TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2024/DS-PT
Ngày: 20/6/2024
Về việc: Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và 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 THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Quý My;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Văn Giang và ông Hoàng Quý Sửu;

Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Huế - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 138/2023/TLPT - DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/QĐPT - DS ngày 07 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1967, vắng mặt;
Nơi cư trú: Xóm H, xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.
Người được ủy quyền: Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1962; Có mặt.
Nơi cư trú: Tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện V, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Bà Ngọc Thị M, sinh năm 1963, có mặt.
Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1957, vắng mặt;
Đều cư trú tại: Xóm H, xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
- Bà Phạm Thị G, sinh năm 1974, vắng mặt;
Nơi cư trú: Tổ B (nay là tổ H), phường H, TP ., tỉnh Thái Nguyên.
Người được ủy quyền: Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1962; Có mặt.
Nơi cư trú: Tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện V, tỉnh Thái Nguyên.

- UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên, người đại diện theo ủy quyền: ông Dương Ngọc T, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, (vắng mặt). (Văn bản ủy quyền số 03 ngày 22/4/2024).

- Phòng công chứng phía nam thành phố, người đại diện theo pháp luật ông Hoàng Văn T1, trưởng văn phòng, (vắng mặt). Công chứng viên là ông Trần Văn M1 - đã chết vào ngày 24/12/2019.

Người làm chứng:

- Anh Trương Tiến S, sinh năm 1981, vắng mặt;

Nơi thường trú: Xóm T, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên

- Chị Hoàng Diệu T2, sinh năm 1978, vắng mặt;

Nơi thường trú: Xóm K, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

- Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1960, vắng mặt;

Nơi thường trú:Xóm H, xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và bản án sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:

Qua giới thiệu của ông B1, ngày 01/8/2012 tại UBND xã Đ tôi mua 02 thửa đất 122a3 và 122b3, tổng diện tích 300m^2 trong đó có 40m2 đất thổ cư còn lại là đất vườn, tờ bản đồ số 5 bản đồ địa chính xã Đ của bà Phạm Thị G. Khi mua hai bên thỏa thuận giá là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và có giấy tờ viết tay nhận tiền là 500.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng qua chứng thực tại UBND xã Đ thì viết giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng mục đích là không phải nộp nhiều thuế.

Trước khi mua đất của bà G khoảng một tháng, bà G đã đưa toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất giữa vợ chồng H, M1 và bà G và bìa đỏ (bản phô tô) của bà G cho tôi xem. Tôi có đưa cho ông B2 là bố bà M1 xem và bảo ông B2 báo cho bà M1. Bà G nhiều lần gọi điện thoại báo cho ông H biết để ông H chuẩn bị tiền chuộc đất nhưng ông H không chuộc lại được thì tôi mới mua. Bà G nói rõ nếu một tháng ông H không chuộc được đất thì bà sẽ bán rộng rãi ra ngoài, hết một tháng ông H không chuộc được đất thì bà G mới bán cho tôi.

Sáng ngày 01/8/2012 trước khi ra UBND xã Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi có gọi điện thoại thông báo với ông H. Chúng tôi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng dẫn của cán bộ địa chính, chúng tôi không xuống kiểm tra hiện trạng và giao nhận thửa đất theo hiện trạng vì tôi là hàng xóm liền kề nên biết rõ 02 thửa đất đó. Sau khi mua tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (gcn qsd) đất ngày 13/8/2012 (BK330805).

Ngay tối ngày 01/8/2012 tôi nói cho bà M1 biết tôi đã mua thửa đất đó, bà M1 và chị H1 là chị dâu của bà M1 lên nhà tôi đặt vấn đề mua lại 02 thửa đất trên trong thời hạn là 01 tháng, tuy nhiên hết thời hạn 01 tháng ông H, bà M1 không mua lại được. Sau đó ông H viết giấy tờ mượn 02 thửa đất của tôi để một số cây cảnh và cây xanh, thời hạn là đến tháng 3 năm 2013 sẽ trả. Khi đến ngày hẹn trả tôi đến đòi đất ông H không có mặt cho vợ, bố vợ, anh em nhà ông H cùng xã hội đen đến để giữ đất. Sau đó tôi báo chính quyền địa phương xã đến làm việc và tạm thời không cho tôi xây dựng trên thửa đất đó. UBND xã mời tôi và ông H, bà M1 xuống làm việc nhưng không hòa giải được. Tại UBND xã tôi nêu ý kiến nếu ông

H muốn chuộc đất thì phải chuộc ngay và tiền chuộc là 700.000.000 đồng bởi tôi phải đi vay lãi ngày để mua đất của bà G.

Nay tôi xác định 02 thửa đất 122a3 và 122b3 là của tôi vì tôi mua hợp pháp của bà G, tôi yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà M1 phải trả lại 02 thửa đất cho tôi theo giấy cam kết mượn đất ông H viết hẹn trả đất ngày 20/3/2013.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H trình bày:

Năm 2007 bố, mẹ vợ tôi là ông Nguyễn Ngọc B3 và bà Dương Thị C chia 02 thửa, thửa đất 122a3, diện tích 120m^2 đất trong đó có 40m^2 đất thổ cư và thửa 122b3, diện tích 260m^2 là đất vườn cùng tờ bản đồ số 5 của xã Đ, huyện P.

Khoảng cuối tháng 11 năm 2011 do nhu cầu vay tiền để mua nguyên vật liệu để về sản xuất gạch, nhập cây cảnh từ Nam Định về để kinh doanh. Tôi có nói chuyện này với vợ chồng cháu Trương Tiến S, Hoàng Diệu T2 là: Chú có bìa đỏ và chú sẽ thế chấp bìa đỏ để đảm bảo khoản vay, hai cháu bảo sẽ giới thiệu giúp người cho vay tiền, nhưng khi vay tiền tôi vay thêm cho hai cháu 100 triệu đồng để hai cháu chuộc xe ô tô mà cháu T2 cắm. Tôi đồng ý sau đó tôi thấy cháu T2 đưa chị G cùng với một người đàn ông tên B4 đến xưởng nhà tôi để xem đất và xem nhà xưởng, bảo tôi cho xem bìa đỏ luôn. Xem bìa đỏ xong bà G hỏi tôi cần vay bao nhiêu tiền thì tôi nói vay 150 triệu đồng, bà G nói sao T2 bảo cần vay 250 triệu đồng thì tôi có giải thích là T2 muốn vay 100 triệu nhưng không có tài sản thế chấp nên vay nhờ bìa đỏ của tôi. Bà G sau khi xem nhà đất và xưởng đồng ý cho tôi vay tiền. Cụ thể bà G đồng ý cho tôi vay 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng với lãi suất 3000đ/1.000.000đ/ngày, khi tôi nhận tiền bà G cho vay, bà G cắt số tiền lãi tháng đầu tiên là 22.500.000 (hai mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng, tôi đồng ý. Tôi bảo với bà G, cô cho anh vay tiền, anh đưa bìa đỏ và viết giấy nợ luôn tại đây, nhưng bà G bảo tôi mang bìa đỏ lên Thành phố T để làm hợp đồng lưu không bán đất cho em để có sự ràng buộc sau này, đề phòng anh không trả được tiền em thì em còn mang ra phòng công chứng và UBND để giải quyết sang tên. Tôi nghĩ đơn giản là nếu sau này có ra công chứng hoặc ủy ban phải có mặt tôi mới làm thủ tục sang nhượng đất được nên tôi đồng ý với phương án của cô G. Cô G hỏi vợ tôi ở đâu thì tôi nói vợ tôi đi trực y tế ở xã, cô G yêu cầu cả vợ tôi lên Thành phố T để ký hợp đồng luôn. Tôi điện thoại cho vợ tôi về xưởng sau đó cháu T2 đèo vợ tôi, còn tôi đi cùng chị G lên quán nước mặt đường đối diện đài phát thanh tỉnh Thái Nguyên. Trước đó tôi và chị G thống nhất với nhau tại xưởng nói với vợ tôi bà M1 lên Thành phố T ký giấy tờ để bà G giúp thế chấp cho ngân hàng để vay tiền nên khi bà M1 lên quán nước thì bà G nói với vợ tôi như vậy. Vợ tôi tin tưởng tôi nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó cháu T2 đưa luôn vợ tôi về, còn tôi đi về nhà thuê của cháu S, cháu T2 thuê trọ ở tổ E phường P, Thành phố T để chờ bà G mang tiền đến. Khi bà G mang tiền đến bà G nói đã trừ số tiền lãi tháng đầu tiên là 21.500.000 đồng nên tôi chỉ được nhận số tiền 228.500.000 đồng. Trước khi giao tiền bà G yêu cầu tôi viết giấy nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bìa đỏ của vợ chồng tôi tại xóm H, xã Đ, huyện P, nội dung vẫn viết vay 250.000.000 đồng và mục đích nhận tiền là bán thửa đất. Khi cho vay tiền tôi và bà G thống nhất về lãi suất chứ không ấn định thời gian tôi phải trả tiền cho bà G. Sau khi nhận tiền tôi đưa khoảng 91.000.000 đồng

cho cháu T2 (vì bà G đã trừ tiền lãi tháng đầu - Số tiền T2 vay đã trả hết cho tôi vào khoảng tháng 12 năm 2012), sau lần đầu trả lãi thì các tháng sau tôi trả được tổng tiền lãi là 70.000.000 đồng sau đó tôi không có khả năng trả lãi cho bà G nữa (cháu T2 cũng trả lãi cùng với tôi vì có khi cháu T2 mang tiền lãi lên trả, có khi tôi mang tiền lãi lên trả cho bà G). Đến cuối tháng 6 năm 2012 tôi không có khả năng trả lãi cho bà G nữa thì bà G đòi cả gốc và lãi. Tôi có khất nhưng chị G không đồng ý và chị G cho tôi biết đã đi công chứng, chứng thực hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tôi và anh Phạm Văn Đ là bạn tôi nhà ở tổ C, phường C, TP T, anh Đ nghe chuyện của tôi đồng ý cho tôi vay tiền để chuộc lại đất và bìa đỏ, khi tôi và anh Đ mang tiền đến chuộc lại bìa đỏ tại quán nước gần phòng C2 thuộc tổ C phường C, TP T thì bà G tính tổng cả gốc và lãi là 350.000.000 đồng, anh Đ đi cùng tôi xin với bà G bớt 10.000.000 đồng thì bà G không đồng ý, cùng lúc đó bên đường có người quen của tôi bị tai nạn giao thông nên tôi ra cứu giúp. Lợi dụng lúc tôi không có mặt bà G đã thu toàn bộ giấy tờ thanh toán của tôi đang để trên bàn mang lên ô tô đi về Thành phố T. Sau sự việc này tôi dính dáng pháp luật phải đi tù nên hiện nay tôi không rõ anh Đ đi làm ăn ở đâu nên không cung cấp được địa chỉ của anh Đ để Tòa án triệu tập.

Tôi xác định giữa vợ chồng tôi và bà G không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi nhất trí với ý kiến của bà M1 vợ tôi đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng tôi với bà G và giữa bà G với bà Phạm Thị Lơ l vô hiệu. Bởi vì quan hệ giữa tôi và bà G là vay tiền chứ không phải mua bán đất. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết luôn hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tôi có trách nhiệm trả lại khoản tiền vay nợ gốc là 250.000.000 đồng cho bà G và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày tôi vay cho đến khi xét xử nếu bà G nhất trí. Đồng thời giải quyết luôn hậu quả việc mua bán đất giữa bà L và bà G để tôi lấy đất về trả lại cho bố mẹ vợ tôi.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Ngọc Thị M trình bày:

Vào năm 2011 (khoảng 18 giờ ngày thứ 7) tôi đang ở nhà thì chị T2 lái xe đón lên Thành phố T để ký hợp đồng thế chấp tài sản vay ngân hàng lấy tiền cho ông H làm ăn và vay hộ Thúy 50.000.000 đồng (vợ chồng chị T2, anh S là bạn làm ăn với ông H), tôi cùng chị T2 đến một quán nước đối diện phía dưới cổng đài phát thanh và truyền hình tỉnh Thái Nguyên, ông H bảo tôi ký và lăn tay vào một số giấy tờ do hai người phụ nữ ở cùng quán đưa, tôi có ký vào một số giấy tờ, lúc đó có ông H ở đó nên tôi tin tưởng không xem nội dung gì. Đến năm 2012 tôi thấy ông B3 là bố đẻ hỏi: Vợ chồng con bán đất cho nhà Lơ à thì tôi bảo không, nhà con chỉ thế chấp đất cho ông H vay tiền ngân hàng làm ăn thôi. Tôi về hỏi ông H thì ông H trả lời là không mua bán gì chỉ thế chấp đất cho ngân hàng vay tiền thôi. Tôi yên tâm nên không hỏi gì thêm ông H nữa.

Sau đó khoảng 1 tháng thì bà L gọi điện thông báo đã mua đất của vợ chồng tôi và gọi tôi lên nói chuyện, tôi và chị dâu là chị H1 lên nhà bà L thì thấy bà L nói là đã mua đất của nhà tôi. Tôi không tin nên bảo ông H chỉ thế chấp đất cho ngân hàng vay tiền thôi, bà L cho tôi xem tin nhắn ông H nhắn cho bà Lơ dặn bà L nếu

mua đất thì đừng nói cho tôi (M) biết, bà L bảo tôi muốn chuộc lại đất trong 1 tháng thì trả cho bà L 700.000.000 (bẩy trăm triệu) đồng.

Nay bà Minh xác đ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà với bà G có sự lừa dối, không hợp pháp. Việc ký kết giao dịch tại một quán nước, không có công chứng viên, lại vào 6 giờ tối ngày thứ 7, trong giấy nhận tiền 250 triệu ông H ký biên nhận tiền ghi rõ ngày thứ 7, nhận tiền tại gia đình anh S, chị T2. Trên thửa đất chuyển nhượng có tài sản gắn liền với đất là nhà xưởng vào thời điểm giao dịch vẫn đang hoạt động với hơn 10 công nhân, có cây lâu năm, cây cảnh, tường rào, cổng sắt… thế nhưng trong hợp đồng ghi tài sản trên đất không có tài sản gì. Tòa án trong quá trình giải quyết đã nhiều lần tiến hành đo máy hiện trạng hai thửa đất nhưng vẫn không thể xác định được chính xác ranh giới các thửa đất, ranh giới đo vẽ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phù hợp với hiện trạng do tất cả những lần làm thủ tục cấp bìa, cán bộ và các cơ quan chuyên môn chưa khi nào về kiểm tra hiện trạng các thửa đất đó. Nay bà L khởi kiện yêu cầu gia đình bà trả lại quyền sử dụng đất thửa 122a3, 122b3 bà không nhất trí, vì giữa gia đình bà và bà L không có bất kỳ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào. Bà Lơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà G thì bà L phải yêu cầu bà G bàn giao quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông H với bà G và giữa bà G và bà L vô hiệu do có sự giả dối, không tự nguyện, bà nhất trí với yêu cầu của ông H là giải quyết luôn hậu quả của hai hợp đồng này để bà tiếp tục quản lý sử dụng đất của mình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị G trình bày: Tôi làm nghề kinh doanh bất động sản nhưng không có giấy phép kinh doanh chỉ làm nhỏ lẻ theo yêu cầu cá nhân của người dân từ năm 2008. Tôi không quen biết ông H, bà M nên khi có người giới thiệu vợ chồng ông H, bà M có nhu cầu chuyển nhượng đất, sau khi xem xét thửa đất 122a3 và 122b3 cùng ông H, bà M. Khi xem đất cụ thể tính từ mặt đường bên tay phải của thửa đất có 01 cái lều, 4 cọc bê tông dựng bên trên lợp proximang diện tích khoảng 11m^2, không có cây to chỉ có một số cây cỏ nhỏ, tứ cận một phía giáp mặt đường quốc lộ 37 rộng khoảng 10m; bên trái giáp nhà bà L có hàng rào tôi không nhớ rõ hàng rào như thế nào, bên phải có lán làm gạch có hàng rào xây bằng vài hàng gạch là ranh giới, phía đối diện mặt đường ông H chỉ kéo hết về phía sau, còn các số đo khác cụ thể về kích thước ba mặt còn lại vì đã lâu nên tôi không nhớ chính xác, tôi đề nghị Tòa án kiểm tra số liệu trên giấy tờ chuyển nhượng. Sau khi xem hai bên thống nhất giá là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng, việc giao đất sau mua tôi thấy mảnh đất đã có ranh giới rõ ràng và ông H cũng đặt vấn đề hỏi mượn lại đất sau khi tôi mua nên tôi cũng đồng ý vì tôi là người kinh doanh không phải mua để ở nên tôi cũng không làm thủ tục bàn giao đất cụ thể với ông H, bà M mà chỉ chấp nhận theo hợp đồng. Việc lập hợp đồng mua bán tại phòng C2 Thành phố T, việc giao tiền ông H nói về nhà em ông H để giao tôi nhất trí, khi giao tiền ông H có viết giấy nhận tiền đối với tôi, lúc này bà M đã về sau khi ký hợp đồng tại phòng công chứng, tôi không nhớ tên tuổi địa chỉ cụ thể của em ông H, về sau khi kiện đến Tòa án tôi mới biết em ông H là ai. Tôi không nhất trí với nội dung đơn của bà M, về các nội dung này tôi đã có đầy đủ lời khai có trong hồ sơ và các điểm mâu thuẫn giữa lời khai giữa tôi và ông H,

bà M đã có biên bản đối chất ngày 03/9/2019, đến nay tôi vẫn giữ nguyên các ý kiến tại phiên đối chất đó.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà M đối với tôi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tôi thì tôi không đồng ý vì chúng tôi mua bán đúng quy định pháp luật, tôi đã có giấy chứng nhận QSD đất và sau đó tôi đã chuyển nhượng QSD 02 thửa đất trên cho bà L và bà L cũng đã có giấy chứng nhận QSD đất. Việc tôi chưa nhận bàn giao đất từ ông H bà M là do ông H, bà M đang sản xuất kinh doanh gạch và cây cảnh trên đó nên tôi cứ để cho hai người kinh doanh. Đề nghị Tòa án giải quyết việc bà M kiện tôi theo quy định của pháp luật, tôi không có yêu cầu gì. Tôi xác định việc chuyển nhượng đất giữa tôi và bà Lơ là đúng quy định pháp luật không có vấn đề gì nên tôi không có yêu cầu gì trong việc này.

Ông Trịnh Xuân H2 khai: Cuối tháng 11/2011 vợ tôi là Phạm Thị G có nhận chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M ở Đ, Phú B5 vợ tôi có nói cho tôi biết nhưng tôi không tham gia và không ý kiến gì vì tiền nhận chuyển nhượng đất là tiền riêng của vợ tôi do ông bà ngoại cho. Nay việc bà L khởi kiện ông H, bà M và ông H bà M đòi hủy hợp đồng tôi không có ý kiến gì, không có yêu cầu gì mà do vợ tôi toàn quyền quyết định.

- Ý kiến của UBND huyện P: Các văn bản trả lời Tòa án trong các giai đoạn tố tụng trước đây đều xác định: Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp GCN QSD đất số CH 02619/QSDĐ ngày 03/7/2012 đứng tên bà Phạm Thị G và GCN QSD đất số CH 02636/QSDĐ ngày 13/8/2012 đứng tên bà Phạm Thị Lơ . Tại thời điểm cấp hai GCN QSD đất nêu trên, căn cứ Luật đất đai năm 2003, Điều 148 nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy trình về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các văn bản pháp luật hiện hành. Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng hiện đang lưu giữ tại văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định hiện hành tại thời điểm chuyển nhượng. Hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân liên quan là giao dịch đã thành công, thể hiện nguyện vọng, ý chí của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái với quy định của pháp luật, mục đích của hợp đồng là tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đạt được. Căn cứ Luật đất đai, Bộ Luật dân sự và các văn bản pháp luật hiện hành, tại thời điểm cấp GCN QSD đất đối với các GCN QSD đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Tại công văn số 1666/UBND-TNMT ngày 23/8/2023, UBND huyện P phúc đáp như sau: *Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02619/QSDĐ ngày 03/7/2012 (sêri BK330429) đứng tên bà Phạm Thị G được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4055, quyển số 3 lập ngày 24/11/2011 được công chứng tại văn phòng C3 Thành phố T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02636/QSDĐ ngày 13/8/2012 (sêri BK330805) đứng tên bà Phạm Thị L được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 39 quyển 1/TP/CCSCT/HĐGD do UBND xã Đ chứng thực ngày 01/8/2012 thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.*

Theo khoản 2 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và điểm a khoản 2 Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, sau khi tiếp nhận hồ sơ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm phải thẩm tra hồ sơ, tuy nhiên quy định pháp luật đất đai cũng không quy định cụ thể việc thẩm tra hồ sơ phải kiểm tra thực địa hay kết quả thẩm tra phải thể hiện bằng văn bản. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên tham gia ký kết (từ ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M chuyển nhượng cho bà Phạm Thị G; từ bà Phạm Thị G chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L), chứng minh cho ý chí, nguyện vọng của các bên là tự nguyện khi tham gia giao dịch dân sự và được công chứng, chứng thực theo quy định. Trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các điều khoản cam kết, các điều khoản bắt buộc phải thực hiện đúng và đầy đủ. Khi hợp đồng có hiệu lực sẽ phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự và các bên ký kết phải tự chịu trách nhiệm đối với các giao dịch dân sự do chính mình xác lập.

Đại diện theo pháp luật của phòng công chứng phía nam Thành phố C2 trình bày: Ông Trần Văn M1 có làm công chứng viên tại văn phòng C3 thành phố từ năm 2009 đến 2014. Ông M1 đã có bản khai, trình bày ý kiến cụ thể với Tòa án, hiện nay ông M1 đã chết vào năm 2019. Văn phòng công chứng vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đây vào ngày 27/11/2013 như sau: Qua kiểm tra sổ thụ lý công chứng và hồ sơ lưu tại phòng công chứng, kết luận: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 122a3 và 122b3 tờ bản đồ địa chính số 5 xã Đ lập ngày 28/11/2011 giữa ông H, bà M1 với bà G có được lập tại phòng C2. Việc công chứng hợp đồng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, khi ký kết và công chứng hợp đồng các bên ký kết hợp đồng có mặt đầy đủ để lăn tay, điểm chỉ và ký kết hợp đồng với sự tự nguyện. Khi giao kết, các bên đều bình thường về thể chất và tâm thần, ký kết với ý chí tự nguyện, không bên nào ép buộc bên nào, không có sự lừa dối. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia các phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa tại Tòa án và giải quyết vụ việc trên theo quy định của pháp luật, văn phòng chấp hành bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Ông Trần Văn M1 khai: Tôi làm công chứng viên tại văn phòng C3, Thành phố T từ năm 2009 đến 2014. Ngày 28/10/2011, tôi có nhận công chứng cho hộ anh Nguyễn Mạnh H, chị Ngọc Thị M: Trú tại xóm H, xã Đ, huyện P chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa 122a3 và 122b3, diện tích 300m2 tại xóm H, xã Đ, huyện P cho bà Phạm Thị G; trú tại tổ B, phường H, Thành phố T. Ngày hôm đó có mặt đầy đủ bên bán là ông H, bà M với bên mua là bà Phạm Thị G. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi có cho các bên ký vào hợp đồng và cho các bên lăn tay, điểm chỉ theo đúng quy định của luật công chứng, chứng thực, để bên mua đất làm thủ tục xin cấp GCN QSD đất. Tôi xác định việc tôi công chứng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M cho bà G là đúng luật, minh bạch.

Nay bà M yêu cầu tôi ra tòa tham gia đối chất giữa vợ chồng bà M với bà G, thì tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phú Bình căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2011 để giải quyết. Còn tôi hiện nay bị bệnh ung thư vòm họng, việc nói chuyện đối chất là không được. Vậy tôi đề nghị Tòa án không báo gọi ra để đối chất theo yêu cầu của bà M. Ông M đã chết vào ngày 24/12/2019.

- Người làm chứng anh Trương Tiến S khai:

Tôi và vợ tôi là chị T2 kết hôn năm 2005, sau kết hôn vợ chồng tôi ở trọ đối diện công an tỉnh T cũ. Sau đó vợ chồng cùng làm việc tại trung tâm dạy nghề người khuyết tật tỉnh Thái Nguyên. Quá trình làm việc tôi có quen biết ông H, ông H làm giám đốc chi nhánh sản xuất vật liệu xây dựng thuộc Trung tâm dạy nghề người khuyết tật. Do cùng làm việc với nhau nên vợ chồng tôi và ông H có quan hệ thân thiết. Khoảng cuối năm 2011 vợ tôi là chị T2 tôi có nhu cầu vay số tiền 100.000.000 đồng, ông H có nhu cầu vay 150.000.000 đồng để mở rộng kinh doanh làm gạch nên có bàn nhau cùng đi vay. Vợ tôi là chị T2 có nhờ chị G vay số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng thì chị G yêu cầu có tài sản thế chấp ông H có bìa đỏ nên mang ra thế chấp để vay tiền cho ông H và nhà tôi. Thủ tục thế chấp cụ thể như thế nào tôi không trực tiếp tham gia, chỉ biết sau khi vợ chồng ông H thế chấp bìa đỏ xong thì chị G giao tiền tại nhà tôi (nhà thuê đối diện công an tỉnh cũ). Vợ tôi nhận 91.000.000 đồng bởi chị G trừ tiền lãi 01 tháng trước (lãi 3.000đ/ngày/1 triệu), ông H cũng nhận tiền của bà G tại nhà tôi. Sau này việc trả lãi có lúc ông H trả hộ nhà tôi, có lúc vợ tôi đi trả cho chị G hộ ông H. Hiện nay nhà tôi đã trả xong khoản nợ 100.000.000 đồng cho chị G, thời điểm trả xong tôi không nhớ. Sau này tôi có nghe ông H kể chuyện việc lợi dụng thế chấp bìa đỏ thì chị G đã bán đất ông H cho người khác và sau đó tôi được Tòa án huyện P triệu tập đến làm việc thì tôi vẫn khai như ngày hôm nay khai tại Tòa án. Vợ chồng ông H chỉ là thế chấp bìa đỏ đất trên đó ông H mở xưởng gạch để vay số tiền 250.000.000 (gia đình tôi 100.000.000 đồng, ông H 150.000.000 đồng) chứ không có việc ông H bán đất cho chị G. Giao dịch cụ thể Tòa án có thể hỏi trực tiếp vợ tôi, vì vợ tôi là người trực tiếp cùng với ông H giao dịch vay tiền với chị G, hiện nay vợ tôi đang chấp hành án tại Trại giam P1 về tội kinh tế do Tòa án tỉnh Thái Nguyên xét xử.

- Người làm chứng chị Hoàng Diệu T2 đang chấp hành án phạt tù tại trại giam P1 khai: Tôi và anh Trương Tiến S kết hôn năm 2005 và thuê nhà ở tổ E, phường P, Thành phố T đối diện với cổng công an tỉnh T cũ. Vợ chồng tôi cùng làm việc tại trung tâm dạy nghề người khuyết tật tỉnh Thái Nguyên. Chúng tôi quen biết ông H do cơ quan tôi đặt chi nhánh dạy nghề khu vực huyện P tại nhà ông H. Ông H có 01 lô đất ở cạnh nhà bố vợ, do cộng tác với trung tâm nên ông H có mở xưởng sản xuất gạch và để nhiều cây cảnh trên đất đó. Quá trình làm việc hai bên thân thiết với nhau, năm 2011 tôi làm ăn thua lỗ, nên gần tết các chủ nợ đòi tiền nhiều. Ông H biết nên nói với tôi ông H có mảnh đất trên có xưởng gạch sẽ cho tôi mượn bìa đỏ để vay tiền nhanh sau ra giêng tôi sẽ đi vay ngân hàng trả nợ cho chủ nợ. Sở dĩ ông H giúp tôi là trước đó nhiều lần tôi cho ông H vay tiền. Sau đó qua người quen giới thiệu tôi quen chị Phạm Thị G, tôi đến nhà chị G nói chuyện có mảnh đất và bìa đỏ của ông H thì chị G nhất trí xuống xem đất nhà ông H. Sau khi chị G xem đất thì chị G, tôi và ông H thống nhất: ông H sẽ vay chị G 250.000.000 đồng, trong đó tôi vay 100.000.000 đông, ông H vay 150.000.000 đồng và ông H thế chấp bìa đỏ của ông H cho chị G. Chị G bảo anh H lên Thành phố T để viết giấy và nhận tiền. Tôi nhớ là vào ngày chủ nhật tôi và ông H đến quán nước đối diện nhà máy nước ở Thái Nguyên sau đó chị M đến. Chị G đưa một người đến nói là người ở phòng C4 ở G, Thái Nguyên chị G bảo làm hợp

đồng chuyển nhượng tạm thời để đảm bảo cho việc vay tiền, hợp đồng để trắng tên người mua chỉ có tên người bán là ông H và chị M chứ không phải bán đất thật thì ông H đồng ý. Sau đó bà M đến, ông H bảo bà M ký hợp đồng thế chấp vay tiền thì bà M ký sau đó đi về. Vợ chồng tôi, ông H và chị G về nhà tôi để giao nhận tiền. Hai bên viết giấy giao nhận số tiền 250.000.000 đồng, thời gian đã lâu nên tôi không nhớ ai là người viết. Sau đó chị G đưa tiền cho tôi và trừ lãi tháng đầu luôn, tôi đưa cho ông H phần tiền 150.000.000 đồng đã trừ lãi tháng đầu. Ra tết khoảng 2 tháng vợ chồng tôi gom đủ tiền gốc đưa cho ông H nhờ trả hộ cho chị G. Sau đó ông H không trả được tiền cho chị G nên chị G đã mang bộ hồ sơ chuyển nhượng đất ký hôm nhận tiền đi bán cho bà Lơ l hàng xóm nhà ông H. Khi mua đất bà L đã thông báo cho ông H, ông H mới biết bà G đã làm thủ tục sang tên đất cho bà L. Sau đó tôi nghe ông H nói lại là ông H nhờ bạn bỏ tiền đi chuộc đất hộ nhưng không được vì hai bên không thống nhất được giá cả và từ đó hai bên kiện nhau ra Tòa án.

Ông Nguyễn Tiến C1 - trưởng xóm H trình bày: Ông là trưởng xóm H từ năm 2003, quá trình ở địa phương ông không được ông H bà M, bà L hay chính quyền địa phương thông báo về việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp hay chứng kiến giao mốc giới, chỉ khi có tranh chấp năm 2013 tại UBND xã Đ hòa giải thì bà L thỏa thuận với ông H bà M chuộc đất là 700.000.000 đồng. Trên thực tế đất ông B3 bố chị M cho chị M chưa có ranh giới đất, tường rào hiện có là do bà Lơ x và đã bị công an huyện P xử lý.

Bà Nguyễn Thị Thu H1: Là chị dâu bà M đi cùng bà M đến tham dự phiên tòa đã khai như sau: Bà không nhớ rõ năm nào vì việc xảy ra đã lâu, bà chỉ nhớ được bà M rủ đi cùng sang nhà bà L, tại nhà bà L có việc bà L báo cho cô M biết là đất chồng cô M đã bán cho người khác và bà L đã mua lại, nếu muốn chuộc phải chuộc ngay và giá là 700.000.000 đồng thì cô M có nói là không có tiền chuộc.

Việc quản lý thửa đất và kết quả thẩm định đo đạc như sau: Sau thời điểm có hợp đồng chuyển nhượng QSD cho bà G thì ông H và bà M vẫn trực tiếp quản lý đất và tài sản trên đất; Khi có hợp đồng chuyển nhượng QSD từ bà G sang bà L thì ông H và bà M vẫn trực tiếp quản lý đất và tài sản trên đất. Sau khi bà L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L thì bà yêu cầu ông H, bà M bàn giao đất nhưng ông H, bà M không giao đất nên tháng 7/2013 bà L khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Phú Bình đòi đất ông H, bà M.

Thẩm định tài sản lần thứ nhất ngày 12/9/2013 (vắng bà M) đo đất bằng tay và vẽ sơ họa thửa đất với các kích thước: Phía giáp mặt đường quốc lộ 37 là 11m; Phía đối diện với mặt đường là là 20m; Phía bên phải của sơ đồ là 18m; phía tay trái của sơ đồ là 30 m (BL: 64).

Tài sản trên đất gồm: 02 gian nhà xưởng, 01 bán mái, nhà xưởng xây gạch xilicat, lợp broxi măng; 01 giàn máy làm gạch xilicát; một số khuôn gạch, 01 cây me chu vi gốc là 1m, 03 chậu cây cảnh. Tòa án lập biên bản các bên thống nhất xác định giá đất là 100.000.000 đồng, không thỏa thuận giá trị tài sản trên đất, theo giá chuyển nhượng trong hợp đồng giữa bà G và bà L.

Thẩm định tài sản lần thứ hai ngày 10/01/2017 (vắng bà M, ông H), chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã tiến hành đo đất bằng máy

Tài sản trên đất gồm: Tài sản trên đất tương tự lần thẩm định trước, mô tả thêm phía giáp đường quốc lộ 37 có tường rào và cổng 2 cánh làm bằng khung sắt dan lưới B40, giáp đất bà L có tường xây gạch cao 2m dài 12m.

Tại công văn số 26/CV-VPĐK ngày 10/4/2017 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P trả lời Tòa án về kết quả đo vẽ như sau: *Ngày 10/01/2017 chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P đã thực hiện trích đo hai thửa đất trên bằng máy toàn đạc điện tử, tuy nhiên tại buổi làm việc bị đơn là ông H và bà M đều vắng mặt, việc dẫn đạc cho cán bộ đo đạc là bà Phạm Thị L, kết quả trích đo hiện trạng do bà Phạm Thị L chỉ dẫn sai khác so với sơ đồ thửa đất là Lơ nhận chuyển nhượng của bà G năm 2012 và được thể hiện trên giấy CNQSD đất đã cấp cho bà L và chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P không cung cấp được bản đo vẽ theo yêu cầu của Tòa án* (BL 394).

Sau đó bà L đã đề nghị Tòa án mời trung tâm đo đạc khác để đo vẽ diện tích đất đang tranh chấp. Ngày 24/5/2017 công ty trách nhiệm hữu hạn T3 thực hiện đo vẽ bằng máy (bà M, ông H vắng mặt, bà L có mặt).

Tại công văn số 05/CV-ĐBĐ ngày 28/8/2017 của công ty trách nhiệm hữu hạn T3 thủ đô trả lời Tòa án về kết quả đo vẽ như sau: *Theo yêu cầu của Tòa án huyện Phú Bình là đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp và lồng ghép với bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty đã đo vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp theo mốc giới và ranh giới đương sự chỉ. Phần lồng ghép với bản đồ địa chính không thực hiện được vì bản Trích lục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đầy đủ kích thước cạnh, không có bản số bản đồ địa chính chỉnh lý sau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* (BL 413).

Tại công văn số 170/CV-TA ngày 18/8/2017 Tòa án nhân dân huyện Phú Bình hỏi UBND huyện P: Thửa đất 122b3 trong giấy CNQSD đất của bà G, bà L thể hiện sơ đồ thửa đất và diện tích thửa đất là 260m^2 có các cạnh là bao nhiêu m?

Tại công văn số 1307/UBND-TNMT ngày 20/12/2017 UBND huyện P trả lời như sau: *Hồ sơ tách thửa để tặng cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 122b3 được thực hiện từ năm 2007, không có số liệu các cạnh thửa đất. Do vậy việc xác định các cạnh thửa đất 122b3 cần phải được đo đạc xác định ngoài thực địa* (BL 431).

Theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp (theo ranh giới bà Lơ tự xây) và lồng ghép với bản đồ địa chính thì hình dáng của thửa đất tranh chấp không phù hợp với hình dáng thửa đất có số thửa 122b3 có trong bản đồ địa chính (BL412); Kích thước thửa đất tranh chấp khác hoàn toàn kích thước thửa đất do bà L chỉ ranh giới lần thẩm định tài sản ngày 12/9/2013 (BL 64).

Trong khi Tòa án đang giải quyết vụ án thì tại công văn số 04/CV-UBND ngày 19/01/2018 của Ủy ban nhân dân xã Đ có nội dung: Ngày 18/01/2018 bà M có phản ánh với xã về việc bà L xây dựng công trình trên đất nhà bà M, qua kiểm tra thấy bà L đổ vật liệu như cát gạch và căng dây chuẩn bị xây dựng công trình, hai bên xảy ra tranh chấp mâu thuẫn làm mất trật tự an ninh địa phương và đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án.

Tòa án nhân dân huyện Phú Bình đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-BPKKTT ngày 01/02/2018 nội dung cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp.

Đồng thời bà M làm đơn tố cáo bà L về hành vi hủy hoại tài sản đến công an huyện P, cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện P đã định giá số tài sản trên đất của ông H và bà M bị bà L phá dỡ là 8.766.096 đồng. Tại quyết định số 15/QĐ-ĐTTH ngày 20/02/2023 của cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện P không khởi tố vụ án hình sự với nội dung: *Ngày 18/01/2018 bà Phạm Thị L san lấp mặt bằng, xây dựng nhà xưởng đã sử dụng máy múc gạt bỏ một số tài sản trên đất được xây dựng vào thời điểm gia đình ông H, bà M sở hữu trị giá 8.766.096 đồng, đến nay Tòa án huyện nhân dân huyện Phú Bình đang giải quyết tranh chấp và thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự đối với nguồn tin tội phạm đã hết.*

Ngày 22/8/2022 Tòa án nhân dân huyện Phú Bình thẩm định tài sản xác định: Ba mặt của thửa đất tranh chấp đã có tường rào bằng gạch do bà L xây dựng năm 2018, mặt giáp quốc lộ C không có tường rào. Trên đất không có tài sản gì, ranh giới đất tranh chấp và đất nhà bà Lơ hiện sâu dưới đất vẫn còn nguyên ranh giới xây bằng gạch. Định giá toàn bộ tường rào là 29.320.777 đồng. Định giá đất theo khung giá quy định của UBND tỉnh T, đất trị giá 176.900.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía bà M đã rút yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M với bà G và có đơn yêu cầu độc lập với yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M với bà G và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà Lơ là vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 697, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 138, Điều 410 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 131, Điều 133, Điều 407, điểm b Điều 688 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40,Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L, đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M phải có trách nhiệm trả bà 02 thửa đất số 122a3, 122b3, tờ bản đồ số 5, Bản đồ địa chính xã Đ mà bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 330429 có số vào sổ cấp GCN CH 02636/QSDĐ ngày 13/8/2012 mang tên Phạm Thị Lơ .

2.Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 do văn phòng công chứng phía nam Thành phố T chứng thực giữa bà Ngọc Thị M, ông Nguyễn Mạnh H với bà Phạm Thị G đối với thửa đất 122a3, 122b3 có tổng diện tích đất là 300m^2 thuộc tờ bản đồ 5 bản đồ địa chính xã Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2012, giữa ông Trịnh Xuân H2, bà Phạm Thị G với bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 122a3, 122b3, diện tích 300m^2, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Đ tại UBND xã Đ là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Mạnh H trả cho bà Phạm Thị G số tiền 250.000.000 *(hai trăm năm mươi triệu) đồng*.

Buộc bà Phạm Thị G phải trả cho bà Phạm Thị L số tiền là *500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.*

4. Buộc bà Phạm Thị L phải mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 330429 có số vào sổ cấp GCN CH 02636/QSDĐ ngày 13/8/2012 mang tên Phạm Thị L đến văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P giao nộp, để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án.

5. Ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 122a3, 122b3, có diện tích 300m^2, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Đ theo quy định của pháp luật.

6. Hủy bỏ quyết định áp dụng BPKC tạm thời, dỡ bỏ phong tòa tài khoản của bà M trả lại số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

7. Đối với tài sản trên đất: Bà Ngọc Thị M và ông Nguyễn Mạnh H phải trả bà Phạm Thị L 12.517.000 *(mười hai triệu, năm trăm mười bảy nghìn) đồng*.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

8. Về án phí và các chi phí tố tụng:

8.1: Về các lệ phí, chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, xem xét và thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.000.000 (bốn triệu) đồng. Do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu toàn bộ các chi phí, lệ phí tố tụng. (Bà L đã nộp đủ khoản tiền trên).

Ngoài ra bản án còn xử lý về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo bản án.

Ngày 26/9/2023 bà Phạm Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 09/10/2023 bà Ngọc Thị M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nêu trên, không nhất trí thanh toán tiền xây dựng trái phép cho bà L.

Ngày 19/10/2023 bà Phạm Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên;

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị L, bác kháng cáo của bà Ngọc Thị M, sửa bản án dân sự sơ thẩm: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị L đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M phải trả bà 02 thửa đất số 122a3,122b3, tờ bản đồ số

5, bản đồ địa chính xã Đ mà bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 330429 có số vào sổ cấp GCN CH 02636/QSDĐ ngày 13/8/2012 mang tên Phạm Thị Lơ .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra công khai tại phiên toà, xem xét ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật:* Bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M trả lại quyền sử dụng đất tại thửa 122a3, 122b3 tổng diện tích 300m^2 tờ bản đồ địa chính số 5 xã Đ huyện P, tỉnh Thái Nguyên (sau đây gọi là thửa đất số 122a3, 122b3). Khi thụ lý vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất giữa bà L với bà M, ông H, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: Nguồn gốc để bà L có được quyền sử dụng theo pháp lý thửa đất 122a3, 122b3 là từ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông H với bà G và giữa bà G với bà L; trên thực tế bà G chưa được ông H bà M bàn giao đất nên bà G không có đất để bàn giao cho bà L nên xác định bà G và bà Lơ c thực hiện xong hai hợp đồng này. Do vậy Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Hai thửa đất tranh chấp đều thuộc tờ bản đồ địa chính xã Đ, huyện P và bị đơn đều cư trú tại huyện P nên thuộc thẩm quyền giải quyết Tòa án nhân dân huyện Phú Bình theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c, a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa v liên quan phù hợp quy định tại điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

Phía nguyên đơn: Bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M trả bà Lơ thửa đất số 122a3 và thửa số 122b3, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Đ. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số vào sổ cấp GCN CH 02636/QSDĐ ngày 13/8/2012 mang tên bà Phạm Thị Lơ . Nguồn gốc hai thửa đất do bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị G vào năm 2012.

Phía bị đơn bà Ngọc Thị M có yêu cầu độc lập đối với bà G như sau: đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông H với bà G vô hiệu do có sự giả dối, không tự nguyện dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông H2 với bà L cũng vô hiệu. Bà M, ông H yêu cầu xử lý hậu quả của các hợp đồng vô hiệu.

Phía bà Phạm Thị G không có yêu cầu gì chỉ đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị L thấy rằng:

[2.1.1] Về nguồn gốc: Thửa đất số thửa 122b3, 122a3 tờ bản đồ số 05, xã Đ, huyện P, có nguồn gốc là của ông Nguyễn Ngọc B3 và bà Dương Thị C (được tách ra từ thửa đất 122 tờ bản đồ số 05). Ngày 30/12/2007, ông B3, bà C có hợp đồng chuyển cho vợ chồng ông H, bà M 300m^2 đất, trong đó có 40m^2 đất thổ cư tại nông thôn và 260m^2 đất thời hạn đến 12/2049. Ngày 06/4/2008, vợ chồng ông H, bà M được UBND huyện P, cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AD 508695, thửa 122b3, 122a3 tờ bản đồ số 05, diện tích 300m^2 đất, trong đó có 40m^2 đất thổ cư và 260m^2 đất vườn.

- Ngày 28/11/2011 ông H, bà M có hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Phạm Thị G.

- Ngày 03/7/2012 bà Phạm Thị G được UBND huyện P, cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BK 330429, thửa 122b3, 122a3 tờ bản đồ số 05, diện tích 300m^2 đất, trong đó có 40m^2 đất thổ cư và 260m^2 đất vườn.

[2.1.2] Xét hợp đồng chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011, bên chuyển nhượng là ông H, bà M, bên nhận là bà Phạm Thị G, diện tích chuyển nhượng 300m^2 trong đó bao gồm 40m^2 đất thời hạn sử dụng lâu dài và 260m^2 đất thời hạn sử dụng 12/2049 của thửa 122b3, 122a3, tờ bản đồ 05. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Việc thanh toán do hai bên tự thực hiện (trong hợp đồng không ghi vị trí tứ cận) - BL10 đến 14.

Tuy nhiên, bà M, ông H khẳng định cuối tháng 11 năm 2011 do có nhu cầu vay tiền nên ông H đã nhờ chị Hoàng Diệu T2 hỏi vay tiền, chị T2 đã đưa ông H đến gặp bà G để vay 250.000.000 đồng. Theo bà G nói để bảo đảm khoản vay thì ông H và bà M phải thế chấp cho bà G thửa đất số 122a3 và thửa số 122b3 dưới hình thức ông H bà M phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Do tin tưởng ký làm tin và không hiểu biết pháp luật nên vợ chồng ông bà đã ký cho bà G, hơn nữa ông bà thấy việc ký hợp đồng không thực hiện tại phòng công chứng, không trong giờ làm việc, nên nghĩ hợp đồng đó mục đích chỉ để làm tin cho khoản vay.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Lời trình bày của ông H, bà M phù hợp với lời khai của người làm chứng là anh S, chị T2. Tại các tài liệu đầu tiên Tòa án thu thập và các biên bản ghi lời khai (BL 75, 76, 93, 94 … 928, 944) anh S và chị T2 đều khai: Anh chị cần vay 100.000.000 đồng, ông H cần vay 150.000.000 đồng, nên qua chị T2 giới thiệu, ông H vay của bà G 250.000.000 đồng, bà G yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng đất tạm thời để bảo đảm cho việc vay tiền. Sau khi ông H bà M ký xong thì về nhà anh S chị T2 giao số tiền 250.000.000 đồng. Sau này ông H không trả được tiền nên chị G đã mang bộ hồ sơ chuyển nhượng đất ký hôm nhận tiền sang tên bà G.

Tại các lời khai bà G đều khai: Thủ tục mua bán đất tại văn phòng công chứng và giao tiền tại nhà anh S là cùng một ngày 26/11/2011(BL36). Nhưng thời gian lập hợp đồng chuyển nhượng đất là ngày 28/11/2011; Bản chấm công tháng 11/2011 của trạm y tế xã N thể hiện ngày 28/11/2011 bà M làm việc tại trạm y tế (BL152).

Ngoài ra, trên đất có tài sản là 02 gian nhà xưởng, 01 bán mái, nhà xưởng xây gạch xilicat, lợp broxi măng; 01 giàn máy làm gạch xilicát; một số khuôn

gạch, 01 cây me, nhưng các bên không có thỏa thuận gì, giữa ông H, bà M và bà G không có việc bàn giao đất, không xác định mốc giới. Về người trực tiếp quản lý tài sản tranh chấp, thì bà G chưa được giao quản lý sử dụng thửa đất, vợ chồng ông H vẫn quản lý đất và sử dụng tài sản trên đất từ khi được bố mẹ cho đến tháng 1/2018 thì bà L tự ý phá toàn bộ nhà xưởng của gia đình ông H và xây tường rào. (công an huyện P đã thụ lý tin báo về hành vi có dấu hiệu hủy hoại tài sản của bà L và Tòa án nhân dân huyện Phú Bình đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp).

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/3/2014 ông H đề nghị Hội đồng xét xử mở một file ghi âm và cho rằng đó là cuộc trò chuyện giữa ông và bà G về việc trả lãi cho bà G thì bà Giáp xác đ1 đó chính là giọng nói của bà và xác định có việc vay nợ giữa bà và ông H, (BL116, 117) bà G không chứng minh được ngoài lần giao cho ông H 250.000.000 đồng thì còn có lần vay tiền nào khác.

Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà G lưu tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P không có thủ tục thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và điểm a khoản 2 Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Trên thực tế trong quá trình thẩm định tài sản tranh chấp hai đơn vị là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P và công ty TNHH T3 thủ đô đều thẩm định đo đất bằng máy, nhưng đều trả lời không thể xác định được vị trí đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà G.

Theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp (theo ranh giới bà Lơ tự xây) và lồng ghép với bản đồ địa chính thì hình dáng của thửa đất tranh chấp không phù hợp với hình dáng thửa đất có số thửa 122b3 có trong bản đồ địa chính (BL: 412); Kích thước thửa đất tranh chấp khác hoàn toàn kích thước thửa đất do bà L chỉ ranh giới lần thẩm định tài sản lần 1 ngày 12/9/2013 (BL: 64).

Tại công văn số 05/CV-ĐBĐ ngày 28/8/2017 của công ty TNHH T3 xác định:*" Công ty đã đo vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp theo mốc giới và ranh giới đương sự chỉ. Phần lồng ghép với bản đồ địa chính không thực hiện được vì bản trích lục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đầy đủ kích thước cạnh, không có bản số bản đồ địa chính chỉnh lý sau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*(BL: 413).

Về trị giá thửa đất thửa đất số 122a3 và thửa số 122b3 ngay từ khi phát sinh tranh chấp năm 2013 vợ chồng ông H đã xác định giá trị thửa đất khoảng 1 tỷ và các bên cũng thừa nhận vào tháng 8/2012 bà L đã yêu cầu ông H chuộc đất với giá 700.000.000 đồng. Như vậy có căn cứ để thấy rằng bà G khai mua đất với giá 250.000.000 đồng là không phù hợp với giá cả thị trường thực tế lúc đó.

Từ các phân tích trên, hội đồng xét xử thấy rằng có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngọc Thị M, ông Nguyễn Mạnh H với bà Phạm Thị G vô hiệu.

[2.1.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2012, bên chuyển nhượng là bà G, ông H2, bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị L, diện tích chuyển nhượng 300m^2 trong đó bao gồm 40m^2 đất thời hạn sử dụng lâu dài và

260m^2 đất thời hạn sử dụng 12/2049 của thửa 122b3 và 122a3, tờ bản đồ số 05. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Việc thanh toán do hai bên tự thực hiện. Trong hợp đồng này cũng không ghi vị trí tứ cận (BL 8,9,10,11).

Ngày 13/8/2012 bà Phạm Thị L được UBND huyện P, cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BK 330805, thửa 122b3 và 122a3 tờ bản đồ số 05, diện tích 300m^2 đất, trong đó có 40m^2 đất thổ cư và 260m^2 đất vườn.

Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2013 bà L yêu cầu ông H, bà M chuộc lại hai thửa đất với giá 700.000.000 đồng, nếu không thu xếp được đủ tiền thì bàn giao lại đất cho bà. Như vậy, khi bà Phạm Thị Lơ n chuyển nhượng thửa đất nói trên từ bà G thì bà G cũng không bàn giao đất cho bà L (thực tế bà G không có và không biết vị trí giáp ranh đất ở đâu để giao), bản thân bà L khai ở cạnh nhà ông H, có gọi ông H để chuộc đất. Như vậy, tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà L biết thửa đất trên vẫn do vợ chồng ông H đang quản lý sử dụng, cho nên xác định bà L không phải người thứ ba ngay tình theo quy định tại điều 138 Bộ Luật dân sự năm 2005 và Điều 133 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên như trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L về việc yêu cầu ông H bà M trả lại 300m^2 đất tại thửa 122a3, 122b3, tờ bản đồ số 5 bản đồ địa chính xã Đ.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập ngày 08 tháng 7 năm 2022 (BL: 841-843) của bà Ngọc Thị M (Tòa án thụ lý ngày 12/7/2022) có nội dung đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông H với bà G vô hiệu do có sự giả dối, bản thân bà không tự nguyện bán đất, không biết sự việc bán đất, trên đất có tài sản gắn liền với đất là nhà xưởng, tường rào, cổng sắt, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi tài sản trên đất không có… bà M đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông H2 với bà L cũng vô hiệu, nên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 giữa bà M, ông H và bà G và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 01/08/2012 giữa bà G, ông H2 và bà L.

Xét thấy: Như đã phân tích ở mục [2.1] thì thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 giữa bà M, ông H và bà G bị vô hiệu do giả tạo, do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/08/2012 giữa bà G, ông H2 và bà L cũng vô hiệu vì bà L không phải người thứ ba ngay tình. Như vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bà M. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 28/11/2011 giữa bà M, ông H và bà G và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/08/2012 giữa bà G, ông H2 và bà Lơ l có căn cứ pháp luật.

[2.3] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết ông H , bà M yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Xét thấy yêu cầu này là phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

Theo khoản 2 Điều 137 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định *"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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá bằng tiền để hoàn trả"*.

Ông H đã nhận của bà G 250.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông H thừa nhận ông đã nhận và sử dụng toàn bộ số tiền này từ bà G, bà M không biết về giao dịch này và không tham gia vào việc kinh doanh của ông H nên trách nhiệm hoàn trả số tiền trên hoàn toàn thuộc về ông H. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Minh xác đ cùng với ông H có trách nhiệm hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng là số tiền ông H vay của bà G, nay bà G không có đề nghị gì nhưng bà M, ông H tự nguyện trả số tiền trên, xét sự tự nguyện của bà M, ông H là không trái đạo đức, không trái pháp luật nên được ghi nhận, về số tiền lãi do bà G không có mặt tại phiên tòa cũng như trong quá trình giải quyết nên không xác định được số tiền lãi, không yêu cầu, nên giành quyền khởi kiện cho bà G bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Tại phiên tòa phía bị đơn chị M tự nguyện hỗ trợ số tiền 250.000.000 đồng cho bà L, xét thấy đây là sự tự nguyện và là quyền tự định đoạt của đương sự, không trái đạo đức xã hội cần ghi nhận là phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với việc bà L đã giao đủ tiền cho bà G, còn bà G chưa giao đất cho bà L. Hiện các thửa đất này gia đình bà M vẫn đang quản lý. Bà G và bà L không có yêu cầu gì, tuy nhiên ông H và bà M có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, xét thấy yêu cầu này là phù hợp quy định của pháp luật, hợp đồng giữa bà G và bà L vô hiệu nên cần buộc bà G phải hoàn trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho bà L.

[3] Đối với GCN QSD đất đã cấp cho bà G và bà L khi bản án này có hiệu lực pháp luật thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngọc Thị M là phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Đối với tài sản trên đất: Bà L đã phá dỡ tài sản trên đất gây thiệt hại cho gia đình ông H số tiền là 8.766.000 đồng, nên bà L phải bồi thường cho ông H và bà M số tiền này.

[5] Đối với 02 tường rào bà L đã xây trên đất của gia đình bà M, nay ông H, bà M sử dụng phải trả tiền xây dựng cho bà L, cụ thể số tiền là 21.283.000 đồng là phù hợp quy định của pháp luật; được trừ đi số tiền bà L phải bồi thường, ông H và bà M phải trả cho bà L số tiền 12.517.000 đồng; 01 bức tường còn lại giáp nhà ông P là xây trên đất của bà L. Do đó kháng cáo của bà M là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét thấy quyết định hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-HBBPKCTT ngày 25/9/2023 của Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-ADBPKCTT ngày 01/02/2018 đối với bà Phạm Thị L, trả lại số tiền 10.000.000 đồng bà M đã nộp để thực hiện biện pháp bảo đảm và tại mục 6 phần quyết định của bản án số 19/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên cũng ra quyết định giải quyết cùng nội dung là chưa chính xác.

Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên bố tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-ADBPKCTT ngày 01/02/2018 đối với bà Phạm Thị L cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật,

thì Tòa án cấp sơ thẩm mới ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018 nêu trên mới bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của những người tham gia tố tụng, do đó cần rút kinh nghiệm.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bà M (BL: 820) được Tòa án thụ lý ngày 04/3/2022 đến ngày 06/7/2022 bà M có đơn rút yêu cầu phản tố (BL: 840) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa quyết định, do đó Tòa án cấp phúc thẩm cần bổ sung và đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bà M mới đầy đủ.

[8] Về án phí và các chi phí tố tụng:

8.1 Về các chi phí tố tụng: Các chi phí đo đạc, xem xét và thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm do nguyên đơn tạm ứng, do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng. Bà L đã nộp đủ khoản tiền trên.

8.2 Về án phí:

- Bà Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, hoàn số tiền còn lại cho bà L.

- Bà M đã nộp án phí cho yêu cầu phản tố, nay bà M đã rút yêu cầu phản tố nên trả lại cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng (biên lai thu số 0008324 ngày 22/10/2013), yêu cầu độc lập của bà M được chấp nhận nên hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bà G phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng do yêu cầu độc lập của bà M được chấp nhận, được chuyển từ biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm sang.

Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị tại phiên tòa còn có quan điểm chưa phù hợp với các chứng cứ khách quan có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 697, khoản 2 Điều 689; Điều 138, Điều 410 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 131, Điều 407, Điều 688 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật người cao tuổi 2009.

Áp dụng khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị G; Không chấp nhận kháng cáo của bà Ngọc Thị M, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L, đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M phải có trách nhiệm trả bà 02 thửa đất số 122a3, 122b3, tờ bản đồ số 5, Bản đồ địa chính xã Đ mà bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 330429 có số vào sổ cấp GCN CH 02636/QSDĐ ngày 13/8/2012 mang tên Phạm Thị Lơ .

2. Chấp nhận đơn yêu cầu của bị đơn Ngọc Thị M về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 do văn phòng công chứng phía nam Thành phố T chứng thực giữa bà Ngọc Thị M, ông Nguyễn Mạnh H với bà Phạm Thị G đối với thửa đất 122a3, 122b3 có tổng diện tích đất là 300m^2 thuộc tờ bản đồ 5 bản đồ địa chính xã Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2012 giữa ông Trịnh Xuân H2, bà Phạm Thị G với bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 122a3, 122b3, diện tích 300m^2, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Đ tại UBND xã Đ là vô hiệu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngọc Thị M, ông Nguyễn Mạnh H trả cho bà Phạm Thị G số tiền 250.000.000 *(hai trăm năm mươi triệu) đồng* và hỗ trợ cho bà L số tiền 250.000.000 *(hai trăm năm mươi triệu) đồng*.

Buộc bà Phạm Thị G trả cho bà Phạm Thị L số tiền là *500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.*

4. Buộc bà Phạm Thị L phải nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 330805 (có số vào sổ cấp GCN CH 02636/QSDĐ do UBND huyện P cấp ngày 13/8/2012 cho người sử dụng đất là bà Phạm Thị L) đến tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P giao nộp, để thực hiện việc điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

5. Ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 122a3, 122b3, có diện tích 300m^2, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Đ, huyện P theo quy định của pháp luật.

6. Đối với tài sản trên đất: Bà Ngọc Thị M và ông Nguyễn Mạnh H phải trả bà Phạm Thị L 12.517.000 *(mười hai triệu, năm trăm mười bảy nghìn) đồng*.

7. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Ngọc Thị M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M với bà Phạm Thị G và giữa bà Phạm Thị G với bà Phạm Thị L được Tòa án thụ lý ngày 04/3/2022.

8. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

9. Về án phí và các chi phí tố tụng:

9.1 Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, xem xét và thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm là 6.600.000 đồng. Do yêu cầu của bà Phạm Thị L không được chấp nhận nên bà L phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng. (bà L đã nộp xong khoản tiền trên).

9.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng nộp ngân sách Nhà nước, được chuyển 300.000 đồng từ biên lai thu tạm ứng án phí số 0008271 ngày 18/7/2013 sang, hoàn trả lại cho bà L 2.200.000 đồng và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002183 ngày 26/9/2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình, tỉnh thái Nguyên.

- Hoàn trả lại cho bà Ngọc Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008324 ngày 22/10/2013 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002848 ngày 12/7/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình, tỉnh thái Nguyên.

- Bà Phạm Thị G phải chịu 300.000 đồng nộp ngân sách Nhà nước, được chuyển từ biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0003548 ngày 19/10/2023 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên sang.

9.3 Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

9.4 *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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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./.*

10. Giành quyền khởi kiện cho bà Phạm Thị G về số tiền lãi (nếu có) đối với bà M, ông H nếu có yêu cầu.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh TN;
- TAND huyện Phú Bình;
- Chi cục THADS huyện Phú Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Lê Quý My