

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 16/2023/DS - PT

Ngày 20 tháng 9 năm 2023

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 HÀ NAM**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Trường và ông Nguyễn Đức Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hằng- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2023/TLPT - DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS - ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm bị bà Trương Thị Th kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2023/QĐXXPT- DS ngày 22/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952; nơi ĐKKHKT: Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh B, sinh năm 1981; nơi ĐKKHKT: Tổ 7, phường LKT, thành phố P, tỉnh Hà Nam; địa chỉ liên hệ: Số 196, đường TC, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 01 năm 2022); có mặt.

- Bị đơn: Bà Trương Thị Th, sinh năm 1982; nơi ĐKKHKT: ThônLC, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Thanh N, sinh năm 1979; địa chỉ: ThônLC, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam. Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn H.N - Luật sư Công ty Luật TNHH Vinawin, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng 703, tòa nhà CT4B, khu đô thị Mỹ Trì Thượng, đường Đại lộ Thăng Long, phường MT, quận NTL, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Văn M, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam; vắng mặt.

+ Bà Trương Thị T, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam; có mặt.

- Người làm chứng: Ông Trần Quốc Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam; có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 06 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án tóm tắt như sau.

Ngày 15/01/2016, bà Nguyễn Thị L có mua thửa đất số 152, tờ bản đồ số PL1, địa chỉ: Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam, diện tích 107,5m² của bà Trương Thị Th. Thửa đất này đã được UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR609209 ngày 28/3/2014 cho bà Trương Thị Th. Giữa bà và bà Th có thỏa thuận lập “Giấy bán đất” đề ngày 15/01/2016 với nội dung: Bà Th bán thửa đất trên cho bà với giá là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). “Giấy bán đất” do tự tay bà Th viết. Bà đã giao đủ tiền, bà Th đã nhận đủ tiền và có ghi trong giấy bán đất. Đồng thời, bà Th giao cho bà bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR609209 và hẹn sẽ làm thủ tục sang tên sau đó. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà là người quản lý, sử dụng thửa đất đó, bà có tôn tạo một gian nhà mái tôn và cho thuê làm kho hàng từ năm 2018. Từ đó đến nay, nhiều lần bà đã đề nghị bà Th thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận nhưng bà Th không hợp tác, cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với bà. Ngày 08/9/2021, bà đã làm đơn gửi tới UBND xã Thanh Nguyên đề nghị UBND xã giải quyết vấn đề trên. UBND xã đã gửi giấy mời cho các bên đến để tổ chức cuộc họp 03 lần vào các ngày 25/11/2021, ngày 08/12/2021 và ngày 16/12/2021 nhưng cả 03 lần bà Th đều không đến. Ngày 23/12/2021, UBND xã Thanh Nguyên đã làm Báo cáo số 73/BC-UBND về việc giải quyết hòa giải không thành giữa bà Nguyễn Thị L và bà Trương Thị Th gửi Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Nay, bà đề nghị Tòa án công nhận Giấy bán đất ngày 15/01/2016 giữa bà và bà Trương Thị Th là hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật, buộc bà Th thực hiện nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho bà theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại Bản trình bày ý kiến ngày 30/6/2022 và trong quá trình xét xử, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn - bà Trần Thị Thanh B trình bày:*

Ngày 15/01/2016, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng một mảnh đất. Theo đó, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 152, tờ bản đồ số PL1, địa chỉ: Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam thuộc quyền sở hữu riêng của bị đơn; giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này được các bên lập văn bản bằng “Giấy bán đất”, bị đơn đã tự tay viết giấy bán đất, nguyên đơn đã giao đủ tiền. Bị đơn xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất trên và bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho nguyên đơn. Thời điểm lập giấy bán đất, bị đơn chưa kết hôn với ai. Việc chuyển nhượng thửa đất trên là hoàn toàn tự nguyện, xuất phát từ thỏa thuận giữa hai bên. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, nguyên đơn đã nhiều lần đề nghị bị đơn cùng nguyên đơn đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn đã không hợp tác, cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ. Việc cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn trong nhiều năm qua đã ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đối với mảnh đất hợp pháp của mình. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm nhanh chóng giải quyết vụ việc, công nhận việc chuyển nhượng hợp pháp này. Về yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án tuyên “Giấy bán đất” ngày 15/01/2016 vô hiệu và buộc nguyên đơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: trong Văn bản ý kiến của bị đơn gửi Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, bị đơn đã trình bày lý do mà bị đơn có yêu cầu trên là vì “Giấy bán đất” giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch giả cách nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa chị gái của bị đơn với nguyên đơn; chị gái của bị đơn (bà Trương Thị T) đã sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đứng tên bị đơn ở trên để thế chấp cho khoản vay 200.000.000 đồng giữa bà Trương Thị T và nguyên đơn. Tuy nhiên, ý kiến của bị đơn hoàn toàn không có cơ sở pháp lý, không có chứng cứ chứng minh về yêu cầu của mình là có căn cứ hợp pháp, chỉ là ý kiến nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ hoàn tất thủ tục trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

** Tại Văn bản ý kiến của bị đơn ngày 24/6/2022 và Đơn phản tố ngày 21/11/2022, bị đơn - bà Trương Thị Th trình bày:*

Năm 2015, chị gái bà là bà Trương Thị T có vay lãi của bà Nguyễn Thị L số tiền là 170.000.000 đồng. Khi vay tiền, bà T đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đứng tên bà để thế chấp vay số tiền nêu trên. Do tình hình làm ăn thua lỗ, lúc đó không có khả năng trả nợ, bị các chủ nợ đe dọa, khủng bố tinh

thần, thúc ép đòi nợ trong đó có gia đình nhà bà L. Với tình trạng như vậy, gia đình bà có ý định báo công an thì bà L có nói với chị em bà là: “*giờ phải viết lại giấy biên nhận vay tiền thành giấy bán đất để tránh công an vào cuộc điều tra và hợp thức hóa việc cho vay lãi của bà, sau này khi T trả được tiền thì bà sẽ trả lại số đó*”. Bà L nói vậy bà tin tưởng, ngày 15/01/2016 giữa bà và bà L viết giấy viết tay “Giấy bán đất” đối với thửa đất đứng tên bà, số BR609209 được UBND huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam cấp ngày 28/3/2014, thửa đất số 152, tờ bản đồ số PL1, địa chỉ: Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam, diện tích 107,5m². Bà khẳng định không giao dịch mua bán đất và cũng không nhận số tiền 200.000.000 đồng của bà L. Thực tế, chị gái bà vay bà L số tiền 170.000.000 đồng, nhưng trong giấy bán đất ghi là 200.000.000 đồng; trong đó số tiền 170.000.000 đồng là tiền gốc và 30.000.000 đồng là tiền lãi. Sau này, bà nhiều lần liên hệ với bà L để thanh toán trả tiền giúp bà T và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà, nhưng bà L thì trốn tránh và có ý định chiếm đoạt tài sản. Nay, bà L khởi kiện bà ra Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm đề nghị công nhận giấy viết tay “Giấy bán đất” là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà thực hiện nghĩa vụ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đứng tên bà thì bà không đồng ý. Tại Đơn phản tố ngày 21/11/2022, bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm tuyên: “Giấy bán đất” ngày 15/01/2016 giữa bà và bà Nguyễn Thị L vô hiệu vì giấy viết tay mua bán đất là giao dịch giả cách nhằm che giấu việc vay tiền giữa bà L và chị gái bà (Trương Thị T). Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho bà.

** Tại Bản tự khai, Biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Trịnh Thanh N trình bày:*

Ông là chồng của bà Trương Thị Th (kết hôn năm 2017) và được bà Th ủy quyền. Ông không đồng tình với lập luận và quan điểm của nguyên đơn vì nguyên đơn trình bày có nhiều điều không đúng sự việc, gian dối, ngụy tạo chứng cứ là Giấy cam kết ngày 20/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Trần Văn M. Thực tế, gian nhà tạm bằng tôn là do ông Trần Văn M làm vào năm 2019, có xin phép ông và được ông đồng ý chứ không phải do bà L làm vào năm 2018 rồi cho ông Mạnh mượn như lời trình bày của bà L. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm tuyên vô hiệu hóa giấy bán đất giữa bị đơn và bà Nguyễn Thị L và buộc bà L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Tại Bản tự khai ngày 08/11/2022 và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 02/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn M trình bày:*

Khoảng năm 2021, ông có làm 01 lán tôn để chứa đồ trên lề đường nằm trên vỉa hè trước thửa đất số 152, tờ bản đồ số PL1, địa chỉ: Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam. Đến khi hạ tầng khu đất này làm vỉa hè thì ông di chuyển lán tôn này vào trong thửa đất số 152 nêu trên. Ông không biết thửa đất

đó mang tên ai và thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai. Sau khi ông di chuyển lán tôn vào trong thửa đất này thì ông Trịnh Thanh N có đến hỏi và nói với ông là bác cứ làm, khi nào cần thì cháu báo bác di chuyển chỗ khác. Đối với Giấy cam kết ngày 20/5/2018, ông xác định chữ ký trong giấy đó là của ông, thời gian ông không nhớ cụ thể. Lý do ông ký vào Giấy cam kết với bà L là vì khi đó và bà L đến trao đổi nói về việc bán cho ông bà hoặc cho ông bà mượn lán tôn đó trên danh nghĩa là ông bà L Dũng xây dựng, nhưng vẫn để cho ông sử dụng; còn mục đích ông bà L D báo ông ký vào cam kết đó ông không biết. Ông xác định khi chủ sở hữu quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc cơ quan chức năng yêu cầu thì ông sẽ có trách nhiệm tháo dỡ lán tôn, trả lại mặt bằng.

** Tại Bản tự khai ngày 27/12/2022, Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21/02/2023 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trương Thị T trình bày:*

Bà là chị gái của bà Trương Thị Th, là người cùng thôn với bà Nguyễn Thị L. Vào thời điểm năm 2015, bà làm ăn cần số vốn lớn nên bà có vay tiền của nhiều người trong đó có vay của bà L số tiền 170.000.000 đồng với lãi suất 2.000đ/1 triệu/1 ngày để làm ăn, có viết tay ghi nhận nợ, nhưng bà L nói là chỉ ghi nợ không ghi lãi để tránh công an điều tra. Do công việc làm ăn không thuận lợi, bà bị vỡ nợ, không có khả năng trả nợ nên nhiều chủ nợ trong đó có bà L uy hiếp, khủng bố tinh thần thúc ép trả nợ. Với tình trạng như vậy, nên gia đình bà có ý định báo công an. Lúc đó, bà L có nói em gái bà (bà Th) là viết lại giấy biên nhận vay tiền thành giấy bán đất để tránh công an vào cuộc điều tra, sau này khi bà có tiền trả thì bà L sẽ trả lại sổ đỏ cho em gái bà (bà Th). Do là người cùng làng, tin tưởng bà L nên em bà đã viết giấy viết tay bán đất. Sau này, khi em gái bà tìm bà L trả tiền giúp bà để lấy sổ đỏ về, nhưng bà L trốn tránh và muốn chiếm đoạt mảnh đất đó. Bà khẳng định là giữa nhà bà và bà L chỉ có quan hệ vay mượn, không có việc bán đất nên khi viết giấy bán đất chỉ là viết tay, không có công chứng, không có người làm chứng. Việc bà L khởi kiện em gái bà, bà khẳng định em gái bà và bà không bán đất cho bà L, nên bà yêu cầu bà L trả lại sổ đỏ cho bà Th.

** Tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 31/5/2023 và trong quá trình xét xử, người làm chứng - ông Trần Quốc Đ trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị L là người cùng làng; còn bà Trương Thị T là con dâu của ông, bà Trương Thị Th là em gái của bà T (con dâu ông). Khoảng năm 2015, ông có biết bà T nợ rất nhiều người và nhiều tiền, ông không biết cụ thể, số nợ từ hàng tỉ đồng trở lên. Nguyên nhân nợ nần là do bà T buôn bán hàng đa cấp trên mạng nên xảy ra thua lỗ. Khoảng tháng 01 năm 2016, bà T có nhờ ông chở đến quán nước ở Phố Cà, xã Thanh Nguyên (không nhớ cụ thể tên quán) để giải quyết khoản nợ với bà L. Đến nơi, ông thấy bà L ngồi ở đó rồi, không có ai khác, thời gian là vào buổi sáng. Sau đó bà Trương Thị Th đến, lúc đó ông nghe thấy bà L nói với bà Th: “cái T nợ tao nhiều tiền, lãi ngày còn không trả được,

bây giờ cái Th bán đất của mày cho tao để tao trừ nợ 200 triệu đồng cho cái T”. Ban đầu bà Th không nhất trí bán đất và nói đất rẻ; sau đó bà L có nói: “khi nào có tiền trả, thì chúng mày chuộc lại đất”, thì bà Th viết “Giấy bán đất” cho bà L. Việc giao nhận tiền và sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) giữa hai bên ông không được chứng kiến, nội dung giấy bán đất ông không được đọc.

** Xác minh tại UBND xã Thanh Nguyên, huyện Thanh Liêm xác định:*

Về nguồn gốc thửa đất 152, tờ bản đồ số PL1, diện tích 107,5m² tại Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam: Trước đây, thửa đất này thuộc khu đất ruộng Cánh Làng, Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam. Năm 2011, thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất của UBND tỉnh Hà Nam đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Thanh Nguyên thì bà Trương Thị Th đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất 152, tờ bản đồ số PL1, diện tích 107,5m². Năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 609209 ngày 28/3/2014 cho bà Trương Thị Th. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: địa phương không nắm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Trương Thị Th do các bên mua bán không qua chính quyền địa phương mà tự viết giấy mua bán tay với nhau. Đến cuối năm 2021, do các bên có xảy ra tranh chấp nên bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị UBND xã Thanh Nguyên giải quyết vụ việc.

Theo đơn trình bày của bà Nguyễn Thị L thì năm 2016 bà có mua thửa đất số 152, tờ bản đồ số PL1 diện tích 107,5m², địa chỉ thửa đất tại Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam của bà Trương Thị Th với giá thỏa thuận là 200.000.000 đồng. Từ đó đến nay bà L đã nhiều lần đề nghị bà Th làm thủ tục chuyển nhượng sang tên đổi chủ theo quy định nhưng bà Th không thực hiện. UBND xã Thanh Nguyên đã tổ chức hòa giải giữa bà L và bà Th nhiều lần nhưng không thành do bà Th vắng mặt.

UBND xã xác định việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và bà Trương Thị Th là giao dịch diễn ra thực tế, tuy nhiên các bên không thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về hình thức giao dịch bằng hợp đồng công chứng. Về trị giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà L, theo giấy viết tay của bà Th viết là 200.000.000 đồng. Tại thời điểm năm 2016, giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất này theo giá thị trường là khoảng 180.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng.

** Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:*

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR609209 mang tên bà Trương Thị Th do UBND huyện Thanh Liêm cấp ngày 28/3/2014, tại thửa 152, tờ bản đồ PL1, diện tích 107,5m², địa chỉ thửa đất tại Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.

- Vị trí thửa đất: Nằm tại thửa 152, tờ bản đồ PL1, diện tích 107,5m², địa

chỉ thửa đất tại Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam; phía Bắc giáp hộ anh Trần T.T và anh Phạm Văn Q; phía Nam giáp đường quy hoạch; phía Tây giáp hộ ông Trần Văn M; phía Đông giáp hộ ông Định.

- Số đo cụ thể thửa đất 152, tờ bản đồ PL1: Rộng 5,0m, dài 21,5m, diện tích 107,5m².

- Tài sản trên thửa đất gồm: 01 công trình nhà tạm làm bằng tôn (vách làm bằng tôn và lợp mái tôn, không có chân, nền trải xi măng đá mặt) chiều dài 3m, rộng 3m, cao 2,6m; phần còn lại trên thửa đất là mặt bằng đất trống cỏ mọc.

** Kết quả định giá tài sản:*

- Về đất: thửa số 152, tờ bản đồ PL1 thuộc thôn PG, xã TN, huyện TL trị giá: 107,5m² x 450.000đ/m² = 48.375.000 đồng.

- Tài sản trên đất: 01 lán tôn không tường, xà gỗ, vòm kèo thép: 3 x 3 x 307.000 đồng x 60 % = 1.658.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đã quyết định.

Căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 165, 166, 184 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 129, 155, 357, 429, 500, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 168, 169 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 15/01/2016) đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ PL1; địa chỉ tại Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam giữa bà Nguyễn Thị L và bà Trương Thị Th. Bà Nguyễn Thị L có quyền sử dụng thửa đất số 152, tờ bản đồ PL1, diện tích 107,5m²; địa chỉ tại Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Th và yêu cầu của bà Trương Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 15/01/2016) là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc ông Trần Văn M có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời lán tôn để trả lại mặt bằng cho bà Nguyễn Thị L.

4. Buộc bà Trương Thị Th trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí tố tụng là 3.700.000 đồng (ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị Th phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 300.000

đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001293 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 6 năm 2023, bà Trương Thị Th là bị đơn kháng cáo cho rằng Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam là không khách quan, không đúng quy định của pháp luật. Thực tế giữa bà với bà L không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc giao nhận tiền, đất. Việc bà ký giấy bán đất ngày 15/01/2016 chỉ là giả cách để che dấu giao dịch vay tiền của chị gái bà là Trương Thị T (Bên vay tiền) với bà L (Bên cho vay). Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: (1) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; (2) Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà về việc tuyên vô hiệu giấy bán đất ngày 15/01/2016 giữa bà và bà Nguyễn Thị L; (3) Buộc bà L phải trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR609209 được UBND huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam cấp ngày 28/03/2014, thửa đất số 152, tờ bản đồ số PL1; địa chỉ: Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam diện tích 107m², sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH000036 đứng tên Trương Thị Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do có vi phạm nghiêm trọng tố tụng và áp dụng không đúng quy định của pháp luật. Cụ thể:

Về tố tụng: Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, bà Trương Thị Th có yêu cầu phản tố đề ngày 21/11/2022 nhưng Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm không xem xét thụ lý và cũng không trả lời cho bị đơn nhưng lại đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vì vậy, đề nghị HĐXX tuyên hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Về nội dung: Thứ nhất, Giấy bán đất ngày 15/01/2016 là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền của bà T với bà L. Giữa bà Th với bà L không có giao dịch mua bán thửa đất tranh chấp. Lý do bà Th viết giấy bán đất là do bà T vay bà L 170.000.000 đồng, thế chấp bằng quyền sử dụng đất đứng tên bà Th. Bà T vỡ nợ, sợ ảnh hưởng tới công việc của bà T và áp lực của chủ nợ và tin tưởng lời bà L là khi nào trả hết nợ thì bà L sẽ trả sổ đỏ nên bà Th mới viết giấy bán đất.

Thứ hai, hình thức của giấy bán đất không đúng quy định của điều 167 Luật đất đai nên bị vô hiệu theo Điều 134 Bộ luật dân sự.

Thứ ba, bà Th là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất.

Thứ tư, ông Được là người làm chứng khẳng định không có việc mua bán đất, không có việc giao nhận tiền giữa bà L và chị Th ngày 15/01/2016.

Thứ năm, Bà L đưa ra tài liệu là giấy cam kết của anh Mạnh là không đúng thực tế.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Quan điểm của đại diện hợp pháp của bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc giao nhận tiền; việc bà Th ký giấy bán đất ngày 15/01/2016 chỉ là giả cách để che dấu giao dịch vay tiền của chị gái bà là Trương Thị T với bà L. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Th.

Quan điểm của bà Trương Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Việc bà Th ký giấy bán đất ngày 15/01/2016 chỉ là giả cách để che dấu giao dịch vay tiền của bà với bà L, vì vậy nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Quan điểm của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập văn bản bằng “Giấy bán đất”, bị đơn đã tự tay viết giấy bán đất, bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho nguyên đơn. Việc chuyển nhượng thửa đất trên là hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Th; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; bà Th phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Trương Thị Th kháng cáo trong thời hạn luật định, nội dung đảm bảo quy định tại Điều 272 của Bộ luật tố tụng dân sự nên là hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Trần Văn M đã được toà án triệu tập hợp lệ, trong quá trình giải quyết vụ án ông Mạnh đã có đơn đề nghị xét xử giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị Th:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác, đủ cơ sở xác định ngày 15/01/2016, bà Trương Thị Th đã tự viết “Giấy bán đất” cho bà Nguyễn Thị L. Việc bà Th và bà T cho rằng “Giấy bán đất” ngày 15/01/2016 là giao dịch giả cách nhằm che giấu việc vay tiền giữa bà T và bà L là không có căn cứ vì ngoài lời khai thì bà Th, bà T thì không có tài liệu, chứng cứ nào xác định có việc vay tiền giữa bà T và bà L. Bà T xác định ngày 30/11/2015 vay của bà L số tiền 170.000.000 đồng với lãi suất là 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Ngày 15/01/2016, bà Th viết “Giấy bán đất” cho bà L với số tiền là 200.000.000 đồng, trong đó nợ gốc 170.000.000 đồng và lãi là 30.000.000 đồng. Nếu đúng như vậy thì từ ngày 30/11/2015 đến ngày 15/01/2016 (46 ngày), bà T chỉ phải trả cho bà L số tiền lãi là 15.640.000 đồng, trong khi đó bà T trình bày trong khoảng thời gian này, bà T đã trả cho bà L khoảng 20.000.000 đồng tiền lãi, như vậy là đã quá số tiền lãi bà T phải trả, điều này là có sự mâu thuẫn. Đồng thời, theo UBND xã Thanh Nguyên thì giá trị thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng khoảng 180.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng, như vậy giá chuyển nhượng theo “Giấy bán đất” là phù hợp với giá chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm đó. Người làm chứng là ông Trần Quốc Đ xác định ban đầu bà Th không nhất trí bán đất và nói đất rẻ, nhưng do bà L nói khi nào có tiền trả thì cho chuộc lại đất nên sau đó bà Th viết giấy bán đất cho bà L. Như vậy, bà Th đồng ý bán đất cho bà L, nhưng chỉ bán khoản về giá.

Tại cấp phúc phẩm, bà T xuất trình tài liệu có nội dung: Đến ngày 20/5 âm lịch (29/6/2021 dương lịch) T đã trả bà Nguyễn Thị L số tiền 164.000.000 đồng; tổng đến hết ngày 25/1/2022 dương lịch đã trả được 175.000.000 đồng, có chữ Nguyễn Thị L xác nhận. Xét thấy, cấp sơ thẩm đã yêu cầu bà T cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng bà T không cung cấp tài liệu này. Đồng thời, xét thấy nội dung tài liệu này không có căn cứ để khẳng định có sự liên quan đến việc mua bán đất giữa bà L và bà Th ngày 15/01/2016 cũng như việc vay tiền giữa bà L và bà T trước khi bà Th bán đất cho bà L. Do đó xác định tài liệu bà T nộp tại phiên tòa phúc thẩm không liên quan đến việc mua bán đất giữa bà Th và bà L.

Như vậy, đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 152, tờ bản đồ số PL1; địa chỉ tại Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam giữa bà Th và bà L là tự nguyện; bà L đã thanh toán đủ 200.000.000 đồng cho bà Th theo hợp đồng.

Xét thấy, Hợp đồng được lập bằng giấy viết tay vào năm 2016 và không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức, nhưng không vi phạm về nội dung vì bà Th có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, “Giấy bán đất” có đầy đủ các nội dung cơ bản của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho bà Th theo “Giấy bán đất” và bà Th đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Do đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “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 Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Do đó, cấp sơ thẩm quyết định công nhận hiệu lực của “Giấy bán đất” ngày 15/01/2016 giữa bà Trương Thị Th với bà Nguyễn Thị L; không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Th và yêu cầu của bà Trương Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 15/01/2016) là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì vậy, kháng cáo của bà Trương Thị Th là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do có vi phạm nghiêm trọng tố tụng: Xét thấy, yêu cầu của bị đơn đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 15/01/2016) là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn. Mặc dù cấp sơ thẩm xác định là yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng cũng không phải là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Do đó, quan điểm đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ.

[4] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trương Thị Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Th; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 165, 166, 184 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 129, 155, 357, 429, 500, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 168, 169 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Th về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 15/01/2016) là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 15/01/2016) đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ PL1; địa chỉ tại Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam giữa bà Nguyễn Thị L và bà Trương Thị Th. Bà Nguyễn Thị L có quyền sử dụng thửa đất số 152, tờ bản đồ PL1, diện tích 107,5m²; địa chỉ tại Thôn PG, xã TN, huyện TL, tỉnh Hà Nam và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

3. Buộc ông Trần Văn M có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời lán tôn để trả lại mặt bằng cho bà Nguyễn Thị L.

4. Buộc bà Trương Thị Th trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí tố tụng là 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị Th phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001293 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm.

6. Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Trương Thị Th phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà Trương Thị Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số: AA/2021/0001326 ngày 16 tháng 6 năm 2023 được đối trừ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu 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 02 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND, THADS huyện Thanh Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Hải