tích đất nêu trên.

Kết quả thẩm định tại chỗ: thể hiện trên thửa đất tranh chấp có gian bán mái lợp tôn bán hàng, cột kèo sắt, bán mái gạch pabanh, nền quán, trụ công xi măng.

Ngoài ra theo yêu cầu của các đương sự Hội đồng định giá UBND thành phố Chí Linh định giá phân đất có giá 6.290.000đ, phần vật kiến trúc trên đất hết khấu hao.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 21/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai. Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn P. Buộc ông Đặng Văn N1 và bà Đỗ Thị N2 phải trả cho ông Tạ Văn P 74m² diện tích đất mặt nước và nuôi trồng thủy sản thuộc tờ bản đồ số 08, thửa 292 tại khu dân cư Đọ Xá, phường Hoàng Tân, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Ông Đặng Văn N1 và bà Đỗ Thị N2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất ra khỏi diện tích đất 74m² thuộc thửa đất 292, tờ bản đồ 08 địa chỉ khu dân cư Đọ Xá, phường Hoàng Tân, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương để trả lại hiện trạng cho ông P, bà C.

Ông Tạ Văn P và bà Phạm Thị C phải trả công sức đóng góp, tôn tạo thửa đất ao cho ông Đặng Văn N1 và bà Đỗ Thị N2 số tiền 20.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 03/10/2022, ông Đặng Văn N1 và bà Đỗ Thị N2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng giữa ông P, bà C và ông N1, bà N2 đối với diện tích đất 74m² thuộc thửa đất 292, tờ bản đồ 08 địa chỉ khu dân cư Đ, phường H, thành phố Ch, tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà N2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Đặng Văn N1 và bà Đỗ Thị N2 có đơn kháng cáo nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án: Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày giữa nguyên đơn và bị đơn có mua bán cá dưới ao với giá 500.000 đồng. Bị đơn trình bày đã mua thửa ao của nguyên đơn và đã thanh toán đủ tiền. Bị đơn xuất trình giấy chuyển nhượng viết tay có nội dung thể hiện việc nguyên đơn có chuyển nhượng một mảnh thúng ao. Nguyên đơn cho rằng giấy chuyển nhượng này chỉ có vợ nguyên đơn ký tên của nguyên đơn, khi ký thì không đọc kỹ nội dung nên không thừa nhận hiệu lực pháp lý của giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm cũng nhận định, đánh giá giấy chuyển nhượng được thiết lập về hình thức, nội dung để xác định hiệu lực của hợp đồng, trên cơ sở đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, bản chất quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các đương sự được xem xét trên cơ sở đánh giá hợp đồng này. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho phù hợp.

[2] Về nội dung:

Thửa đất đang có tranh chấp có số thửa 292, tờ bản đồ số 08, diện tích 74m², loại đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, đã được UBND huyện Chí Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/1999 mang tên ông Tạ Văn P.

Xét văn bản giấy chuyển nhượng ngày 04/4/2003, văn bản có nội dung “*Tôi là Tạ Văn P ..., hôm nay ngày 04/4/2003 có chuyển nhượng cho anh Đặng Văn N1 một mảnh thúng ao ở trước mặt nhà anh N1. Vậy tôi làm giấy này chuyển nhượng lại cho anh với số tiền là 500.000 đồng*”. Ông N1, bà N2 xác định Giấy chuyển nhượng do bà N2 tự tay viết và ký tên chồng là Đặng Văn N1, còn bà C ký tên chồng là Tạ Văn P. Như vậy, văn bản trên không tuân thủ quy định về hình thức và chủ thể thực hiện giao dịch. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông P, bà C, ông N1, bà N2 đã tiến hành san lấp ao, xây dựng lán bán hàng, năm 2011, xây dựng quán bán hàng và sử dụng cho đến nay. Quá trình san lấp ao, xây dựng các công trình trên thửa đất đang có tranh chấp, ông P, bà C không có ý kiến gì. Ông P cho rằng ông chỉ bán vo cá dưới ao với giá 500.000 đồng. Sau khi bắt cá vợ chồng ông N1 tự ý lấp ao và xin mượn để sử dụng nhờ nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vợ chồng ông N1 mượn đất, trong khi đó, ông N1, bà N2 đã lấp ao, xây dựng công trình, trồng cây lâu năm trên thửa đất và sử dụng cho đến hiện nay mà không ai có ý kiến phản đối. Tại biên bản làm việc về việc hòa giải tranh chấp đất đai khu dân cư Độ Xá (lần 2) ngày 22/12/2021 tại UBND phường Hoàng Tân, ông P, bà C có ý kiến: “*Gia đình ông đồng ý thỏa thuận, nhưng mong muốn nhận được mức giá phù hợp với thời điểm hiện tại. ... Gia đình ông mong muốn nhận được 150.000.000 đồng để chuyển nhượng sang tên cho thửa đất ao trên ...*”. Mặt khác, qua xác minh tại địa phương, các giao dịch mua bán chuyển nhượng đất ao trong khoảng thời gian từ năm 2002 đến năm 2003, mức giá chuyển nhượng 500.000 đồng đối với 74m² đất ao là phù hợp với giá giao dịch chung tại địa phương.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà C và ông N1, bà N2 tuy có vi phạm về hình thức, nhưng sau khi giao kết hợp đồng, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện việc quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa ao nhận chuyển nhượng nên cần công nhận hiệu lực pháp lý của giao dịch chuyển nhượng giữa các bên. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất. Kháng cáo của bị đơn phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông N1, bà N2 kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông P khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá theo quy định.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn N1 và bà Đỗ Thị N2, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2. Căn cứ: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 148, 157, 158, 165, 166, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 166 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn P về việc buộc ông Đặng Văn N1 và bà Đỗ Thị N2 phải trả cho ông Tạ Văn P 74m² diện tích đất mặt nước và nuôi trồng thủy sản thuộc tờ bản đồ số 08, thửa 292 tại khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Văn P, bà Phạm Thị C với ông Đặng Văn N1, bà Đỗ Thị N2 đối với 74m² diện tích đất mặt nước và nuôi trồng thủy sản thuộc tờ bản đồ số 08, thửa 292 tại khu dân cư Đ, phường Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3. Về án phí: Ông N1, bà N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông N1, bà N2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0003094 ngày 04/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh.

Ông P được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Tạ Văn P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.655.000 đồng. Ông P đã nộp đủ.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/01/2023)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Chí Linh;
- Chi cục THA thành phố Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hải Bằng