TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 190/2021/DS-PT
Ngày: 22-10-2021
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định hành chính".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Tự
Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn
Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 160/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2021 về: *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định hành chính"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị X; địa chỉ: thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Ngọc M và bà Mai Thị Tuyết N; địa chỉ: tỉnh Quảng Trị (Giấy ủy quyền ngày 03/02/2020)

- Bị đơn: Ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: huyện V, tỉnh Quảng Trị

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Thị L, Công ty Luật V, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện V; địa chỉ: thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

2. Ông Phan Văn S; địa chỉ: thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

3. Bà Phan Thị Tài L; địa chỉ: huyện V, tỉnh Quảng Trị.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Trần Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/01/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị X trình bày:

Ngày 07/6/2002, UBND huyện V cấp giấy CNQSD đất số U563025 diện tích 747m^2 tại thửa 56, tờ bản đồ 03, địa chỉ: thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị cho ông Phan Vãn S (chồng bà X). Trong thời gian này, ông S và bà X rạn nứt tình cảm có khả năng ly hôn. Mục đích tẩu tán tài sản nên ông S bàn bạc với em trai là ông Phan Tài T làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất với diện tích 747m^2 trên cho ông T bằng hình thức nào không biết. Ngày 16/4/2003, UBND huyện V cấp giấy CNQSD đất số X907689 với diện tích 1.937m^2 (trong đó có thửa đất số 993/1, tờ bản đồ số 24, diện tích 747m^2 nhận chuyển nhượng của ông S) cho ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L.

Như vậy, việc chuyển nhượng QSD đất trên giữa ông S và ông T là vi phạm điều cấm của pháp luật, vì quyền sử dụng đất diện tích 747m^2 là tài sản chung của vợ chồng ông S, bà X, nhưng ông S tự định đoạt tài sản không có sự đồng ý của bà X. Một thửa đất tồn tại hai giấy CNQSD đất và cả hai giấy CNQSD đất trước đây đều được thế chấp vào Ngân hàng để vay vốn. UBND huyện V cấp giấy CNQSD đất cho ông T, bà L nhưng không thu hồi giấy CNQSD đất của ông S là không đúng quy định pháp luật. Bà Trần Thị X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phan Văn S với ông Phan Tài T vô hiệu.

- Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số X 907689 của UBND huyện V cấp cho hộ ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L ngày 16/4/2003.

- Buộc ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trả lại diện tích đất 747m^2.

Bị đơn ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 10/7/2002, ông S chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L lô đất là ao cá, thửa đất số 56, tờ bản đồ 03, diện tích 747m2, địa chỉ: thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị với số tiền 7.000.000 đồng và được UBND xã V xác nhận. Ngày

21/9/2002, ông S, viết giấy chuyển nhượng đất cho ông T. Cả hai văn bản trên đều nêu rõ lý do chuyển nhượng: do ông S chuyển công tác lên Trường dân tộc nội trú V nên bán lại thửa đất trên cho ông T lấy tiền mua nhà đất tại thôn Tứ Chính, xã Vĩnh Tú, huyện V để chuyển cả gia đình lên sinh sống. Ngày 16/4/2003, ông T và bà L được UBND huyện V cấp giấy CNQSD đất số X907689 với diện tích 1.937m^2 (Trong đó có thửa đất số 993/1, tờ bản đồ số 24, diện tích 747m^2 nhận chuyển nhượng của ông S). Do trước đây, thửa đất là hồ cá nên ông T, bà L đã đổ đất san lấp hồ cá làm giá trị quyền sử dụng đất tăng. Việc bà X yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S với ông T vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất 747m^2 trên thì ông T, bà L có ý kiến như sau:

-Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông T là hợp pháp. Sau đó được các bên lập biên bản thỏa thuận phân chia tài sản cam kết thực hiện ngày 23/4/2014 chia đôi thửa đất và liên hệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm lại giấy chứng nhận. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện ngày 23/4/2014 giữa ông S, bà X với ông T, bà L.

- Nếu bà X, ông S không đồng ý thì tại thời điểm chuyển nhượng năm 2002 ông S là người đại diện chủ hộ gia đình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông T mục đích lấy tiền mua nhà đất ở thôn Tứ Chính, xã Vinh Tú, huyện V và anh S đã viết giấy cam kết được trưởng thôn và chính quyền địa phương xác nhận; theo Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự 1995 quy định thì ông S đại diện chủ hộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì mục đích chung của hộ gia đình là hợp pháp. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông T là hợp pháp.

- Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì lỗi hoàn toàn thuộc về ông S đã gây thiệt hại cho gia đình ông T. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T hoàn toàn ngay tình được chính quyền địa phương xác nhận, ông S có giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lấy tiền mua nhà đất tạo lòng tỉn cho ông T nên ông T mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án căn cứ điểm c.3, tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc ông S, bà X phải có nghĩa vụ bồi thường tiền đổ đất san lấp mặt bằng số tiền 300.000.000 đồng và buộc ông S, bà X phải trả tiền chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng là 7.000.000 đồng còn hiện tại là 1.200.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số X 907689 của UBND huyện V cấp cho hộ ông T, bà L ngày 16/4/2003. Đề nghị Tòa án buộc UBND huyện V thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X.

- Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông T, bà L tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trả lại diện tích đất 747m^2, bị đơn không chấp nhận vì sau khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà L đổ đất san lấp mặt bằng là hợp pháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện V trình bày:

Ngày 07/6/2002, UBND huyện V cấp giấy CNQSD đất số U563025 cho hộ ông S với diện tích 747m^2. Ngày 21/9/2002, ông S chuyển nhượng lại cho ông T, nhưng không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ và không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 2, Điều 10 của Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999. Năm 2003, Trung tâm kỹ thuật địa chính Quảng Trị tiến hành đo đạc lập hồ sơ cấp đổi giấy CNQSD đất trên địa bàn xã V. UBND huyện V ban hành Quyết định số 719/QĐ-UB ngày 16/4/2003 về việc cấp giấy CNQSD đất cho 56 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có giấy CNQSD đất số X907689 cấp cho hộ ông T với diện tích 1.937m2 gồm diện tích 747m2 do ông S chuyển nhượng cho ông T. Tuy nhiên, UBND huyện không ban hành quyết định thu hồi giấy CNQSD đất số U563025 cấp cho hộ ông S là không đúng quy định về đăng ký biến động đất đai tại điểm d, Phần 4, Mục II, Chương 3 và về thủ tục đăng ký đất đai theo quy định tại Thông tư 1990/2001/TT- TCĐC ngày 20/11/2001.

Vì vậy, UBND huyện kiến nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xem xét hủy giấy CNQSD đất số X907689 đã cấp cho hộ ông T để lập hồ sơ cấp lại theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S trình bày:

Ngày 20/4/2002, ông S có đơn xin mua hồ cá của Trường THCS V với giá 2.500.000 đồng có xác nhận của Hiệu trưởng. Đến ngày 07/6/2002, UBND huyện V cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông S, nhưng trên giấy chứng nhận chỉ ghi tên ông Phan Văn S. Ngày 28/8/2002, ông S có quyết định từ Trường THCS V ra Trường phổ thông Dân tộc nội trú V. Khoảng tháng 8/2002 ông S mua nhà, đất tại thôn Tứ Chính, xã Vĩnh Tú, huyện V nên đã thế chấp giấy CNQSD đất trên tại Ngân hàng. Ngày 21/9/2002, ông S làm giấy chuyển nhượng thửa đất này cho ông T với mục đích để cho ông T bảo vệ thửa đất trên cho gia đình ông S, đồng thời có nhờ ông T bỏ tiền ra đổ đất san lấp mặt bằng ao cá để sau này chia cho ông T 1/2 diện tích đất trên. Đối với giấy cam kết ngày 10/7/2002 được UBND xã V xác nhận, nhưng trên thực tế giấy này được viết vào năm 2011 để hợp thức hóa việc chuyển nhượng QSD đất trước đây của ông S cho ông T và không có việc ông T cho ông S mượn số tiền 7.000.000 đồng như giấy cam kết trên. Đối với biên bản thỏa thuận phân chia tài sản cam kết thực hiện ngày 23/4/2014, các bên đều tự nguyện thỏa thuận, ông S nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện biên bản thỏa thuận này, nhưng ông T không thực hiện. Vì vậy, ông S đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 137, Điều 139, Điều 232, Điều 233, Điều 691, Điều 705, Điều 707, Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 217, Điều 219, khoản 2 Điều 223, khoản 1 Điều 226 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 21, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm

1998; Điều 27, Điều 28, Điều 29 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X. Buộc ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Trần Thị X quyền sử dụng đất diện tích 344m^2 (trong đó 100m^2 đất ở và 244m^2 đất vườn) trong diện tích 747m^2, thuộc thửa số 993/1, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận số X 907689 ngày 16/4/2003 của UBND huyện V cấp cho hộ ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L có vị trí như sau: Cạnh phía Bắc giáp đường ngõ vào nhà ông Cầm dài 20,20m; cạnh phía Nam giáp đất giao cho ông T, bà L dài 21,73m; cạnh phía Đông giáp đất ông Cầm dài 15,37m; cạnh phía Tây giáp đường ĐT573a dài 17,60m (kèm theo sơ đồ thửa đất ngày 21/01/2021).

2. Ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích 403m^2 (trong đó 100m^2 đất ở và 303m^2 đất vườn) trong diện tích 747m^2, thuộc thửa số 993/1, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận số X 907689 ngày 16/4/2003 của UBND huyện V cấp cho hộ ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L có vị trí như sau: Cạnh phía Bắc giáp đất giao cho bà X dài 21,73m; cạnh phía Nam giáp đất hộ bà Thắm dài 23,50m; cạnh phía Đông giáp đất ông Cầm dài 18,07m; cạnh phía Tây giáp đường ĐT573a dài 17,60m (kèm theo sơ đồ thửa đất ngày 21/01/2021).

3. Hủy một phần Quyết định số 719/QĐ-UB ngày 16/4/2003 của UBND huyện V về việc cấp đổi Giấy chúng nhận quyền sử dụng đất cho 56 hộ gia đình, trong đó cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 907689 ngày 16/4/2003 cho hộ ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L diện tích 1.937m^2, trong đó có diện tích 747m^2, thuộc thửa số 993/1, tờ bản đồ số 24 và hủy một phần Giấy chứng nhận số X 907689 ngày 16/4/2003 của UBND huyện V cấp cho hộ ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L diện tích 1.937m2, trong đó diện tích 747m^2, thuộc thửa số 993/1, tờ bản đồ số 24.

Bà Trần Thị X và ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X về việc buộc bị đơn ông Phan Tài T, Nguyễn Thị L tháo dỡ tài sản trên đất để trả đất cho nguyên đơn.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo

Ngày 25/01/2021, nguyên đơn bà Trần Thị X và người liên quan ông Phan Văn S nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện ngày 23/4/2014 không phải là kết quả việc hòa giải cơ sở theo Luật Hòa giải cơ sở. Nếu là kết quả

của hòa giải cơ sở, khi muốn có giá trị bắt buộc thì phải làm đơn yêu cầu Tòa án công nhận và được Tòa án chấp nhận, thỏa thuận này chỉ là điều kiện để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nếu hai bên tự nguyện thi hành. Bị đơn không có đơn yêu cầu công nhận biên bản thỏa thuận, không nộp tạm ứng án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận và buộc chúng tôi thực hiện là vi phạm thủ tục tố tụng.

Theo qui định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc thẩm định giá tài sản là do các bên đương sự thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định và cung cấp kết quả thẩm định cho Tòa án. Trong vụ án này, Tòa án tự mình hợp đồng với cơ quan thẩm định giá là vi phạm thủ tục tố tụng.

Biên bản thỏa thuận ngày 23/4/2014 không còn hiệu lực vì không được ông T, bà L thực hiện các nội dung đã thỏa thuận từ năm 2014 đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc thực hiện theo Biên bản thỏa thuận ngày 23/4/2014 là không đúng pháp luật. Mặt khác, Ủy ban nhân dân xã V có văn bản ngày 14/6/2021 rút việc chứng thực, ông Thân Trọng Dũng ký chứng thực khi chưa được bổ nhiệm chức vụ.

Vì vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S cho rằng không có việc ông T cho ông S mượn số tiền 7.000.000 đồng như giấy cam kết ngày 10/7/2002. Sau khi lập biên bản thỏa thuận ngày 23/4/2014, ông S nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện các nội dung đã thỏa thuận, nhưng ông T không thực hiện. Vì vậy, ông S đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu cho rằng Biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện ngày 23/4/2014 được lập trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực nên có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên thực hiện theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 23/4/2014 là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của bà X và ông S yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả lại 747m^2 đất là không có cơ sơ sở chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về nguồn gốc đất: Ngày 20/4/2002, ông S có đơn xin mua hồ cá của Trường THCS V với giá 2.500.000 đồng. Ngày 07/6/2002 UBND huyện V ban hành Quyết định số 584/2002/QĐ-UB về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông S và bà X với diện tích 747m^2. Ngày 07/6/2002, UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U563025 cho hộ ông Phan Văn S với diện tích 747m^2, thửa số 56, tờ bản đồ số 03. Theo qui định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, quyền sử dụng đất diện tích 747m^2 là tài sản chung của vợ chồng ông S, bà X trong thời kỳ hôn nhân.

[2] Ngày 21/9/2002, ông S viết Giấy chuyển nhượng quyền thừa kế đất chuyển nhượng diện tích đất 747m^2 cho ông T, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ông S viết giấy chuyển nhượng diện tích đất 747m^2 là tài sản chung của vợ chồng cho ông T mà không có sự thỏa thuận đồng ý của bà X là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, theo Điều 137, Điều 139, Điều 232, Điều 233, Điều 691 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Giấy chuyển nhượng quyền thừa kế đất ngày 21/9/2002 của ông S vi phạm về hình thức và nội dung trái pháp luật nên vô hiệu.

[3] Ngày 23/4/2014, vợ chồng ông S, bà X và vợ chồng ông T, bà L lập biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện, được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực, với nội dung:

"...Vợ chồng ông S, bà X với vợ chồng ông T, bà L thấy việc chuyển nhượng diện tích 747m^2 giữa ông S và ông T là không đúng pháp luật....diện tích đất 747m^2 (gồm 200m^2 đất ở và 447m^2 đất vườn là tài sản chung của vợ chồng ông S, bà X được chia trong thời kỳ hôn nhân, mỗi người được hưởng ½ diện tích, cụ thể: Chị X được quyền sử dụng diện tích 344m^2 có tứ cạnh... Diện tích đất này là tài sản riêng của bà X trong thời kỳ hôn nhân. Phần đất còn lại (sau khi đã giao bà X) anh S chuyển nhượng cho em là ông T, bà L theo hình thức tặng cho tài sản, cụ thể... Ông T không yêu cầu vợ chồng ông S, bà X phải hoàn trả số tiền 7.500.000 đồng đã giao trước và giá trị tiền đổ đất trên diện tích 747m^2. Chị X có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U563025 ngày 07/6/2002. Hủy diện tích 747m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X907689 ngày 16/4/2003 của ông T, bà L. Các bên có trách nhiệm nộp lại các giấy tờ liên quan về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Các bên công nhận việc thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật và không trái đạo đức xã hội, không ai bị ép buộc hoặc lừa dối và cam kết thực hiện các nội dung đã thỏa thuận. Sự thỏa thuận được chính quyền địa phương chứng thực và có hiệu lực ngay".

[4] Mặc dù Ủy ban nhân dân xã V có văn bản ngày 14/6/2021 rút việc chứng thực nhưng ông S và bà X đều thừa nhận vợ chồng lập Biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện ngày 23/4/2014 là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không bị ai ép buộc nên biên bản này vẫn có hiệu lực pháp luật, các bên phải tôn trọng và thực hiện.

[5] Như vậy, với thỏa thuận ngày 23/4/2014 trên, các bên đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và đã giải quyết toàn bộ hậu quả của hợp đồng vô hiệu; do đó, việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không cần thiết và việc buộc ông T, bà L hoàn trả lại diện tích đất 747m^2 cho bà X, ông S là không đúng với thỏa thuận trên.

[6] Theo khoản 1 Điều 226 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện ngày 23/4/2014, tài sản chung là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông S, bà X đối với diện tích đất 747m^2 đã phân chia, ông S đã định đoạt phần quyền sử dụng đất được chia. Vì vậy, Tòa án cấp sơ

thẩm buộc ông S, bà X và ông T, bà L phải thực hiện biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện ngày 23/4/2014 mà không tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật; theo đó ông T, bà L phải giao cho bà X quyền sử dụng đất diện tích 344m^2 (trong đó 100m^2 đất ở và 244m^2 đất vườn), phần còn lại ông T, bà L được quyền sử dụng diện tích đất 403m^2 (trong đó 100m^2 đất ở và 303m^2 đất vườn). Theo giải thích của ông T, sở dĩ có sự khác biệt về diện tích đất là do nguyên trước đây thửa đất là hồ cá, ông là người có công đổ đất và tôn tạo nên thửa đất như hiện nay nên khi phân chia có tính đến công sức của ông.

[7] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 907689 ngày 16/4/2003 cấp cho hộ ông Phan Tài T, bà Nguyễn Thị L:

Như đã phân tích trên, biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện ngày 23/4/2014 có hiệu lực pháp luật và các bên có nghĩa vụ phải thực hiện theo biên bản thỏa thuận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần Quyết định số 719/QĐ-UB ngày 16/4/2003 của UBND huyện V về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 907689 ngày 16/4/2003 cho hộ ông T, bà L diện tích 1.937m^2, trong đó có diện tích 747m^2, thuộc thửa số 993/1, tờ bản đồ số 24 và hủy một phần Giấy chứng nhận số X 907689 ngày 16/4/2003 của UBND huyện V cấp cho hộ ông T, bà L đối với diện tích 747m^2, thuộc thửa số 993/1, tờ bản đồ số 24 là có căn cứ. Bà X và ông T, bà L có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Kháng cáo của bà X và ông S cho rằng biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện ngày 23/4/2014 không còn hiệu lực pháp luật do ông T, bà L không thực hiện. Tuy nhiên, ông T, bà L cho rằng năm 2013 ông T, bà L thế chấp quyền sử dụng diện tích diện tích 1.937m^2, trong đó có diện tích 747m^2, thuộc thửa số 993/1, tờ bản đồ số 24 nhận chuyển nhượng của ông S theo Giấy chứng nhận số X 907689 ngày 16/4/2003 của UBND huyện V cấp cho hộ ông T, bà L để vay vốn tại ngân hàng, đầu năm 2020 ông T, bà L mới trả hết nợ và đến ngày 12/11/2020 ông T, bà L mới xóa đăng ký thế chấp. Việc ông T, bà L đề nghị Tòa án xem xét công nhận biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và cam kết thực hiện ngày 23/4/2014 là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố. Quyết định của bản án sơ thẩm không sử dụng kết quả thẩm định giá. Ông S cho rằng không có việc ông T cho ông S mượn số tiền 7.000.000 đồng là không phù hợp với nội dung Giấy cam kết ngày 10/7/2002 do ông S viết có Ủy ban nhân dân xã V xác nhận. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà X và ông S.

[9] Bà X, ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị X và kháng cáo của ông Phan Văn S.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thị X phải chịu 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2010/000806 ngày 11/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- Ông Phan Văn S phải chịu 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2010/000807 ngày 11/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự