

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 70/2023/DS-PT

Ngày 27 tháng 9 năm 2023

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, huỷ
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Điều Thị Bích Lược.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thị Thùy Hương

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hồng Quân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 24 và 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2023/TLPT-DS ngày 12/4/2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 16/2/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2023/QĐXX-PT ngày 07 tháng 7 năm 2023 và các quyết định hoãn phiên toà giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ B, phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Trần Nguyên S - sinh năm 1969.

Địa chỉ: Phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/. Văn phòng C2 do bà Ngô Thị Bích H1 – Trưởng văn phòng đại diện.
Địa chỉ: Phố B, phường A, thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

2/. UBND thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân S1 Chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy L - Chức vụ: Giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã P, tỉnh Phú Thọ

3/. Chị Lê Thị Khánh H2, sinh năm 1992

Địa chỉ: Tổ B, phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

4/. Cụ Nguyễn Thị Á, sinh năm 1931

Địa chỉ: SN C, tổ A, phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

5/. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1963

Địa chỉ: SN C, tổ A, phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

6/. Bà Kiều Thị Kim N, sinh năm 1977

Địa chỉ: SN C, tổ A, phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

7/. Ông Trần Việt H3, sinh năm 1977

Địa chỉ: Khu C, xã T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

Cụ Nguyễn Thị Á, Bà Trần Thị L1, Bà Kiều Thị Kim N, Chị Lê Thị Khánh H2 ủy quyền cho ông Trần Việt H3, sinh năm 1977, địa chỉ: Khu C, xã T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ tham gia tố tụng

8/. Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1969. Trú tại: Khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Lỗ Thị Thu H4, sinh năm 1987. Địa chỉ: SN E, ngõ A, phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. (Văn bản ủy quyền ngày 01/9/2021)

9/. Ông Nguyễn Sơn H5, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khu I, xã X, huyện L, tỉnh Phú Thọ

Người kháng cáo: Ông Trần Nguyên S là bị đơn

(Bà H, ông S, chị H4, ông H3, ông H5 có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, những lời trình bày tiếp theo tại Toà án bà Trần Thị Thu H trình bày:

Bà có căn nhà 03 tầng xây trên diện tích đất 85,4m² thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ. Ngày 05/4/2004 UBND thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho H6 gia đình bà và bà là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Hộ bà Trần Thị Thu H).

Ông Nguyễn Sơn H5, sinh năm 1962; Trú tại, tổ A, phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ là bạn của bà. Ngày 25/7/2017, ông H5 có vay của ông Trần Nguyên S, sinh năm 1969 trú tại phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Để vay được số tiền trên, ông H5 có mượn bà 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ154813 mang tên hộ bà Trần Thị Thu H như đã nêu ở trên để thế chấp cho ông S. Khi ông H5 dẫn ông S cùng bà P đến nhà bà giới thiệu là vợ chồng (Trước đó bà không quen biết hai người này) để mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, ông H5 có viết giấy cam kết cùng ngày cho bà.

Vì bạn bè tin tưởng ông H5 vay tiền của ông S, bà P để giải quyết công việc thì ông H5 sẽ có khả năng trả nợ cho ông bà S, P và sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Do vậy bà đồng ý và ký vào các thủ tục giấy tờ theo yêu cầu của ông bà S, P và ông H5 để cho ông H5 được vay tiền. Tại thời điểm bà ký vào hợp đồng ông S có nói với bà là cứ ký vào với mục đích để vay

vốn ngân hàng.

Sau một thời gian cho ông H5 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của ông S, bà P, bà liên tục yêu cầu ông H5 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mượn nhưng ông H5 lấy nhiều lý do để trì hoãn, không trả lại. Đến tháng 4/2018, bà tìm hiểu ra được biết thủ tục bà ký cho ông H5 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C2 có địa chỉ tại phường A, thị xã P, tỉnh Phú Thọ ngày 25/7/2017 là thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và đã được UBND thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 110, tờ bản đồ số 04 có diện tích 85,4m² ở số nhà I, tổ B phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ. Thực tế bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S với lý do sau:

Thứ nhất, tại thời điểm nhà nước giao đất thì hộ gia đình bà gồm có 08 thành viên, cụ thể:

1. Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1931
2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1936
3. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1967
4. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1969
5. Ông Trần Việt H3, sinh năm 1977
6. Bà Kiều Thị Kim N, sinh năm 1977
7. chị Lê Thị Khánh H2, sinh năm 1992
8. Chị Trần Khánh L2 – sinh năm 1998.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 15481 có diện tích 85,4m² thửa đất 110, tờ bản đồ số 04 tại tổ B phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ và tài sản gắn liền với đất được cấp cho hộ bà Trần Thị Thu H. Nguồn gốc diện tích đất này được UBND thị xã P giao đất có thu tiền cho H6 gia đình tôi vào năm 2003. Như vậy, quyền sử dụng đất này là của các thành viên trong hộ gia đình bà, ngày 04/8/2004 bà và con gái bà là Lê Thị Khánh H2 có làm thủ tục tách khẩu, thời điểm bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S là ngày 25/7/2017 thì tại thời điểm đó hộ gia đình bà có 02 nhân khẩu (là Trần Thị Thu H và con gái là Lê Thị Khánh H2), một mình bà không có quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S)

Thứ hai: Năm 2017, tài sản gắn liền với diện tích đất là 01 ngôi nhà 03 tầng trên diện tích đất là 85,4m². Vì bà chỉ cho ông H5 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, nên khi làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Hợp đồng không ghi tài sản trên đất là nhà 3 tầng có tổng diện tích xây dựng là 256,2m² mà gia đình bà đang ở trong Hợp đồng chuyển nhượng này.

Thứ ba: Tại thời điểm năm 2017 định giá ngôi nhà gồm: giá trị quyền sử dụng đất và giá trị căn nhà có giá trị khoảng 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng), trong khi đó Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Nếu thực tế bà chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho ông S thì giá trị tài sản khoảng 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) không ai lại đi chuyển nhượng với giá 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Thứ tư: Việc ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 25/7/2017 tại Văn phòng C2 với mục đích là để giúp ông H5 vay tiền nên thực tế không có việc ông S trả tiền mua đất cho bà và bà cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông S.

Thứ năm: Thực tế ông H5 đã thừa nhận có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp cho ông bà S, P để vay số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền này phù hợp với số tiền đã được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ sáu: Bà không hề biết bất cứ một thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nào để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Ông S tự ý thực hiện và hứa hẹn sẽ cho cán bộ địa chính phường V một khoản tiền, ông T1 đã lợi dụng chức vụ quyền hạn và mối quan hệ để thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà không cho bà biết.

Thứ bảy: Trong các giấy tờ thủ tục xin cấp giấy chứng nhận của sử dụng đất cho ông S bà không được ký vào bất cứ giấy tờ gì, bà cũng không ủy quyền cho ông S đi nộp bất cứ khoản tiền gì. Chữ ký của bà trong Biên bản kiểm tra hiện trạng là bà ký vào ngày 25/7/2017 chứ không phải ký vào ngày 04/4/2018, khi ông S đưa cho bà ký là tờ giấy trắng không có nội dung gì, nội dung biên bản kiểm tra hiện trạng là do ông S bổ sung sau.

Thời điểm đó bà còn nợ Ngân hàng chính sách xã hội thị xã P 29.400.000 đồng. Ông M lúc đó là Chủ tịch UBND phường P4 C đã gọi ông S đến và cam kết trả nợ thay bà khoản tiền trên thì mới được giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng thực tế bà không ủy quyền cho ông S trả nợ thay. Sau khi bà biết được thông tin trên, chị N1 là cán bộ phường P có gọi điện thông báo cho bà sự việc trên nên bà đã đi trả nợ cho ngân hàng.

Từ các căn cứ nêu trên, bà khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông S ngày 25/7/2017 tại Văn phòng C2 là giao dịch giả tạo; bản chất của việc ký vào Hợp đồng chuyển nhượng này với mục đích ông S, bà P có niềm tin để cho ông H5 vay được số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Khi đến hạn ông H5 không trả được tiền ông S đã lợi dụng và Hợp đồng đã ký và tự ý đi làm các thủ tục để được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên mình. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông S với mục đích là để ông S cho ông H5 vay tiền. Sau đó ông S tự ý làm các thủ tục sang tên cho mình đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 04 có diện tích 85,4m² tại số nhà I, tổ B phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ đã xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà và các thành viên trong Hộ gia đình bà.

Bà H yêu cầu:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1614/2017/HĐCN, quyền số 05/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2017 lập tại Văn phòng C2 là vô hiệu do giả tạo.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 970588 do UBND thị xã P cấp ngày 13/4/2018 cho ông Trần Nguyên S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Ông Lê Văn C1 - Luật sư thuộc Công ty L4, Đoàn luật sư tỉnh P có quan điểm trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2017 giữa bà Trần Thị Thu H và ông Trần Nguyên S tại Văn phòng C2 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, bởi lẽ:

Thứ nhất: Việc bà Trần Thị Thu H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Trần Nguyên S là vì ông Nguyễn Sơn H5, sinh năm 1969, trú tại: phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Phú Thọ là bạn của bà H. Ngày 25/7/2017, ông H5 có vay của ông Trần Nguyên S tỉnh Phú Thọ số tiền là: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và để vay được số tiền trên của ông S thì ông H5 có hỏi mượn bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ154813 mang tên hộ bà Trần Thị Thu H thế chấp, làm tin cho ông S. Bà H đã ký vào các thủ tục giấy tờ theo yêu cầu của ông S để ông H5 vay được tiền. Khi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông H5 có viết giấy cam kết cùng ngày.

Sau một thời gian cho ông H5 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của ông S thì đến tháng 4/2018, bà H có yêu cầu ông H5 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H5 đã mượn, ông H5 không trả lại cho bà H, tìm hiểu ra bà H mới biết được thủ tục mà bà H ký cho ông H5 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H5 vay tiền của ông S được bà H ký tại Văn phòng C2, có địa chỉ tại Phường A, thị xã P, tỉnh Phú Thọ ngày 25/7/2018 là thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho ông Trần Nguyên S. Năm 2018, ông S đã được UBND thị xã P cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 110, tờ bản đồ số 4 có diện tích 85,4m2 ở số nhà I, tổ B phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà H và ông S để nhằm mục đích che giấu một giao dịch dân sự khác, cụ thể đây là giao dịch dân sự vay mượn tiền giữa ông S và ông H5. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa tôi và ông S là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015: “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.”.

Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết là giao dịch giả tạo nên tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng này lại ghi nhận “tài sản gắn liền với đất: Nhà xây cấp bốn”. Thực tế nhà của bà H xây dựng là nhà 03 tầng.

Thứ hai: Tài sản quyền sử dụng thửa đất này là tài sản chung của hộ gia đình bà H. Tại thời điểm năm 2004, nhà nước giao đất thì hộ gia đình bà H gồm có 08 thành viên, cụ thể:

1. Ông Trần Ngọc A - sinh năm 1931;

2. Bà Nguyễn Thị Á1 - sinh năm 1936;
3. Bà Trần Thị L1 - sinh năm 1967;
4. Bà Trần Thị Thu H - sinh năm 1969;
5. Ông Trần Việt H3 - sinh năm 1977;
6. Kiều Thị Kim N - sinh năm 1977;
7. Lê Thị Khánh H2 - sinh năm 1992;
8. Trần Khánh L2 - sinh năm 2004.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ154813, số vào sổ 00503 có diện tích 85,4m² thuộc tờ bản đồ số 4, thửa 110, tại phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ và tài sản gắn liền với đất được cấp cho hộ bà Trần Thị Thu H. Nguồn gốc diện tích đất này được UBND thị xã P giao đất cho hộ gia đình tôi vào ngày 05/4/2004. Như vậy, quyền sử dụng đất này là của các thành viên trong hộ gia đình bà H, ngày 04/8/2004 bà H và con gái là chị Lê Thị Khánh H2 có làm thủ tục tách khẩu. Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Thứ ba: Tại thời điểm năm 2017 định giá ngôi nhà gồm: giá trị quyền sử dụng đất và giá trị căn nhà có giá trị khoảng 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), trong khi đó Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Nếu thực tế bà H chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho ông S thì giá trị tài sản khoảng 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) không ai lại đi chuyển nhượng với giá 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 20/1/2020 thì tổng giá trị nhà và đất là: 2.228.940.000 đồng (Hai tỷ hai trăm hai mươi tám triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

Thứ tư: Thực tế ông H5 đã thừa nhận có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H để thế chấp cho ông S để vay được số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Số tiền này là phù hợp với số tiền đã được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy vay tiền giữa ông H5, bà P (mặt sau có chữ ký của ông S). Và bà H cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông S.

Thứ năm: Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông S: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ đã lấy lời khai của hộ giáp danh, trưởng khu, cán bộ địa chính và đại diện văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Những người này đều khai rằng khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông S biên bản hiện trạng và chữ ký giáp danh đều do cán bộ địa chính giả chữ chữ ký.

Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân Thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông **Trần Nguyên S** trình bày:

Việc bà **H** trình bày tôi cho ông **H5** vay tiền là không đúng, ông không cho ông **H5** vay tiền. Việc này đã có kết luận của cơ quan điều tra **Công an thị xã P**. Việc ông và bà **H** làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 25/7/2017 tại **văn phòng C2** là thật, vì tự bà **H** cầm thủ tục và giấy tờ tùy thân của bà **H** lên **văn phòng C2** để làm thủ tục. Ông đã được **UBND thị xã P** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 970588 ngày 13/4/2018. Ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất trên cho ông **Đỗ Ngọc T** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 136/2020, quyền số 06.TP/CC-SCC/HNGĐ được lập tại **Văn phòng C3** ngày 18/01/2020.

Thời điểm làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà **H** sang cho ông thì ông đang công tác trong Miền Nam nên ông đã ủy quyền cho ông **Vi Khắc T2** lúc đó là cán bộ địa chính **phường P** thay mặt ông làm các thủ tục và đi nộp tất cả các khoản phí, thuế cho nhà nước. Các thủ tục khác hoàn toàn do ông **T2** chủ động đứng ra làm vì lúc đó ông không có mặt ở nhà. Kể cả khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ông cũng không có mặt ở nhà. Trước khi ủy quyền cho ông **T2** làm thủ tục ông có đến gặp **T3** phó và Chủ tịch UBND phường để hỏi làm thủ tục thì được biết bà **H** còn nợ tiền của **Ngân hàng chính sách xã hội thị xã P** nên ông đã cam kết nếu đến hạn mà bà **H** không trả được thì ông sẽ trả nợ thay cho bà **H** để UBND phường làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Vì vậy ông không đồng ý với ý kiến của bà **H**, tôi đề nghị Tòa án: - Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông với bà **Trần Thị Thu H** là hợp pháp. - Không chấp nhận Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 970588 do **UBND thị xã P** cấp ngày 13/4/2018 cho ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Bà **Đỗ Thanh H7** - Luật sư thuộc **Công ty L5**, **đoàn luật sư tỉnh P** có quan điểm trình bày:

Căn cứ vào toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bằng các bút lục cũng như toàn bộ lời khai trước phiên tòa ngày hôm nay tôi khẳng định yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị Thu H** là không có cơ sở bởi lẽ:

5. Không có cơ sở để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1614/2017/HĐCN lập ngày 25/07/2017 được ký tại **văn phòng C2** do giả tạo bởi lẽ:

Thứ nhất, căn cứ điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng

Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 3 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Hiện nay, Tòa án nhân dân Thị xã Phú Thọ đang thực hiện giải quyết vụ án theo hướng tranh chấp về hợp đồng. Với một người minh mẫn, biết đọc, biết viết tự nguyện cung cấp giấy tờ như: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân đến **Văn phòng C2** trong 2 ngày 24 và 25 tháng 7 như

bà H thì thời điểm được xác định biết các vấn đề về hợp đồng là ngày 25/7/2017. Vậy đến ngày 17/8/2020 bà H mới có đơn khởi kiện để giải quyết tranh chấp về hợp đồng. Như vậy có phải đã quá 3 năm và đã quá thời hiệu khởi kiện về hợp đồng hay không. Do đó đối với vấn đề này có lẽ không cần xem xét.

Thứ hai, bà H cho rằng đây là một giao dịch giả tạo, bản chất là hợp đồng vay tiền, hợp đồng thế chấp giữa ông S và ông H5, mà tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là hoàn toàn không có cơ sở.

Bà H trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, đã từng sử dụng tài sản này để đi thế chấp ở ngân hàng công thương Thị xã P nhiều lần. Do đó đủ hiểu được thủ tục thế chấp tài sản là như thế nào, bản thân ông S có chức năng nhận thế chấp tài sản hay không bà H phải rõ?

Bà H là người biết chữ, đã từng vay vốn ngân hàng thì ký vào hợp đồng chuyển nhượng, được ký nháy vào từng trang văn bản có 4 bản hợp đồng tại buổi hôm đó bà cũng đã ký vào biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất do cán bộ Vi Khắc T2 lập (thể hiện trong bút lục số 275, 284) như vậy tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện rất nhiều khâu không phải chốc lát, thậm trí hồ sơ chưa được ký ngay mà phải bổ sung giấy xác định tình trạng hôn nhân thì làm sao có việc không biết ký hợp đồng chuyển nhượng được.

Bà H cho rằng ông H5 sử dụng tài sản của bà để thế chấp cho ông S để vay tiền. Hiện tại trong hồ sơ vụ án đã có kết luận xác minh tin báo tố giác tội phạm, theo đó công an thị xã P đã kết luận: “ Việc ông Nguyễn Sơn H5 vay tiền ông Trần Nguyên S và bà Nguyễn Thị P1 và mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thu H làm tài sản thế chấp là không có căn cứ.

Các giấy tờ mà bà H cung cấp kèm theo đơn khởi kiện cần phải xem xét lại giá trị pháp lý.

Bà H cung cấp ngoài các giấy tờ là chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu. Bà H còn cung cấp giấy vay tiền bản photo bút lục 08, giấy cam kết bản photo bút lục 09. Các giấy tờ này đều là bản photo không có bất kỳ chữ ký của bên nào khác. Thậm chí, chữ ký bà H trên giấy vay tiền phần người làm chứng nhìn bằng mắt thường không phải nét chữ của bà H. Đề nghị xem xét kỹ lại các giấy tờ này xem có đủ giá trị chứng cứ hay không.

Các lời khai của ông H5 trong hồ sơ vụ án thể hiện tại bút lục số 32 khai ngày 7/3/2020 và lời khai bút lục 73 ngày 20/3/2020 tại cơ quan công an đang có sự sai khác.

Bút lục 33 báo cáo sau khi thanh toán xong khoản tiền 150.000.000 đồng cho ông bà Sơn P2 thì vào khoảng tháng 8 đến tháng 9 năm 2017 tôi có hỏi vay ông bà Sơn P2 số tiền là 400.000.000 đồng để mua máy ủi. Tôi có nói với ông bà Sơn P2 là giờ tôi vay thì tôi không có gì để thế chấp cả, tôi chỉ tín chấp thôi. Ông bà Sơn P2 đồng ý cho tôi vay số tiền trên bằng hình thức tín chấp lãi suất vay là 3000 đồng thời hạn vay khoảng tháng 9, tháng 10 năm 2018. Sau đó đến tháng 10 năm 2017 tôi lại tiếp tục hỏi vay ông bà Sơn P2 số tiền là 200.000.000 đồng vẫn bằng hình thức tín chấp. Cho đến nay tôi vẫn chưa trả được số tiền gốc trên và số tiền lãi tôi đã trả. Bút lục 73 số tiền 150.000.000 đồng đến khoảng tháng 8 và đầu

tháng 9 năm 2017 tôi đã trả nợ cho ông S nhưng sau đó ông S bảo tôi số tiền lãi và gốc là 400.000.000 đồng và yêu cầu tôi viết tiếp một giấy tờ vay với nội dung vay 400.000.000 đồng. Sau đó tôi đi miền N làm ăn, đến tháng 5/2018 tôi được biết đất của bà H sang tên Ông S, tổng số tiền tôi còn nợ ông S là 700.000.000. Tôi cam đoan sẽ trả nợ trong thời gian tới.

Bản thân lời khai có mâu thuẫn, do đó không đủ cơ sở xác định là chứng cứ để xác minh.

Theo lời khai của ông Lê Duy L (bút lục 53) ông Lê Duy L là người được ủy quyền, ông L được khẳng định căn cứ vào các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H năm 2004 khẳng định nguồn gốc tài sản của bà H là tài sản riêng, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H không thể hiện cấp cho hộ gia đình bà H. Do đó, đề nghị không xem xét người có quyền nghĩa vụ liên quan đến hộ tại vụ án này. Và khẳng định chủ thể chuyển nhượng ký kết hợp đồng này là đúng và đủ.

Theo lời khai của bà Ngô Thị Bích H1 bút lục 278 trước khi ký kết hợp đồng, hai bên đã được đưa hợp đồng để tự đọc lại và được đọc cho nghe công chứng viên giải thích về nội dung của hợp đồng. Sau khi công chứng viên hỏi lại có thắc mắc gì cần giải thích về nội dung hợp đồng không, hai bên đều công nhận đã hiểu và ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Khi đến văn phòng công chứng hai bên yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng và không thắc mắc gì đến việc công chứng hay soạn thảo hợp đồng thế chấp. Sau khi thực hiện xong soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng hai bên đều đã được đọc lại nội dung của hợp đồng.

Công chứng viên nhận định hai bên giao kết hợp đồng là người thành niên, đủ năng lực hành vi dân sự và biết chữ. Văn phòng C2 đã thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên theo trình tự, thủ tục đúng theo quy định của pháp luật.

Bằng những nội dung trên khẳng định giao dịch và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập đúng và đủ theo quy định của pháp luật, do các bên tự nguyện giao kết không phải là giao dịch giả tạo.

2. Không có cơ sở để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S: theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1614/2017/HĐCN ngày 25/7/2017 lập tại văn phòng C2, tại khoản 3 điều 3 thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này là do bên B chịu trách nhiệm nộp và khoản 3 điều 4 bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do đó việc ông S nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Tại bản tự khai ông Lê Duy L bút lục 53 và bút lục số 281 biên bản lấy lời khai của các đương sự cũng thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S là đúng theo quy định, kể cả không có chữ ký của ông S và bà H ở phần người nhận thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhà đất vẫn đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Liên quan đến chữ ký của hộ giáp ranh trong biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, căn cứ theo quy định của Luật đất đai năm 2013, nghị định 43 hướng dẫn

Luật Đất đai, thông tư 24, thông tư 25/2014/TTB-BTNMT về việc hướng dẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không cần có chữ ký hộ giáp ranh đối với chữ ký hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chính vì vậy, việc sai phạm ký hộ tên hộ giáp ranh trên biên bản là sai phạm của cán bộ địa chính, không liên quan đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với các lẽ trên, đề nghị hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Mặt khác, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, ông S đã chuyển nhượng cho ông T theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị bà H bàn giao nhà đất cho ông S để ông S bàn giao cho ông Thuyết

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Văn phòng C2 trình bày:

Hợp đồng được Văn phòng công chứng lập, lập ngay tại Văn phòng có bà H, ông S trước mặt công chứng viên, hai bên được đọc và ký hợp đồng. Ông S, bà H có cung cấp một Giấy chứng nhận QSD đất, trong giấy có ghi hộ bà H. Việc Công chứng là đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thị xã P do ông Lê Duy L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/4/2018 UBND thị xã P nhận được hồ sơ của bà Trần Thị Thu H chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Nguyên S ở địa chỉ phường P, thị xã P. Sau khi kiểm tra hồ sơ và các bên thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn và đủ điều kiện. Ngày 13/4/2018 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trình UBND thị xã P ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 970588 cho ông Trần Nguyên S.

UBND thị xã P đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như thực hiện thủ tục hành chính đúng theo quy định hiện hành. Nay bà Trần Thị Thu H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S. Quan điểm của UBND thị xã P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Ông Trần Việt H3 trình bày: Ông đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị A, bà Trần Thị L1, chị Kiều Thị Kim N và chị Lê Thị Khánh H2 xin trình bày bày như sau: Hộ gia đình ông gồm có :

1. Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1931
2. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1936
3. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1967
4. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1969
5. Ông Trần Việt H3, sinh năm 1977
6. Bà Kiều Thị Kim N, sinh năm 1977
7. Chị Lê Thị Khánh H2, sinh năm 1992

Gia đình ông đã làm đơn xin UBND thị xã P giao đất ở có thu tiền cho hộ gia đình ngày 05/4/2004. UBND thị xã P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông ở phố P, phường P, thị xã P đứng tên hộ bà Trần Thị Thu

H. Khi bà H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Nguyên S không thông báo gì cho gia đình. Gia đình ông không hề biết việc bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình cho ông Trần Nguyên S, gia đình không ai ký vào bất cứ biên bản, giấy tờ chuyển nhượng nào. Năm 2019 gia đình ông đã ủy quyền cho chị Lê Thị Khánh H2 khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để giải quyết buộc ông S phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Tuy nhiên trong quá trình Tòa án tỉnh giải quyết ông Nguyễn T4 có gặp ông S nói là hai bên nên giải quyết tình cảm với nhau và ông S có đồng ý nên chị H2 đã rút đơn khởi kiện. Sau đó ông Đỗ Ngọc T, ông Nguyễn Sơn H5 và ông Trần Nguyên S đã lên nhà bà H và thỏa thuận với nhau. Nội dung thỏa thuận là ông H5 sẽ trả lại tiền còn nợ của ông S là khoảng 700 đến 800 triệu đồng và ông S sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Nhưng sau đó ông H5 trình bày là không có khả năng trả 700 đến 800 triệu mà chỉ có khả năng trả cho ông S 600 triệu đồng nhưng xin trả dần, sau khi trả nợ xong ông S có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng ông S không đồng ý. Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố bán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông S là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 970588 do UBND thị xã P cấp ngày 13/4/2018 cho ông Trần Nguyên S để bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông.

Ông Nguyễn Sơn H5 trình bày: Ông và bà Trần Thị Thu H là bạn bè với nhau. Ngày 25/7/2017 ông có nhờ bà H bảo lãnh để vay tiền tín chấp tại cửa hiệu cầm đồ Trường P3 ở địa chỉ khu A, xã S, huyện L, tỉnh Phú Thọ do bà Nguyễn Thị P1 làm chủ, số tiền vay 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn vay đến 31/12/2018, với thỏa thuận là trong 03 tháng đầu ông phải trả cho vợ chồng Sơn P2 tiền lãi là 400.000.000 đồng, từ tháng thứ tư trở đi chỉ phải trả lãi là 200.000.000 đồng được cộng vào 400.000.000 đồng tiền lãi trước đó.

Để vay được số tiền 150.000.000 đồng trên, bà P2 và ông S đã yêu cầu phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của bà Trần Thị H ở phố P, phường P, thị xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 154813 do UBND thị xã P cấp ngày 05/4/2004 đứng tên chủ hộ là bà Trần Thị Thu H. Đến ngày 25/8/2017 ông đã trả hết nợ gốc cho bà P2, ông S và nhận lại giấy vay tiền ngày 25/7/2018 và ông đã gạch chéo giấy này. Phía sau tờ giấy vay tiền có chữ ký và chữ viết của ông Trần Nguyên S.

Đến đủ 03 tháng ông xuống nhà ông bà Phương S2 ở khu A, xã S, huyện L để tính lãi và viết giấy nhận nợ lại như đã thỏa thuận là 400.000.000 đồng.

Đến tháng 5/2018 bà H có gọi điện cho ông nói tại sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H lại sang tên cho ông Trần Nguyên S, sau đó ông đến nhà bà P2, ông S để thanh toán số tiền lãi cho vợ chồng Phương S2 và đã ghi vào phía sau tờ giấy vay tiền là đến 31/12/2021 mới đến hạn tại sao vợ chồng em lại sang tên bì đồ của bà H. Ông S2 vắng nhà, qua trao đổi bà P2 khẳng định với ông không sang tên đổi chủ quyền sử dụng đất của bà H. Ông đã tính toán lãi của các tháng tiếp theo và ghi là khi nào thanh toán hết thì bà P2 và ông S2 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Ông có viết cụ thể nội dung vào Giấy vay tiền.

Khi bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà H tin tưởng ông nên đã ký vào hợp đồng mà không xem xét cụ thể nội dung. Việc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông S2, bà P2 tự ý đem giấy tờ đi để làm chứ không phải do bà H nhất trí cho đi làm. Sau khi làm thủ tục xong thì ông S2 mới về đón bà H đến để ký vào các văn bản.

Sau khi bà H biết bị bà P2, ông S2 chuyển nhượng mất quyền sử dụng đất nên đã trình báo Công an thị xã P để yêu cầu giải quyết. Công an thị xã P đã hòa giải nhiều lần nhưng bà P2 và ông S2 đều chối quanh không thừa nhận khoản tiền ông đã vay của bà P2 và ông S2. Đến ngày 01/8/2018 tại biên bản hòa giải lần cuối thì bà P2, ông S2 mới thừa nhận khoản tiền ông đã vay trên nhưng ông đã trả xong và không còn nợ của bà P2, ông S2 nữa. Nên ông đã đề nghị Công an thị xã P buộc bà P2, ông S2 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Do bà P2 và ông S2 không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên con gái bà H là Lê Thị Khánh H2 đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để giải quyết, sau đó chị H2 lại xin rút đơn để yêu cầu Công an điều tra lại.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đình chỉ vụ án, vài ngày sau ông T4 và ông T gọi điện cho ông nói là được vợ chồng Phương S2 ủy quyền đến để hòa giải với ông với mục đích là đòi số tiền lãi trên. Ông có nói với ông T là ông chỉ có khả năng thanh toán cho vợ chồng Phương S2 400.000.000 đồng và ông chuẩn bị thanh toán thì bị Công an thị xã P triệu tập lên vì Công an đã thụ lý lại vụ án của bà H nên ông không trả nữa.

Ông khẳng định không có việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P2 và ông S2 mà chỉ dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho ông vay 150.000.000 đồng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H ngoài thế chấp khoản vay 150.000.000 đồng như ông đã trình bày ở trên, ông không dùng vào thế chấp bất cứ khoản vay nào khác.

Nay ông khẳng định ông còn nợ của bà P2, ông S2 400.000.000 đồng là tiền lãi của khoản tiền 150.000.000 đồng mà ông đã vay của bà P2, ông S2. Khoản tiền này ông xin trả cho ông S2, bà P2 sau vì hiện nay ông đang gặp khó khăn, nếu ông không trả được ông S2, bà P2 có quyền khởi kiện tới cơ quan pháp luật. Nay ông nhất trí với quan điểm của bà H đề nghị Tòa án tuyên bố bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông S2 là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 970588 do UBND thị xã P cấp ngày 13/4/2018 cho ông Trần Nguyên S.

Bà Lỗ Thị Thu H4 là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Ngọc T trình bày:

Ngày 18/01/2020 ông Đỗ Ngọc T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ: Phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 970588 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 13/04/2018; Số vào sổ cấp GCN: CH 00069 từ ông Trần Nguyên S (Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

136/2020, quyền số 06.TP/CC-SCC/HNGĐ được lập và công chứng tại **văn phòng C3**). Ngày 18/5/2020, ông **Đỗ Ngọc T** thực hiện sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 16/11/2020 ông **T** nộp hồ sơ đăng ký biến động nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ: **Phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ**. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mang tên **Trần Nguyên S**.

Ngày 18/11/2020, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thị xã P** gửi công văn số 40/CV_VPĐKQSDĐ cho ông **Đỗ Ngọc T** về việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Cụ thể: Chưa thể thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ: **Phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ** theo đề nghị của ông **Đỗ Ngọc T**.

Ngày 21/12/2020 và ngày 19/01/2021, ông **Đỗ Ngọc T** đã gửi Đơn khiếu nại gửi Chủ tịch **ủy ban nhân dân thị xã P** về Công văn số 40/CV_VPĐKQSDĐ “*V/v giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất*” là trái quy định pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Đỗ Ngọc T**.

Ngày 26/01/2020, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thị xã P** gửi công văn số 03/CV_VPĐKQSDĐ về việc trả lời đơn công dân sao gửi kèm theo văn bản số 43/CV-VPĐKQSDĐ ngày 14/12/2021. Cụ thể: Hồ sơ xin đăng ký biến động đất đai của ông **T** thuộc trường hợp từ chối giải quyết để chờ kết quả giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất nói trên của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ (*Theo thông báo số 25/2020/TB-TLVA của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ về việc thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 19/8/2020*).

Căn cứ quy định về việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình trong Luật Dân sự năm 2015, việc ông **T** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên dù quan hệ mua bán giữa ông **S** với bà **H** là hợp pháp hay không thì quyền lợi của ông **T** trong giao dịch trên cần được bảo vệ. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án xem xét, xác định giá trị pháp lý của văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 136/2020, quyền số 06.TP/CC-SCC/HNGĐ được lập và công chứng tại **Văn phòng C3** để ông **T** thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **T**.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mời bà **Nguyễn Thị P1** (*là người cho ông **H5** vay tiền*) đến làm việc. Tại Tòa án, bà **P1** trình bày: Bà không có quan hệ gì với ông **S** mà chỉ quan hệ với ông **H5** thông qua việc làm ăn. Bà làm cầm đồ và cho vay tiền nên có cho ông **H5** vay tiền một số lần, nhưng vì thời gian đã lâu nên không nhớ cụ thể là bao nhiêu, nhưng năm 2017 bà không cho vay tiền nữa nên việc ông **H5** trình bày vay tiền của bà vào năm 2017 là không đúng. Bà không nhớ cụ thể là ông **H5** có viết giấy cho bà không, nhưng có một số lần ông **H5** có viết giấy và ký nhận nợ với bà. Trong giấy vay tiền đều có chữ ký của người vay tiền và chữ ký của người cho vay. Bà thừa nhận có cho ông **H5** vay tiền một số lần nhưng không nhận thế chấp bất cứ giấy tờ gì của bà **H**, việc ông **H5** vay tiền

của bà là giao dịch cá nhân ông H5 với bà, không liên quan gì đến bà H. Hiện nay ông H5 đã trả nợ hết số tiền đã vay nên ông H5 không còn nợ bà khoản tiền nào nữa. Bà thừa nhận mẫu giấy vay tiền mà Tòa án thu thập được lưu trong hồ sơ là của bà, nhưng nội dung vay tiền của ông H5 ghi trong giấy là không đúng vì khi bà cho vay tiền đều ký vào phần Chủ cửa hiệu cho vay tiền; nhưng Giấy vay tiền ông H5 cung cấp cho Tòa án lại không có chữ ký của bà. Bà khẳng định phần nội dung vay tiền ghi trong giấy là tự ông H5 viết vào vì có một số lần ông H5 xin mẫu giấy vay tiền nên bà có cho nhưng không biết mục đích ông H5 xin để làm gì.

Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Mai Tiến M1 - Đại diện UBND phường P, anh Vi Khắc T2 - cán bộ địa chính phường P, Nguyễn Khắc H8 - Trưởng khu dân cư P và 02 hộ giáp ranh với nhà bà H là ông Phùng Văn K và ông Trần Văn H9. Tất cả họ đều xác định khi bà H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S chính quyền địa phương không trực tiếp tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của bà H mà chỉ ký vào biên bản do ông Vi Khắc T2 - cán bộ địa chính phường P lập sẵn. Ông K và ông H9 xác định không ký vào biên bản kiểm tra hiện trạng; chữ ký tại biên bản này là do ông T2 giả chữ ký của các ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 16/2/2023, Tòa án nhân dân (TAND) thị xã P đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117; Điều 122; Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, 2 Điều 26, Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1614/2017/HĐCN, quyền số 05/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2017 được Văn phòng C2 công chứng giữa bà Trần Thị Thu H và ông Trần Nguyên S đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, diện tích 85,4m², địa chỉ thửa đất tại Phố P, phường P, thị xã P vô hiệu.

[2] Kiến nghị UBND thị xã P thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 970588 do UBND thị xã P cấp ngày 13/4/2018 cho ông Trần Nguyên S đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ.

[3] Bà Trần Thị Thu H có quyền đề nghị Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã P (hoặc UBND thị xã P) để hủy cập nhật biến động ngày 13/4/2018 của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã P từ tên họ bà Trần Thị Thu H sang tên ông Trần Nguyên S tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 970588 cấp ngày 13/4/2018 và yêu cầu Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã P, UBND thị xã P cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, diện tích 85,4m², địa chỉ: Phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ theo quyết định của bản án này và pháp luật về đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/02/2023 ông **Trần Nguyên S** kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử hủy bản án sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 16/02/2023, Tòa án nhân dân (TAND) **thị xã P** do vi phạm cả về thủ tục tố tụng và nội dung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông **S** giữ nguyên kháng cáo và những căn cứ kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông **S** giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thị xã Phú Thọ (Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của ông **Trần Nguyên S** trong hạn luật định, đơn hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Nội dung kháng cáo trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông **S** kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 16/02/2023, Tòa án nhân dân (TAND) **T** xét xử lại với các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông **S** cho rằng TAND thị xã Phú Thọ vi phạm thủ tục tố tụng thể hiện sự thiếu minh bạch, công khai trong quá trình xét xử. Trong quá trình xem xét hồ sơ nhiều hoạt động lấy lời khai, tiếp cận công khai chứng cứ sai trình tự tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, không xác thực... Đối với nội dung này Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án thấy rằng toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thu thập theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Do vậy, kháng cáo của ông **S** không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với nội dung ông **S** kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4 ngày 25/7/2017 giữa bà **Trần Thị Thu H** và ông hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Phía bà **H** cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà **H** với **S** là giả tạo, bản chất là che dấu việc ông **H5** là bạn bà vay tiền ông **S** và ông **S** yêu cầu bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất của gia đình bà cho ông **S**. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Thứ nhất: Hợp đồng số 1614/2017/HĐCN có ghi tài sản chuyển nhượng là “Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, diện tích 85,4m² tại **phố P, phường P, thị xã P**, tài sản gắn liền trên đất là nhà xây cấp bốn; giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng”. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không đúng với giá trị thực tế của

đất và tài sản trên đất năm 2017. Bởi lẽ giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng quá chênh lệch so với giá thực tế mà không xác định được lý do của sự chênh lệch này; cụ thể đó là: Giá trong hợp đồng ghi là 150 triệu đồng trong khi giá mà ông S khai là 1 (một) tỷ đồng, theo định giá thì thửa đất có giá là 1.537.200.000đồng, ngôi nhà trên đất là 691.740.000đồng, tổng cả nhà và đất là 2.228.940.000đồng).

Thứ hai: Hợp đồng ghi tài sản trên đất là nhà cấp bốn, nhưng thực tế là ngôi nhà xây kiên cố 03 tầng xây từ năm 2008. Tức là, giá trị tài sản chuyển nhượng, tình trạng tài sản chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đều không đúng với thực tế. Điều đó chứng tỏ khi mua nhà đất của bà H ông S không xem kỹ hoặc không trực tiếp đến xem.

Thứ ba: Bà H, ông H5 đều khai bà H chỉ cho ông H5 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, diện tích 85,4m² tại phố P, phường P, thị xã P để đảm bảo cho ông H5 vay khoản tiền 150 triệu đồng của hiệu cầm đồ Trường Phung; bà H không chuyển nhượng thửa đất và ngôi nhà trên đất cho ông S. Ông S không thừa nhận việc quen biết với ông H5 và không liên quan gì đến việc ông H5 vay số tiền 150 triệu đồng trên. Tuy nhiên, tại mặt sau của giấy vay tiền giữa ông H5 và hiệu cầm đồ Trường P3 lại có chữ ký của ông S. Điều này cho thấy ông S có liên quan đến việc ông H5 vay số tiền 150 triệu của hiệu cầm đồ Trường P3, do đó lời khai của ông S là không đúng sự thật. Lời khai của bà H, ông H5 về việc bà H cho ông H5 mượn giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền có căn cứ bởi ngay tại Giấy vay tiền (BL 08) có ghi “*Tín chấp theo chị Hồng Phong Châu Phú T5*”. Ngoài ra, còn có những chứng cứ khác chứng minh đó là ngày lập hợp đồng đúng là ngày ông H5 vay tiền của hiệu cầm đồ Trường P3 (ngày 25/7/2017); số tiền ghi trong hợp đồng là 150 triệu đồng khớp với số tiền mà ông H5 vay của hiệu cầm đồ Trường P3. Ngày ông H5 vay tiền hiệu cầm đồ T6 phương cũng đúng là ngày ông H5 viết giấy mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là ngày 25/7/2017.

Thứ tư: Tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng số 1614/2017/HĐCN có ghi “*Bên B thanh toán cho bên A bằng tiền mặt. Việc giao nhận tiền được hai bên thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên*”. Tức là chưa có việc giao tiền trước và ngay khi ký hợp đồng, tức là việc giao nhận tiền sau này đương nhiên phải có giấy biên nhận tiền. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông S không xuất trình được chứng cứ về việc giao nhận tiền. Tại phiên toà phúc thẩm ông S có xuất trình cho toà án bản sao giấy biên nhận 1 tỷ đồng giữa ông và bà H mà ông S cho rằng đó là số tiền mua đất mà ông Thanh t cho bà H. Tuy nhiên, giấy biên nhận đó bà H không thừa nhận, bản sao không có các chứng cứ khác làm căn cứ xác thực. Phía bà H, ông H5 xuất trình được giấy vay tiền ngày 25/7/2017 thể hiện ông H5 vay số tiền 150 triệu của hiệu cầm đồ Trường P3 trong đó có nội dung ghi tín chấp theo chị Hồng Phong Châu Phú T5. Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng với ngày ông H5 vay số tiền 150 triệu của hiệu cầm đồ Trường P3 là trùng hợp với nhau. Mặc dù giấy vay tiền không còn bản gốc nhưng bản sao phù hợp với toàn bộ lời khai của bà H, ông H5 và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ

khác. Như vậy, khẳng định không có việc mua bán chuyển nhượng đất giữa bà H, ông S mà chỉ có việc cho nhau vay tiền sau đó che dấu bằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H với ông S.

Thứ năm: Tại Khoản 2, Điều 4 của Hợp đồng số 1614/2017/HĐCN có ghi “Hai bên thực hiện việc giao nhận đất và các giấy tờ về thửa đất theo đúng thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận”. Bà H và ông S thực hiện giao kết Hợp đồng kể từ ngày 25/7/2017, tuy nhiên đến tận tháng 4/2018, thì ông S mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu là giao dịch thật thì trong thời gian này hai bên phải có sự thỏa thuận cụ thể về thời điểm giao nhà, đất, thỏa thuận về việc cho bà H tiếp tục sử dụng nhà, đất... Bà H trình bày là không bán nên không hề có thỏa thuận này. Còn ông S thì cho rằng có sự mua bán nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc thỏa thuận thời hạn giao nhận nhà, đất, không xuất trình được văn bản thỏa thuận cho bà H tiếp tục sử dụng nhà, đất trong một thời hạn nhất định. Thực tế thì bà H và những người trong hộ vẫn sử dụng, quản lý nhà, đất từ trước đó và kể từ khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay và cũng trong thời gian này bà H liên tục có đơn gửi đến các cơ quan pháp luật để giải quyết vụ việc liên quan đến thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4 tại **phố P, phường P, thị xã P**.

Thứ sáu: Xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Ông S cho rằng trong thời gian làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không có mặt ở nhà thời điểm đó ông đang làm ăn trong miền nam. Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận ông ủy quyền cho anh **Vi Khắc T2** là cán bộ địa chính **phường P, thị xã P** giúp ông. Phía anh **T2** cho rằng giữa anh và ông S không có bất kỳ văn bản ủy quyền nào như ông S trình bày, tại phiên tòa phúc thẩm ông S trình bày ủy quyền bằng miệng không có văn bản. Quá trình giải quyết vụ án anh **T2** khai ngày 25/7/2017 anh là người lập biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, sau đó anh đưa biên bản cho ông S để ông S ký và lấy chữ ký bà H. Ngày 02/4/2018 ông S có mang hồ sơ chuyển nhượng đến đề nghị anh làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó anh điền ngày lập biên bản kiểm tra hiện trạng là ngày 4/8/2018. Trên thực tế không có buổi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 04/8/2018. Biên bản kiểm tra hiện trạng do anh **L3** ghi lập ngày 04/4/2018 chữ ký các hộ giáp ranh trong biên bản của ông **Phùng Văn K** và ông **Trần Xuân H10** do anh tự ký. Trong biên bản chữ ký của ông S, ông **H8**, ông **M1**, bà H là do ông S tự đi lấy chữ anh không biết và không trực tiếp lấy chữ ký của họ. Trong tờ khai nộp lệ phí trước bạ ông S nhờ anh đi nộp, chữ ký bà H trong tờ khai nộp lệ phí trước bạ là do anh ký. Anh **T2** xác định việc anh giả mạo chữ ký của ông **K** và ông **H10**, bà H và việc anh không tự đi lấy chữ ký của ông **M1** mà đưa hồ sơ cho ông S đi lấy là sai hoàn toàn quy định làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thể hiện ông S đã có ý định cố tình không cho bà H biết việc ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Qua đó có thể thấy việc mua bán giữa ông S và bà H không trong sáng, không hoàn toàn tự nguyện vì sợ bà H phát hiện làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông S nên cả anh **T2** và ông S đã giả mạo chữ ký của các hộ giáp ranh, giả chữ

ký của bà H trong tờ khai nộp thuế. Như vậy, khẳng định thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S là không đúng quy định của pháp luật.

Thứ bảy: Ngoài Hợp đồng số 1614/2017/HĐCN lập ngày 25/7/2017 và giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp theo hợp đồng trên ông S không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác. Các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án đều cho thấy không có việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa bà H và ông S, mà ngược lại đều thể hiện rõ ràng có việc bà H cho ông H5 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp để vay số tiền 150 triệu đồng của hiệu cầm đồ Trường Phương. Quá trình giải quyết vụ án bà P3 khai không biết ai tên Trần Nguyên S, khẳng định giữa bà và ông S không có mối quan hệ gì. Phía ông S khai chỉ quen biết bà P3 chứ không có mối quan hệ thân thiết. Tuy nhiên, thông qua lời trình bày của ông M1, anh T2, chị N1 là người từng gặp ông S, bà P3 họ đều nhận thấy giữa hai người có mối quan hệ với nhau, vì khi ông S đến ủy ban nhân dân phường làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bà P3 đi cùng, hai người có mối quan hệ thân thiết đến mức ông M1 còn coi họ là vợ chồng. Để làm rõ mối quan hệ giữa bà P3, ông S Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xác minh về mối quan hệ giữa ông S, bà P3. Tại biên bản xác minh ngày 26/9/2023 Công an xã S, huyện L xác định: Ông S thường xuyên đến và ở tại hiệu cầm đồ T có địa chỉ: Khu A, xã S, huyện L, tỉnh Phú Thọ do bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1970; TT: Khu A, xã S, huyện L, tỉnh Phú Thọ làm chủ. Ông S không đăng ký tạm trú nên đã có lần công an kiểm tra lưu trú đối với ông S. Như vậy, mặc dù bà P1 phủ nhận không biết ông S, giữa hai người không có mối quan hệ gì, nhưng thông qua các tài liệu, chứng cứ thu thập được có đủ căn cứ xác định ông S, bà P1 có mối quan hệ rất thân thiết với nhau. Việc bà P1 phủ nhận mối quan hệ thân thiết với ông S mục đích che giấu mối quan hệ ông S, bà P1, ông H5. Che giấu việc ông H5 vay tiền ông S.

Đối với việc bà P1 không thừa nhận khoản tiền 150.000.000 đồng trong giấy vay nợ ngày 25/7/2017 là tiền bà P1 cho ông H5 vay, bà P1 trình bày trước năm 2015 bà có cho ông H5 vay tiền, tuy nhiên từ sau năm 2015 bà không còn cho ông H5 vay tiền nữa. Quá trình giải quyết tại cơ quan công an và tại phiên tòa phúc thẩm ông H5 có xuất trình 02 tờ giấy ghi ngày 10/3/2018 và ngày 19/5/2018 trong đó có chữ viết và chữ ký của P1 xác nhận nhận tiền của ông H5 lần 1 là 15.000.000đồng lần 2 là 5.000.000đồng và tin nhắn từ số điện thoại của bà P1 đến số tiền thoại của ông H5 từ tháng 5/2018 đến tháng 7/2018 trong đó có nội dung bà P1 đòi tiền ông H5. Ông H5 cho rằng đó là tiền lãi ông trả cho bà P1 theo khoản vay ngày 25/7/2017. Bà P1 khai đó là số tiền trước kia ông H5 nợ bà sau đó ông H5 đã trả hết. Năm 2018 ông H5 đến gặp bà nhờ bà viết và ký vào 02 tờ giấy trên để ông H5 mang về đi đòi tiền bạn ông H5. Còn tin nhắn trong điện thoại bà thừa nhận đó là tin nhắn từ số điện thoại của bà, tin nhắn đó là do ông H5 nhiều lần nhờ bà nhắn tin đòi tiền để ông H5 cho bạn xem đòi tiền bạn ông H5. Việc bà P1 không thừa nhận cho ông H5 vay 150.000.000đồng, tuy nhiên những chứng cứ do ông H5 xuất trình đã khẳng định số tiền 150.000.000đồng bà P1 cho ông H5 vay là có. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H5 khai khi đến lấy tiền có mặt cả

ông S và bà P1. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định ông S có biết và có tham gia vào việc cho ông H5 vay khoản tiền 150.000.000 đồng. Bà H cung cấp cho Tòa án giấy cam kết của ông H5 về việc mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp cho ông S, bà P1 vay số tiền 150.000.000 đồng đúng ngày 25/7/2017.

Thứ tám: Ngoài ra căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp có diện tích 85,4 m², thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại số nhà I, tổ B, phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ được Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ154813 ngày 05/4/2004 cho hộ bà Trần Thị Thu H. Tòa án đã tiến hành xác minh hộ khẩu của hộ bà Trần Thị Thu H tại Công an thị xã P thể hiện tại thời điểm Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ154813 ngày 05/4/2004 cho hộ bà Trần Thị Thu H thì trong hộ gia đình bà H gồm có 08 thành viên là ông Trần Ngọc A, bà Nguyễn Thị Á, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị Thu H, ông Trần Việt H3, bà Kiều Thị Kim N, chị Lê Thị Khánh H2 và cháu Trần Khánh L2. Sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 04/8/2004 ông A tách hộ kèm vợ Nguyễn Thị Á, con Trần Thị L1, con Trần Việt H3, con dâu Kiều Thị Kim N, cháu Trần Khánh L2. Còn lại bà H và con gái là Lê Thị Khánh H2 là một hộ do bà H làm chủ hộ. Như vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ154813 do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp ngày 05/4/2004 là cấp cho hộ gia đình bà Trần Thị Thu H. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H không bàn bạc và lấy ý kiến của cụ Nguyễn Thị Á, bà Trần Thị L1, bà Kiều Thị Kim N, chị Lê Thị Khánh H2, Ông Trần Việt H3, cháu Trần Khánh L2 về việc chuyển nhượng đất cho ông S. Trong khi đó các thành viên trong hộ gia đình của bà H đều không biết việc bà H bán nhà và đất cho ông S. Chỉ đến khi ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các thành viên trong hộ gia đình bà H mới biết việc này. Để lý giải cho việc bà H không bàn bạc với các thành viên gia đình khi ký hợp đồng chuyển nhượng là do bà H nghĩ rằng hợp đồng mà bà ký chỉ là hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của ông H5. Ngay sau khi biết quyền lợi của mình bị xâm phạm, chị H2 đại diện các thành viên khác trong hộ đã làm đơn khởi kiện đến TAND thị xã Phú Thọ và TAND tỉnh Phú Thọ đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Như vậy, khẳng định không có việc bà H tự nguyện chuyển nhượng đất cho ông S, vì nếu có sự tự nguyện thì bà H đã phải yêu cầu các thành viên trong gia đình ký vào hợp đồng chuyển nhượng cho ông S, Từ những nhận định trên có đủ căn cứ kết luận tuy Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, diện tích 85,4m², địa chỉ thửa đất tại Phố P, phường P, thị xã P và tài sản gắn liền với đất lập ngày 25/7/2017 giữa bà Trần Thị Thu H và ông Trần Nguyên S được Văn phòng C2, nhưng giao dịch chuyển nhượng này không có thật. Hợp đồng này chỉ là hình thức nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tài sản (tiền) giữa ông H5 với hiệu cầm đồ Trường P3. Vì vậy, Hợp đồng số 1614/2017/HĐCN lập ngày 25/7/2017 vô hiệu theo quy định tại Điều 124, Điều 127 của Bộ luật dân sự.

Do Hợp đồng số 1614/2017/HĐCN lập ngày 25/7/2017 không có thật. Thực chất đó chỉ là việc bà **H** bảo lãnh cho ông **H5** vay tiền của hiệu cầm đồ **Trường P3** nhưng văn bản bảo lãnh lại được lập dưới hình thức là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, dẫn đến việc ông **S** đã lợi dụng hợp đồng này để sang tên, đổi chủ bất hợp pháp thửa đất từ tên hộ bà **H** sang tên ông **S** trên giấy tờ, còn thực tế thì giữa hai bên không có sự chuyển giao tiền, chuyển giao nhà, đất cho nhau. Số tiền ông **H5** vay bà **P3** cũng đã được thanh toán trả cho bà **P3**. Bởi vậy, không có hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét, giải quyết. Đối với các chi phí trong việc sang tên, đổi chủ lỗi là do ông **S** nên ông **S** phải tự chịu, nếu tranh chấp giải quyết bằng vụ việc khác.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 970588 do **UBND thị xã P** cấp ngày 13/4/2018 cho ông **Trần Nguyên S**, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ đề **UBND thị xã P** cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông **Trần Nguyên S3** đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4 là Hợp đồng số 1614/2017/HĐCN lập ngày 25/7/2017, mà hợp đồng này là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Mặt khác, Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất lập ngày 04/04/2018 trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất lại không đúng quy trình; thực tế không có buổi kiểm tra hiện trạng sử dụng thửa đất của bà **H**; các hộ giáp danh với nhà bà **H** là hộ ông **K**, hộ ông **H10** không tham gia ký vào biên bản này mà các chữ ký trong biên bản là do anh **Vi Khắc T2** - Cán bộ địa chính **phường P** giả mạo. Chữ ký của ông **S3**, bà **H** tại Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước cũng là do anh **Vi Khắc T2** tự ký thay. Tức là hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất có tài liệu bị giả mạo, vì vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 970588 do **UBND thị xã P** cấp ngày 13/4/2018 cho ông **Trần Nguyên S** là không đúng cần phải hủy. Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án sẽ không hủy giấy chứng nhận QSD đất này mà chỉ cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1614/2017/HĐCN lập ngày 25/7/2017 vô hiệu. **UBND thị xã P**, **Văn phòng đăng ký đất đai UBND thị xã P** sẽ điều chỉnh biên động, cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà **H** căn cứ quyết định của bản án này và các quy định của pháp luật về đất đai.

Từ những nhận định trên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H** là có căn cứ, đúng pháp luật, đồng nghĩa với kháng cáo của ông **S** không được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông **S** kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm,

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông **S**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 16/02/2023, Tòa án nhân dân (TAND) **thị xã P** là phù hợp với pháp luật nên chấp nhận.

Trong vụ án cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm, quá trình giải quyết vụ án ông **T** đề nghị Tòa án xem xét, xác định giá trị pháp lý của văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 136/2020, quyền số 06.TP/CC-SCC/HNGĐ được lập và công chứng tại **Văn phòng C3** ngày 18/01/2020 giữa ông **S** và ông **T** để ông **T** thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **T**. Đối với đề nghị của ông **T** cấp sơ thẩm phải xác định là yêu cầu độc lập cho ông **T** nộp tạm ứng án phí và thụ lý giải quyết. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã tách yêu cầu của ông **T** không giải quyết, sau khi xét xử sơ thẩm ông **T** không kháng cáo. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của ông **T** đã trình bày: Chờ kết quả giải quyết phúc thẩm sau đó hướng dẫn ông **T** khởi kiện ông **S** bằng vụ án khác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117; Điều 122; Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, 2 Điều 26, Điều a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị Thu H.** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1614/2017/HĐCN, quyền số 05/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2017 được **Văn phòng C2** công chứng giữa bà **Trần Thị Thu H** và ông **Trần Nguyên S** đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, diện tích 85,4m², địa chỉ thửa đất tại **Phố P, phường P, thị xã P** vô hiệu.

[2]. Kiến nghị **UBND thị xã P** thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 970588 do **UBND thị xã P** cấp ngày 13/4/2018 cho ông **Trần Nguyên S** đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: **Phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ**.

[3]. Bà **Trần Thị Thu H** có quyền đề nghị Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất **thị xã P** (hoặc **UBND thị xã P**) để hủy cập nhật biến động ngày 13/4/2018 của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất **thị xã P** từ tên họ bà **Trần Thị Thu H** sang tên ông **Trần Nguyên S** tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 970588 cấp ngày 13/4/2018 và yêu cầu Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất **thị xã P**, **UBND thị xã P** cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **Trần Thị Thu H** đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 4, diện tích 85,4m², địa chỉ: **Phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ** theo quyết định của bản án này và pháp luật về đất đai.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản

Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Trần Thị Thu H.** Bà **Trần Thị Thu H** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 1.800.000 đồng. Xác nhận bà **H** đã nộp đủ số tiền trên.

4.2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Trần Thị Thu H** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà **H** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp bà theo biên lai thu tiền số 0002529 ngày 19/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Thọ. Ông **Trần Nguyên S** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trần Nguyên S** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0003000 ngày 08/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Thọ

Trường hợp Bản án được thi hành án 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, cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

[5] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS TX. Phú Thọ
- TAND TX. Phú Thọ
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Điền Thị Bích Lợt

