

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 07/2018/DS-PT
Ngày 31-01-2018
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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và ông Lương Đức Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Diễm My – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Hoà – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2017/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 18-10-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn A, sinh năm 1964, địa chỉ: Tổ 2, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc G; cùng địa chỉ: Tổ 7, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, bà H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà H: Ông Dương Lê S, địa chỉ: Số 152, đường L, Tp B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hà Thị T, địa chỉ: Tổ 2, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Chị Nguyễn Thị T1, địa chỉ: Tổ 6, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Chị Nguyễn Thị L, địa chỉ: Xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị L: Chị Nguyễn Thị T1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/03/2016) - Có mặt.

Anh Vũ Văn T2 và chị Dư Thị H4, cùng địa chỉ: Tổ 4, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông, anh T2 có mặt.

Anh Hoàng Văn B, địa chỉ: Tổ 6, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Anh Lê Văn T4, địa chỉ: Tổ 6, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Văn T4: Chị Nguyễn Thị T1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/03/2016) - Có mặt

Chị Nguyễn Hoàng Phương H1, địa chỉ: Đường N, phường 7, quận V, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Hoàng Phương H1: Bà Phùng Thị Bạch H2 (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/06/2017) – Vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Văn A trình bày:

Năm 2007, ông Nguyễn Ngọc G, bà Nguyễn Thị H có mua nợ của ông Võ Văn A 02 chiếc xe máy trị giá 40.000.000 đồng. Cuối năm 2007 – 2008, ông G, bà H tiếp tục vay của ông A 20.000.000 đồng tiền mặt. Số tiền mua nợ xe và tiền vay hai bên có thỏa thuận lãi suất, nhưng lâu ngày quá nên không nhớ cụ thể, sau khi chốt nợ (thời gian không nhớ) tiền lãi là 10.000.000 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi là 70.000.000 đồng.

Ngày 08/4/2008, ông G, bà H chuyển nhượng cho ông A diện tích đất 05mx50m, thuộc thửa số kiểm kê 333, tờ bản đồ Độc lập với giá 170.000.000 đồng, căn trừ khoản nợ 70.000.000 đồng nêu trên, còn lại 100.000.000 đồng ông A sẽ giao khi hai bên làm hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Đ.

Năm 2009, ông A kiện đòi nợ các con ông G, bà H là ông Lê Văn T4, bà Nguyễn Thị T1, ông Hoàng Văn B, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H3, ông Lưu Văn D, cụ thể: Ông T4, bà T1 nợ 70.000.000 đồng; ông D, bà H3 nợ 60.000.000 đồng, ông B, bà L nợ 360.000.000 đồng. Sau khi ông A khởi kiện thì ông G, bà H có nhận trả nợ thay cho các con và thỏa thuận với ông A tiếp tục chuyển nhượng 04m (chiều rộng) đất còn lại, trên đất có căn nhà xây cấp 4, tiếp giáp với 05m đất đã thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 08/4/2008, để ông A xóa toàn bộ số nợ cho các con của bà H, đồng thời ông A vẫn phải trả 100.000.000 đồng theo thỏa thuận, nhưng ông A không chịu. Ông A chỉ chấp nhận trừ toàn bộ số nợ của các con bà H và trừ 100.000.000 đồng tiền đất mà ông A chưa trả, đồng thời ông A phải đưa thêm 04 chiếc xe máy cho ông G, bà H. Lúc này ông A, bà H đồng ý và quyết định chuyển nhượng cho ông A toàn bộ thửa đất số kiểm kê số 333, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 09m x 50m, trên đất có căn nhà xây cấp 4.

Ngày 10/4/2009, ông A và ông G, bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa số 333, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 180m², tọa lạc tại tổ 7, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Ngày 01/6/2009, hợp đồng được chứng thực tại UBND thị trấn Đ. Ngày 01/7/2009, ông A được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AP 853363 mang tên hộ ông Võ Văn A.

Do ông G, bà H chưa có chỗ ở mới nên ông A cho ở lại thêm 02 tháng kể từ ngày ông A nhận được GCNQSDĐ. Đến hạn ông G, bà H vẫn không chịu bàn giao nhà đất, mặc dù ông A đã yêu cầu rất nhiều lần. Vì vậy, ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G, bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao nhà và đất cho gia đình ông A được sử dụng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc G, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ như ông A trình bày; ông G, bà H chỉ thừa nhận vào ngày 10/4/2009, giữa các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số kiểm kê 333, tờ bản đồ Độc lập, mục đích để nhờ ông A đứng tên và ủy quyền cho ông A đi vay tiền Ngân hàng giúp, khi vay được tiền thì ông G, bà H sẽ cho các con trả nợ cho ông A. Đồng thời, bà H thừa nhận có ký tên vào giấy biên nhận nợ của ông A, bà T nhưng thực tế bà H không có vay tiền của ông A, bà T mà các con của bà H là chị T1, chị L có nợ tiền xe máy của ông A, bà T. Do không trả được nợ cho ông A nên bà H mới ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A với mục đích đã nêu trên. Vì tin tưởng nên hai bên không có làm giấy ủy quyền hay giấy tờ cam kết riêng mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau, nên bà H không có giấy tờ gì để chứng minh.

Tổng số tiền nợ 240.000.000 đồng là bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi, cụ thể: Khoản nợ của chị L là 90.000.000 đồng (gốc là 45.000.000 đồng), của chị T1 là 70.000.000 đồng (gốc là 40.000.000 đồng), tiền lãi là 6%/tháng, thành số tiền 160.000.000 đồng như giấy xác nhận nợ ngày 02/03/2009. Đến ngày 04/03/2009, tính lãi 6%/tháng từ số tiền 160.000.000 đồng thành số tiền 240.000.000 đồng.

Đối với Giấy nhận tiền bán đất ngày 08/4/2008 với nội dung ông G, bà H thỏa thuận chuyển nhượng 05m đất bề ngang theo đường quốc lộ 14, thuộc thửa đất số 333, tờ bản Đồ độc lập với giá 170.000.000 đồng nhưng thực chất đất trên thuộc quyền sử dụng đất của bà T5 ở Sài Gòn, ông G, bà H chỉ là người chuyển nhượng giùm bà T5, tuy nhiên ông A không giao tiền nên việc chuyển nhượng không thành.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ mang tên ông A, ông A đã không vay tiền Ngân hàng giúp cho ông G bà H mà còn khởi kiện yêu cầu ông G bà H phải giao nhà và đất là không có căn cứ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo, có sự lừa dối, trái pháp luật nên ông G bà H đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) bác yêu cầu khởi kiện của ông A.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T trình bày:

Vào năm 2008-2009, ông G, bà H có chuyển nhượng cho ông A, bà T thửa đất số kiểm kê 333 có chiều ngang 05mx50m tại địa chỉ tổ 7, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông với giá 170.000.000 đồng. Đến năm 2009, bà H và các con của bà H là chị L, chị T1 tiếp tục vay tiền của gia đình ông A, bà T nên hai bên đã thống nhất các khoản nợ và ký nhận nợ thay có chữ ký của các bên vào ngày 04/03/2009 (trong đó có khoản nợ của bà H 85.000.000 đồng, của chị L 85.000.000 đồng, của chị T1 70.000.000 đồng). Sau đó, đến hạn trả nợ nhưng bà H không trả nên đến ngày 10/04/2009 ông G, bà H đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 333, tờ bản đồ Độc lập cho ông G để trừ nợ. Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao đất cho gia đình ông A được quyền sử dụng. Đối với căn nhà cấp 4 trên đất ông A đồng ý thanh toán giá trị còn lại của căn nhà theo giá thị trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T1 trình bày:

Chị T1 thừa nhận giữa chị, chị L và bà H có ký vào giấy nhận nợ đề ngày 04/03/2009 với ông A, bà T với tổng số tiền 240.000.000 đồng bao gồm tiền gốc và tiền lãi 6%/tháng cộng dồn vào, trong đó nợ gốc của chị T1 27.000.000 đồng do chị nợ tiền xe máy từ tháng 05/2007, hạn trả vào cuối năm 2007. Đến hạn trả nợ chị T1 không trả được nên bà T tính thành 01 tấn cà phê nhân. Đến tháng 03/2008 bà T tính cả phê quy ra tiền thành 40.000.000 đồng. Đến cuối năm 2008 bà T tính lãi suất 6%/tháng và gốc thành số tiền là 70.000.000 đồng. Các giấy tờ xác nhận nợ trước đây đều do bà T giữ không đưa cho chị T1 nên chị không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2008 chị mua thiếu 03 chiếc xe máy của ông A, trị giá 45.000.000 đồng, trong năm 2008 ông A tính lãi thành 60.000.000 đồng. Chị có ký vào giấy vay mượn tiền ngày 02/3/2009 và giấy nhận nợ vay ngày 04/3/2009 với số tiền là 160.000.000 đồng và 240.000.000 đồng. Tuy nhiên, đó là tổng nợ gốc cộng lãi suất phát sinh từ số nợ gốc 45.000.000 đồng. Năm 2008, chị L có chở bà H đến nhà ông A để thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho ông A với mục đích nhờ ông A vay giúp tiền Ngân hàng, chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, sự việc sau đó như thế nào chị không được biết (BL 46).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn B trình bày:

Anh và chị L đã ly hôn vào năm 2009, anh không có vay mượn gì với ông A, anh có biết việc chị L vay tiền của ông A nhưng không biết số tiền là bao nhiêu, còn việc chuyển nhượng đất giữa bà H, ông G với ông A như thế nào thì anh không được biết (BL 43).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn T4 trình bày:

Anh đồng ý với lời trình bày của chị T1 về số tiền nợ còn việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà H cho ông A như thế nào anh không được biết (BL 45).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T2 và chị Dư Thị H4 trình bày:

Vào ngày 19/8/2006, anh T2, chị H4 có nhận chuyển nhượng của ông G, bà H 01 thửa đất có chiều ngang giáp QL 14 là 5m chiều dài 20m với số tiền là 120.000.000 đồng, tọa lạc tại tổ 7, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Diện tích đất anh T2, chị H4 nhận chuyển nhượng của ông G, bà H hiện nay ông A đang đứng tên trong GCNQSDĐ. Hiện nay ông A khởi kiện ông G, bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh T2, chị H4 không có yêu cầu độc lập.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Hoàng Phương H1 là bà Phùng Thị Bạch H2 trình bày:

Chị H1 thừa nhận có nhận chuyển nhượng diện tích đất 05mx50m của ông G, bà H vào năm 2004. Sau đó, chị H1 chuyển nhượng lại cho anh T2, chị H4 với giá 120.000.000 đồng. Đối với vụ án này chị H1 không có yêu cầu gì và có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 18-10-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 143; Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 122, Điều 689, Điều 692 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106. Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên bố:

1. Chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn A.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2009 giữa ông Võ Văn A với ông Nguyễn Ngọc G, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất thuộc thửa đất số kiểm kê 333, tờ bản đồ độc lập, có tứ cận phía đông giáp đất ông G dài 9m; phía tây giáp QL14 dài 9m; phía nam giáp đất bà P dài 20m; phía bắc giáp đường dân sinh dài 20m, đất tọa lạc tại tổ 7, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

1.2 Buộc ông Nguyễn Ngọc G, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao 01 lô đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/04/2009, lô đất thuộc thửa đất số kiểm kê 333, tờ bản đồ độc lập, có tứ cận phía đông giáp đất ông G dài 9m; phía tây giáp QL14 dài 9m; phía nam giáp đất bà P dài 20m; phía bắc giáp đường dân sinh dài 20m. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 38 m², hiện nhà 6 m² có đặc điểm nhà xây bằng gạch, lợp la phong tôn lạnh, mái lợp tôn, cửa gỗ, tường tô trét xây năm 2004, tọa lạc tại tổ 7, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông cho ông Võ Văn A, bà Hà Thị T (*Đặc điểm về đất và nhà như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/03/2014*).

1.3 Buộc ông Võ Văn A và bà Hà Thị T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc G, bà Nguyễn Thị H giá trị còn lại của căn nhà gắn liền trên đất là 28.646.000đ (*Hai mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chi phí giám định, chi phí định giá tài sản, án phí và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 26/10/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T2, chị Dư Thị H4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 18-10-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phần tranh tụng phía bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 10/4/2009 giữa ông G, bà H với ông A thiếu điều 7,8,9; giá ghi trong hợp đồng ghi số tiền 60 triệu đồng trong khi bà T khai chuyển nhượng trên thực tế 570 triệu đồng, các tờ khai nộp thuế chuyển nhượng điều do ông A giả mạo chữ ký bà H nên hợp đồng trên là giao dịch giả tạo. Quan hệ tranh chấp phía bị đơn cho rằng đó là *tranh chấp quyền sử dụng đất* nhưng chưa qua thủ tục hòa giải tại cơ sở nên đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm, đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Phía nguyên đơn không chấp nhận ý kiến của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đều tuân thủ đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đúng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 10/4/2009 giữa hai bên là đúng chủ thể, đúng thửa đất, tại thời điểm chuyển nhượng ông G đã được cấp chứng nhận QSDĐ, đất không có tranh chấp, không bị kê biên, hợp đồng đã được chứng thực, đăng ký, sang tên. Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng, buộc ông G bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đúng diện tích đất đã chuyển nhượng là đúng. Viện kiểm sát đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của ông Vũ Văn T2, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. *Về thời hạn kháng cáo:* Ngày 26-10-2017, bị đơn bà Nguyễn Thị H, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T2 kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 18-10-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song là trong thời hạn, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo là hợp lệ. Do chỉ có anh T2 nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng cáo của anh T2, không xem xét kháng cáo của chị Dư Thị H4 do chị H4 không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

[2]. *Nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H:*

* Đối với việc bà Hà Thị T đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Võ Văn A tham gia tố tụng: Tại giấy uỷ quyền lập ngày 14/4/2016 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường U, Tp. B có nội dung uỷ quyền “*nay ông A uỷ*

quyền lại cho bà T được quyền tham gia, đối chấp tại Toà án nhân dân huyện Đăk Song – tỉnh Đăk Nông về vụ kiện ông Nguyễn Ngọc G và bà Nguyễn Thị H, thay cho ông A.” Tại các phiên làm việc khác và tại phiên toà sơ thẩm ngày 18-10-2017 ông A uỷ quyền cho bà T trình bày nội dung khởi kiện và được Tòa án chấp nhận là không trái quy định của pháp luật. Bà T đang được hoãn chấp hành án phạt tù trong 01 vụ án khác nhưng về năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự của bà T không bị hạn chế, không bị cấm; nên bà T tham gia tố tụng với tư cách đại diện theo uỷ quyền của ông A không vi phạm quy định pháp luật hiện hành.

* Đối với việc xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn ông Võ Văn A, nhưng trên thực tế quyền sử dụng đất chưa được chuyển giao theo đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà H và ông A. Vì thế, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng – tức là buộc ông G, bà H giao diện tích đất ông, bà đã chuyển nhượng cho ông A. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và giải quyết vụ án theo hướng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật, đúng nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2009 giữa ông G, bà H và ông A:

Về hình thức: Hợp đồng được xác lập đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 180m², tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đăk Nông, giữa các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung hợp đồng phù hợp quy định pháp luật, ý chí các bên hoàn toàn tự nguyện đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005. Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Ngọc G và đất không có tranh chấp; hợp đồng làm theo mẫu có chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 124, Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về nội dung: Ông G, bà H không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A. Bà H cho rằng thực tế bà và ông G có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2009 nhưng mục đích để nhờ ông A đứng tên và uỷ quyền cho ông A đi vay tiền Ngân hàng giúp, khi vay được tiền sẽ cho các con của bà H trả nợ cho ông A. Tuy nhiên, phía ông A không thừa nhận. Ông G, bà H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ, chứng minh cho nội dung như ông bà đã trình bày. Ngày 18/7/2016 và ngày 19/12/2016, bà H có đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định lần 1, lần 2 chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc G trong giấy nhận tiền bán đất đề ngày 08/04/2008 và chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc G trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/04/2009 có phải của bà H, ông G

không. Kết quả 02 lần giám định đều xác định chữ ký, chữ viết trong các tài liệu nêu trên là của ông G, bà H. Do đó, không có căn cứ kết luận hợp đồng trên là giao dịch giả tạo.

* Đối với số tiền 240.000.000 đồng trong giấy nhận nợ vay ngày 04/3/2009: Bà H thừa nhận có ký vào giấy này vì các con của bà là chị T1, chị L có nợ tiền ông A, bà T nhưng không trả được nên bà H nhận trả thay. Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai và cho các bên đối chất để làm rõ tiền gốc, tiền lãi suất và số nợ của từng người nhưng bà H, chị T1 và chị L cũng không chứng minh được tiền gốc và tiền lãi suất. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/4/2016 tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Song (BL 274), bà H cũng thừa nhận việc chuyển giao nghĩa vụ là do các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc đúng theo quy định tại Điều 315, Điều 316 của Bộ luật Dân sự 2005.

Xét đề nghị của bị đơn thì thấy: Hợp đồng soạn thảo thiếu điều 7,8,9 đó không thuộc trách nhiệm của bên mua, giá ghi trong hợp đồng là giả tạo nhằm mục đích trốn thuế, cơ quan thuế có quyền xử lý đối người trốn thuế. Bên mua có thể thực hiện các thủ tục kê khai, nộp thuế thay bên bán. Các yếu tố trên không phải là căn cứ để kết luận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 10/4/2009 vô hiệu toàn bộ.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H đối với bản án sơ thẩm.

[3]. *Nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T2*: Đối với diện tích đất 05m x 50m anh T2, chị H4 nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Hoàng Phương H1 thì quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh T2, chị H4 không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là có căn cứ pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh T2. Nếu thấy quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì anh T2, chị H4 có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4]. *Về án phí*: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5]. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1,2, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 143; Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 122, Điều 689, Điều 692 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T2;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn A.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2009 giữa ông Võ Văn A với ông Nguyễn Ngọc G, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số kiểm kê 333, tờ bản đồ Độc lập, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông G dài 9m; phía Tây giáp QL 14 dài 9m; phía Nam giáp đất bà P dài 20m; phía Bắc giáp đường dân sinh dài 20m; tọa lạc tại tổ 7, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

1.2. Buộc ông Nguyễn Ngọc G, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2009, giao 01 thửa đất số kiểm kê 333, tờ bản đồ Độc lập, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông G dài 9m; phía Tây giáp QL 14 dài 9m; phía Nam giáp đất bà P dài 20m; phía Bắc giáp đường dân sinh dài 20m và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, có diện tích nhà là 38 m², diện tích hiên nhà là 6m², đặc điểm nhà xây bằng gạch, lợp la phong tôn lạnh, mái lợp tôn, cửa gỗ, tường tô chét xây năm 2004; tọa lạc tại tổ 7, thị trấn Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông cho ông Võ Văn A, bà Hà Thị T (*Đặc điểm về đất và nhà như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/03/2014*).

1.3. Buộc ông Võ Văn A và bà Hà Thị T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc G, bà Nguyễn Thị H giá trị còn lại của căn nhà gắn liền trên đất là 28.646.000đ (*Hai mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).

2. Về án phí: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000484, 0000483 ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

3. Đối với những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Đường sự;
- Lưu THCTP, TDS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Tài Sử