TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH V**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2021/DS-PT
Ngày 23 - 8- 2021
"Tranh chấp quyền sử dụng đất mua chung và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH V

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thanh;

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Đình Hiệp, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh V.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh V:*** Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 23 tháng 8 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất mua chung và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh V bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2020 và các quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Phan Thanh Q, sinh năm 1977; (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 314 đường L, phường Đ, thành phố V, tỉnh V.

- Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số nhà 314 đường L, phường Đ, thành phố V, tỉnh V.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị K: Anh Phan Thanh Q, sinh năm 1977; (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 314 đường L, phường Đ, thành phố V, tỉnh V.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 26/6/2020 của chị Nguyễn Thị K)

2. Bị đơn:

- Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1970;

- Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1981;

Đều có địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh V.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H: Chị Phạm Bích T, sinh năm 1991; (có mặt).

Địa chỉ: Số 46 đường N, xã Đ, thành phố V, tỉnh V (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2021)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Phạm Văn H1, sinh năm 1970;

- Chị Đỗ Thị Thanh L, sinh năm 1977;

Đều có địa chỉ: Khu hành chính 12, phường Đ, thành phố V, tỉnh V.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L: Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1980; (có mặt).

Địa chỉ: Số 46 đường N, xã Đ, thành phố V, tỉnh V (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/6/2019).

- Phòng Công chứng số 1 tỉnh V.

Địa chỉ: Đường C, phường L, thành phố V, tỉnh V.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ninh Thị L1, sinh năm 1967- Công chứng viên (văn bản ủy quyền ngày 16/9/2019 của trưởng phòng), (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Văn phòng Công chứng Phùng Ánh T1(Văn phòng Công chứng P cũ)

Địa chỉ: Phố M, thị trấn H, huyện T, tỉnh V;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phùng Ánh T1- Công chứng viên, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

4.1. Anh Nguyễn Văn H2 (nay là chị Phạm Bích T) là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H (bị đơn).

4.2. Anh Nguyễn Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập)

5.Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/6/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là anh Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K trình bày:

Vợ chồng anh Q, chị K có diện tích đất 137,1m^2 thuộc thửa số 17B, tờ bản đồ 97. Liền kề với ô đất này là đất của vợ chồng anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L có diện tích 118m^2 thuộc thửa số 17A vị trí đất ở tại tổ dân phố Đ,

phường Đ, thành phố V, tỉnh V (02 thửa đất này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có lối đi chung ở phía Bắc với chiều rộng 1,2m, chiều dài 22,6m thì mới ra đường bê tông của xóm. Phía Nam thửa đất của cả 02 hộ là khoảng đất do Ủy ban nhân dân phường Đ quản lý tiếp giáp với phần đường N (được trải nhựa và là đường chính mặt phố). Tháng 01/2016, Công ty Cổ phần đấu giá tài sản V bán đấu giá lô đất ở phía Nam lô đất của anh Q và anh H1 giáp với đường N với diện tích 85m^2. Để việc sử dụng lô đất được thuận lợi vì nếu mua được ô đất này thì phần đất của anh Q và anh H1 sẽ giáp với đường N, các bên không phải sử dụng lối đi chung chiều rộng 1,2m vì thực tế lối đi này chưa có ai sử dụng nhưng vì đây là đất quy hoạch có diện tích 85m^2 nên không thể tách làm 02 thửa mà anh Q và anh H1 mua chung. Mục đích để phần đất của 02 bên được giáp đường N thuận lợi cho việc đi lại, hơn nữa để tránh việc hai thửa đất không có ai bị chặn phía trước, như vậy thì 02 lô đất cũ sẽ có giá trị hơn. Do là đất quy hoạch không thể tách ra để phân chia cho mỗi bên được nên hai bên thống nhất để anh H1 tham gia đấu giá mua ô đất đồng thời đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ô đất thuộc thửa A14 có giá là 10.350.000đ/m^2 và thỏa thuận anh Q được sử dụng 33m^2 x 10.350.000đ = 341.550.000đ, anh H1 được sử dụng 52m^2 x 10.350.000đ = 538.200.000đ. Sở dĩ hai bên tính phần diện tích đất mà mỗi bên được sử dụng nêu trên là phần đất mua đấu giá liền kề với ô 17B của anh Q có diện tích 33m^2, còn phần đất liền kề với ô 17A của anh H1 có diện tích 52m^2. Việc thỏa thuận diện tích như vậy, mục đích không ai bị án hướng của ai và các bên lập Văn bản thỏa thuận ngày 27/01/2016 nhưng chưa được công chứng, chứng thực vì chưa có kết quả đấu giá. Đến ngày 31/01/2016, anh H1 trúng đấu giá ô đất nêu trên như dự kiến nên ngày 26/02/2016 vợ chồng anh Q cùng vợ chồng anh H1 lập Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung được công chứng tại văn phòng công chứng P với nội dung: Anh Q, chị K được sở hữu phần đất thuộc ô A14 liền kề ô đất số 17B, diện tích là 33m^2. Anh H1, chị L được phần đất thuộc ô số A14 liền kề ô đất số 17A diện tích tạm tính là 52m^2 và thỏa thuận anh H1, chị L đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ô số A14.

Hai bên cam kết không tự mình thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến ô đất A14 mà không được sự đồng ý bằng văn bản của bên kia.

Khi ô đất số A14 trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận mang tên bên B (anh H1, chị L), bên B thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất mà bên A (anh Q, chị K) không biết việc chuyển nhượng này thì bên B phải trả cho bên A số tiền đã góp là 341.550.000đ. Khoảng cuối tháng 6/2019, anh H1 và anh Nguyễn Văn T gọi anh Q đến Phòng Công chứng số 1 tỉnh V trao đổi, theo đó anh T muốn anh Q chuyển nhượng cho diện tích 33m^2 nằm trong phần diện tích đất 85m^2 được cấp Giấy chứng nhận mang tên anh H1 nhưng anh

Q không đồng ý. Do sợ anh H1 sẽ chuyển nhượng diện tích đất nêu trên nên ngày 05/7/2016 anh Q, chị K có đơn đề nghị không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên gửi đến Ủy ban nhân dân phường Đ và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V (việc này có phiếu tiếp nhận công văn ngày 05/7/2016 của văn phòng đăng ký đất đai) nhưng anh H1, chị L vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho anh T, chị H.

Đối với Văn bản thỏa thuận ngày 27/01/2016 giữa các bên thì hiện nay anh Q, chị K không lưu giữ nữa vì ngày 26/02/2016 các bên đã lập văn bản thỏa thuận đất mua chung.

Tháng 4/2019, anh Q chị K đổ bê tông, san nền trên phần diện tích đất 33m^2 thì anh T, chị H cản trở. Đến tháng 5/2019 anh T, chị H xây lán trên toàn bộ phần diện tích đất 85m^2 thì anh Q, chị K không đồng ý và làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Đ thì được biết ngày 05/7/2016 anh H1, chị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho anh T, chị H và được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh V. Ngay sau đó anh Q đã liên hệ với anh H1 để hỏi về việc này thì anh H1 khẳng định chỉ chuyển nhượng cho anh T diện tích đất 52m^2 là phần của anh H1, còn lại diện tích đất 33m^2 vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Q và anh H1 còn khẳng định với anh Q có giấy viết tay giữa anh H1 và anh T về việc chỉ chuyển nhượng diện tích đất 52m^2 nên khẳng định anh T và chị H biết đây là đất mua chung giữa anh H1 và anh Q (anh Q có chứng cứ về việc này và cung cấp cho Tòa án bản ghi âm cuộc trao đổi điện thoại giữa anh Q và anh H1). Tuy nhiên, thực tế hợp đồng chuyển nhượng là toàn bộ diện tích đất 85m^2.

Do anh Q, chị K là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 33m^2 nằm trong phần diện tích đất 85m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thông qua văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung lập ngày 26/02/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng P) nhưng khi chuyển nhượng không được sự đồng ý của anh Q, chị K nên đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/7/2016 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh V giữa bên chuyển nhượng Phạm Văn H1, Đỗ Thị Thanh L với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu.

- Công nhận anh Q, chị K được quyền sử dụng diện tích đất 33m^2 (vị trí theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2019) nằm trong thửa đất số A14, tờ bản đồ QH, vị trí thửa đất tại khu dân cư tự xây khối cơ quan tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V có diện tích 85m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 30/6/2016 mang tên Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L và buộc anh T, chị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 33m^2.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H do người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn H2 trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết với anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L nên ngày 05/7/2016, vợ chồng anh T, chị H làm thủ tục nhận chuyển nhượng diện tích đất 85m^2 thuộc thửa số A14, tờ bản đồ QH, địa chỉ thửa đất tại khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan tỉnh ủy phường Đ, thành phố V, tỉnh V được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 569490 ngày 30/3/2016, số vào sổ CH 03826 mang tên Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L với giá chuyển nhượng là 550.000.000đ. Việc chuyển nhượng được các bên lập văn bản công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh V và đã thanh toán đầy đủ tiền cho anh H1, chị L.

Tháng 6/2019, anh T đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên mình tại Ủy ban nhân dân phường Đ thì được cán bộ địa chính phường cho biết: Đất này đang có tranh chấp do anh Q có đơn đề nghị Ủy ban phường không tiến hành làm thủ tục sang tên. Do đó anh T, chị H chưa thực hiện được thủ tục sang tên. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì anh H1, chị L không trao đổi với anh T, chị H về việc thửa đất này mua chung cùng anh Q, chị K. Anh T, chị H đã làm lán trên toàn bộ phần đất này và hiện nay đang cho thuê.

Anh T, chị H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Q, chị K, đồng thời có đơn yêu cầu phản tố đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị L với anh T, chị H được lập ngày 05/7/2016 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh V có hiệu lực pháp luật vì việc ký kết hợp đồng đã tuân theo đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên anh H1, chị L nên anh T, chị H không biết đây là đất mua chung cùng anh Q, chị K.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L do người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ngày 05/02/2016, anh H1 chị L trúng giá ô đất A14 có diện tích 85m^2 vị trí đất tại khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V với số tiền là 10.350.000đ/m^2 x 85m^2 = 879.750.000đ. Do có sự quen biết với anh Q nên anh H1 đồng ý để anh Q cùng góp vốn để mua ô đất nêu trên với diện tích 33m^2 với số tiền là 341.550.000đ, anh H1 diện tích 52m^2 với số tiền là 538.200.000đ. Việc thỏa thuận này được lập Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 26/02/2016. Liền kề với ô đất A14 là thửa đất của anh Q và anh H1. Khi góp vốn mua chung hai bên thỏa thuận nếu được lãi thì cùng nhau bán thì anh Q đồng ý nhưng sau đó lại thay đổi. Anh H1 trao đổi với anh Q để mua lại diện tích đất 33m^2 hoặc anh H1 bán cho anh Q 52m^2. Do ô đất này là quy hoạch nên không thể tách làm 02 thửa nên bán cho nhau hoặc bán cho bên thứ ba nhưng

phương án nào cũng không được anh Q đồng ý (không bán cho ai và cũng không mua lại của anh H1) nên vợ chồng anh H1 đã chuyển nhượng toàn bộ đất này cho anh T, chị H (bao gồm cả ô đất liền kề thửa A14 là thửa đất 17A).

Anh H1, chị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Q, chị K và có đơn yêu cầu độc lập đề nghị:

- Hủy Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung ngày 26/02/2016 giữa anh Phan Thanh Q, chị Nguyễn Thị K và anh Phạm Văn H1, chị Đỗ Thị Thanh L được Văn phòng công chứng P chứng nhận.

- Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2016 giữa anh H1, chị L và anh T, chị H được Phòng Công chứng số 1 tỉnh V chứng nhận.

- Đề nghị phân chia tài sản chung là diện tích đất 85m^2 thuộc thửa đất số A14, tờ bản đồ QH, địa chỉ thửa đất: Khu dân cư tự xây phường Đ, V, V. Do tỉ lệ góp vốn nhiều hơn nên anh H1 xin được nhận bằng hiện vật là đất và có trách nhiệm trả lại anh Q, chị K số tiền đã góp vốn mua chung là 341.000.000đ. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh H1, chị L đồng ý trả lại cho anh Q, chị K số tiền theo như biên bản định giá tài sản ngày 11/7/2019 với giá là 18.000.000đ/m^2 x 33m^2 = 594.000.000đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng P do người đại diện theo ủy quyền là bà Phùng Ánh T1vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình làm việc tại Tòa án trình bày:

Ngày 26/02/2016, Văn phòng công chứng P công chứng Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung giữa anh Phan Thanh Q, chị Nguyễn Thị K (bên A) với anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L (bên B); số công chứng 202/2016/VBTT; quyển số 02-TP/CC/SCC/HĐGD với nội dung: Anh Q, chị K và anh H1, chị L mua chung ô đất số A14 tại khu dân cư tự xây Tỉnh ủy, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh V. Mỗi bên sẽ mua phần đất liền kề với ô đất hiện có của gia đình mình.

Các bên thống nhất để anh H1 đại diện tham gia đấu giá mua ô đất nên để anh H1, chị L tiếp tục đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên B chỉ đứng tên trên Giấy chứng nhận về mặt hình thức, trên thực tế ô đất A14 là ô đất chung của hai bên A và B.

Anh Q, chị K sở hữu phần đất thuộc ô A14 liền kề ô đất số 17B, diện tích tạm tính là 33m^2; anh H1, chị L sở hữu phần đất thuộc ô A14 liền kề ô 17A, diện tích tạm tính 52m^2. Bên A góp số tiền là 33m^2 x 10.350.000đ= 341.550.000đ; bên B góp số tiền là 52m^2 x 10.350.000đ= 538.200.000đ. Bên B đã nhận đủ tiền góp vốn của bên A.

Bên B ủy quyền cho bên A: đứng tên làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên cam kết bên B nhận số tiền nêu trên của bên A và cam kết không tự mình thực hiện bất kỳ một giao dịch nào liên quan đến ô đất A14 mà không được sự đồng ý bằng văn bản của của bên A. Mọi giao dịch liên quan đến ô đất A14 mà hai bên đã mua chung sẽ bị vô hiệu nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của hai bên.

Trường hợp hai bên thực hiện việc chuyển nhượng ô đất A14 thành công, số tiền anh Q nhận được bằng 33m^2 x giá bán, anh H1 nhận được 52m^2 x giá bán (Giá bán là giá thỏa thuận giữa bên A, bên B và bên mua đất).

Trường hợp hai bên không thể cùng nhau chuyển nhượng ô đất A14 thì: Mỗi bên chỉ được chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc quyền sở hữu của mình như đã xác định ở trên.

Khi ô đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên B, bên B thực hiện việc chuyển nhượng mà bên A không biết việc chuyển nhượng này thì bên B phải trả cho bên A số tiền đã góp là 341.550.000đ.

Căn cứ để Văn phòng công chứng P công chứng Văn bản thỏa thuận nêu trên là do các bên cung cấp chứng minh thư, sổ hộ khẩu; Quyết định về công nhận kết quả trúng đấu giá ngày 05/02/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố V; biên bản giao mốc giới trên thực địa và Văn bản thỏa thuận của các bên được lập ngày 27/01/2016 thỏa thuận về việc mua chung ô đất A14. Đối với Văn bản thỏa thuận mà các bên lập ngày 27/01/2016 thì Văn phòng công chứng không lưu giữ vì văn bản này được thay thế bằng Văn bản thỏa thuận ngày 26/02/2016.

Việc lập Văn bản thỏa thuận nêu trên do các bên hoàn toàn tự nguyện, việc công chứng được thực hiện theo quy định của pháp luật nên anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L đề nghị tuyên bố Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung được lập ngày 26/02/2016 tại Văn phòng công chứng P là vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Phòng công chứng số 1 tỉnh V do bà Ninh Thị L1 là người đại diện theo ủy trình bày:

Ngày 05/7/2016, Phòng Công chứng số 1 tỉnh V công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Thanh H với nội dung: Anh H1, chị L chuyển nhượng cho anh T, chị H thửa đất A14, tờ bản đồ QH, diện tích 85m^2; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao có thu tiền sử dụng (trúng đấu giá); giá chuyển nhượng 550.000.000đ;

Căn cứ để Phòng Công chứng thực hiện Văn bản Công chứng nêu trên là do các bên cung cấp: Chứng minh thư, sổ hộ khẩu gia đình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 569490 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 30/3/2016, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ CH 03826 mang tên người sử

dụng là Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L. Khi thực hiện việc công chứng, các bên không cung cấp giấy tờ thể hiện diện tích đất trên có Văn bản thỏa thuận mua chung. Khi lập văn bản công chứng, các bên hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn nên việc công chứng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Anh Q, chị K yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu với lý do trong đó anh Q, chị K được quyền sử dụng diện tích đất 33m^2 theo Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung được lập ngày 26/02/2016 tại Văn phòng công chứng P, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật vì khi thực hiện việc công chứng, các bên không cung cấp văn bản này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 13 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh V đã xét xử, quyết định:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117; 130, 131, 132, 208, 209, 218, 221, 238 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/7/2016 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh V giữa bên chuyển nhượng Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất A14, tờ bản đồ QH, diện tích 85m^2; địa chỉ: Khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan Tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V là vô hiệu (vô hiệu một phần đối với diện tích đất 33m^2).

2. Anh Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K được sử dụng chung diện tích đất 85m^2 (trong đó của anh Q, chị K là 33m^2) nằm trong phần diện tích đất 85m^2 thuộc thửa số A14, tờ bản đồ QH; địa chỉ: Khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan Tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 569490 ngày 30/3/2016, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03826 mang tên người sử dụng là Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L có các chiều cạnh cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp phần đất trống kích thước 3,40m.
- Phía Tây giáp phần đất của anh T, chị H kích thước 5,93m.
- Phía Nam giáp đường N kích thước 0,31m; 6,41m.
- Phía Bắc giáp phần đất của Ủy ban nhân dân phường Đ kích thước 0,32m; 7,37m (Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/7/2019 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng N).

Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất 33m^2 thuộc quyền sử dụng của anh Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2016 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh V giữa anh Nguyễn Văn Hùng, chị Đỗ Thị Thanh L với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh H có hiệu lực pháp luật (Chỉ có hiệu lực pháp luật đối với phần diện tích đất 52m^2 nằm trong phần diện tích đất 85m^2 thuộc thửa số A14, tờ bản đồ QH do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 569490 ngày 30/3/2016, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03826 mang tên người sử dụng là Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L.

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H được sử dụng chung diện tích đất 85m^2 (trong đó của anh T, chị H là 52m^2) nằm trong phần diện tích đất 85m^2 thuộc thửa số A14, tờ bản đồ QH; địa chỉ: Khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan Tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 569490 ngày 30/3/2016, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03826 mang tên người sử dụng là Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp phần đất của anh Q, chị K kích thước 5,93m.

Phía Tây giáp ô đất trống kích thước 8,7m.

Phía Nam giáp đường N kích thước 6,58m.

Phía Bắc giáp phần đất của Ủy ban nhân dân phường Đ kích thước 8,01m (Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/7/2019 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng N).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L về việc hủy Văn bản thỏa thuận đất mua chung giữa anh Phan Thanh Q, chị Nguyễn Thị K với anh Phạm Văn H1, chị Đỗ Thị Loan được lập ngày 26/02/2016 tại Văn phòng Công chứng P và không chấp nhận đề nghị phân chia tài sản chung là diện tích đất 85m^2 thuộc thửa đất số A14, tờ bản đồ QH vị trí đất tại khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan Tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V để anh H1 được nhận bằng hiện vật và trả cho anh Q, chị K số tiền là 594.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án dân sự, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/11/2019 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H.

Ngày 18/11/2019 người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L.

Ngày 28/11/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh V có quyết định kháng nghị số 478/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 13 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân thành phố V với nội dung:

- Tòa án nhận định thửa đất A14 là sở hữu chung theo phần theo qui định tại Điều 209 Bộ luật dân sự là chưa đủ căn cứ;

- Bản án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2016 vô hiệu một phần đối với diện tích 33m^2 là không có căn cứ, trực tiếp xâm hại đến quyền sở hữu của anh T, chị H vì họ là người mua bán tài sản ngay tình.

- Việc Tòa án xem xét, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận quyền sử dụng đất về đất đai nhưng không vận dụng các qui định của pháp luật đất đai để nhận định, đánh giá về việc xác lập quyền sở hữu đối với tài sản là quyền sử dụng đất là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, khách quan vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Anh T, chị H, anh H1, chị L yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/7/2016 và đề nghị được thanh toán tiền cho anh Q, chị K là chính đáng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V rút toàn bộ quyết định kháng nghị số 478/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

+ Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 13 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V kháng nghị trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho anh Nguyễn Văn H2 tham gia tố tụng với tư cách đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời chấp nhận cho anh Nguyễn Văn H2 tham gia tố tụng với tư cách đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong cùng vụ án là vi phạm khoản 2 Điều 87 Bộ Luật tố tụng dân sự. Trong vụ án này anh T, chị H là bị đơn có yêu cầu phản tố và anh H1, chị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có quyền và lợi ích hợp pháp đối lập nhau. Bởi trong đơn yêu cầu phản tố và lời khai tại Tòa, bị đơn đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2016 giữa anh Phạm Văn H1, chị Đỗ Thị Thanh L với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh H, còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thì ngoài việc đề nghị Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung ngày 26/02/2016, công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2016 còn đề nghị phân chia tài sản chung là diện tích đất 85m^2 thuộc thửa đất số A14. Việc anh H2 nhận ủy quyền cho hai bên đương sự nêu trên là vi phạm qui định tại Điều 87 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Do tại phiên tòa phúc thẩm không có mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà chỉ có người đại diện theo ủy quyền của họ, Hội đồng xét xử không thể hỏi ý kiến về việc thay đổi ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với việc ủy quyền tham gia tố tụng cho đúng qui định của pháp luật. Trong thời gian tạm ngừng phiên, Tòa án đã triệu tập anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Phạm Văn H1, chị Đỗ Thị Thanh L để đề nghị các đương sự này thực hiện ủy quyền cho đúng qui định pháp luật nhưng các đương sự này không đồng ý. Do đó, Tòa án đã có công văn số 128 ngày 23/7/2020 và công văn số 112 ngày 20/8/2020 không chấp nhận cho anh Nguyễn Văn H2 được đại diện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tham gia tố tụng nếu không điều chỉnh việc ủy quyền và nhận ủy quyền cho đúng qui định của pháp luật. Sau đó, anh H2 khiếu nại yêu cầu hủy công văn số 128 ngày 23/7/2020 và công văn số 112 ngày 20/8/2020. Ngày 02/10/2020 Chánh án Tòa án nhân tỉnh đã trả lời khiếu nại, sau đó anh H2 khiếu nại đến Tòa án cấp cao tại

Hà Nội. Do có khiếu nại nên TAND tỉnh V phải tạm đình chỉ vụ án chờ kết quả giải quyết khiếu nại. Ngày 01/4/2021 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành quyết định giải quyết khiếu nại số 06/2021/QĐ-GQKN với nội dung không chấp nhận khiếu nại của anh Nguyễn Văn H2. Sau khi có trả lời khiếu nại thì Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

Nay, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh H đã không ủy quyền cho anh H2 nữa mà ủy quyền cho chị Phạm Bích T tham gia tố tụng. Anh H2 chỉ đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn H1, chị Đỗ Thị Thanh L nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự ủy quyền này.

Vi phạm về tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm về việc chấp nhận cho một người đại diện theo ủy quyền cho đương sự có quyền và lợi ích hợp pháp đối lập nhau lẽ ra cần hủy bản án sơ thẩm nhưng các đương sự thừa nhận chưa bị ảnh hưởng gì và đã điều chỉnh việc ủy quyền nên Hội đồng xét xử không hủy bản án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về nội dung kháng cáo của bị đơn: Anh T, chị H đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị L với anh T, chị H được lập ngày 05/7/2016 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh V có hiệu lực pháp luật.

Xét, do có sự quen biết nên ngày 27/01/2016 vợ chồng anh Phan Thanh Q, chị Nguyễn Thị K cùng vợ chồng anh Phạm Văn H1, chị Đỗ Thị Thanh L thỏa thuận hai bên mua chung ô đất số A14 tại khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V. Các bên thống nhất để anh H1 đại diện tham gia đấu giá ô đất và thống nhất để anh H1 và chị Loan đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/01/2016 anh H1 đấu giá thành công ô đất. Ngày 05/02/2016 UBND thành phố V có quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 7 ô đất trong đó có anh Phạm Văn H1 trúng giá ô đất A14 có diện tích 85m^2 vị trí đất tại khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V với số tiền là 879.750.000đ.

Ngày 26/02/2016 vợ chồng anh Phan Thanh Q, chị Nguyễn Thị K cùng vợ chồng anh Phạm Văn H1, chị Đỗ Thị Thanh L lập "Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung" được công chứng tại Văn phòng công chứng P. Văn bản thỏa thuận có các nội dung chính là:

- Anh Q, chị K (Bên A) góp vốn với số tiền là 341.550.000đ (đã góp cho anh H1, chị L) mua diện tích 33m^2; anh H1, chị L (Bên B) góp vốn với số tiền là 538.200.000đ mua diện tích 52m^2 của ô đất nêu trên.

- Bên B nhận số tiền nêu trên của bên A và cam kết không tự mình thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến ô đất A14 mà không được sự đồng ý

bằng văn bản của bên A. Mọi giao dịch liên quan đến ô A14 sẽ bị vô hiệu nếu không nhận được sự đồng ý bằng văn bản của hai bên A và B.

- Trong trường hợp chuyển nhượng ô đất A14 thành công, số tiền anh Q nhận về bằng 33m^2 x giá bán; số tiền anh H1 nhận về bằng 52m^2 x giá bán (giá bán là giá thỏa thuận giữa bên A, bên B và bên mua đất).

- Trường hợp hai bên không thể cùng nhau chuyển nhượng ô đất nêu trên thì mỗi bên chỉ được chuyển nhượng phần diện tích thuộc quyền sở hữu của mình.

- Khi ô đất số 14 trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận mang tên bên B, bên B thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bên A không biết việc chuyển nhượng này thì bên B phải trả cho bên A số tiền đã góp là 341.550.000đ.

Như vậy, theo thỏa thuận thì thửa đất A14, tờ bản đồ QH, diện tích 85m^2; địa chỉ: Khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan Tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V thuộc quyền sử dụng chung của anh Q, chị K và Hùng, chị Loan. Theo quy định tại Điều 209 của Bộ luật Dân sự thì các bên đã xác lập quyền sở hữu chung theo thỏa thuận. Do đó diện tích đất này là sở hữu chung theo phần theo quy định tại Điều 209 của Bộ luật dân sự thì mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình.

Điều 209. Sở hữu chung theo phần

1. Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung.

2. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 218 Bộ luật dân sự về định đoạt tài sản chung qui định:

1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình.

2. Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp một chủ sở hữu chung theo phần bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua.

Việc anh H1, chị L tự ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản chung (chuyển nhượng cả phần đất của anh Q, chị K) mà không được sự đồng ý hay ủy quyền của anh Q, chị K đã xâm phạm quyền sở hữu chung của anh anh Q, chị K, vi phạm Điều 209 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai. Khi chuyển nhượng không thông báo bằng văn bản cho anh Q, chị K theo đúng qui định tại Điều 218 Bộ luật dân sự. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì anh H1, chị L

không trao đổi với anh T, chị H về việc thửa đất này mua chung cùng anh Q, chị K. Như vậy, anh H1, chị L đã lừa dối anh T, chị H về chủ thể sử dụng đất dẫn đến anh T, chị H đã đồng ý nhận chuyển nhượng và ký hợp đồng với anh H1, chị L. Hợp đồng này tuân thủ về hình thức do có công chứng nhưng nội dung không đúng về chủ thể sử dụng đất. Việc anh H1, chị L định đoạt cả phần tài sản của anh Q, chị K vi phạm quyền sở hữu, sử dụng tài sản của anh Q, chị K dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật qui định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Anh H1, chị L cho rằng anh việc anh chị chuyển nhượng đất cho anh T, chị H là dựa vào điều khoản của thỏa thuận ngày 26/02/2020: "*Khi ô đất số 14 trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận mang tên bên B, bên B thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bên A không biết việc chuyển nhượng này thì bên B phải trả cho bên A số tiền đã góp là 341.550.000đ"*.Tuy nhiên trường hợp này anh H1, chị L đang chuyển nhượng thì anh Q, chị K đã biết việc chuyển nhượng và ngăn chặn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị L với anh T, chị H được lập ngày 05/7/2016 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh V có hiệu lực pháp luật theo kháng cáo của bị đơn.

[4] Về nội dung kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L:

- Đối với kháng cáo yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung ngày 26/02/2016 giữa anh Phan Thanh Q, chị Nguyễn Thị K và anh Phạm Văn H1, chị Đỗ Thị Thanh L được Văn phòng công chứng P chứng nhận. Xét, văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất mua chung ngày 26/02/2016 giữa anh Phan Thanh Q, chị Nguyễn Thị K và anh Phạm Văn H1, chị Đỗ Thị Thanh L được hai bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội được Văn phòng công chứng P công chứng, do đó không có cơ sở để hủy Văn bản thỏa thuận này.

- Đối với kháng cáo yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2016 giữa anh H1, chị L và anh T, chị H được Phòng Công chứng số 1 tỉnh V chứng nhận đã được phân tích ở phần xét kháng cáo của bị đơn, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

- Đối với kháng cáo đề nghị phân chia tài sản chung là diện tích đất 85m^2 thuộc thửa đất số A14, tờ bản đồ QH, địa chỉ thửa đất: Khu dân cư tự xây phường Đ, V, V. Do tỉ lệ góp vốn nhiều hơn nên anh H1 xin được nhận bằng hiện vật là đất. Xét, anh H1, chị L không có nhu cầu sử dụng đất này nên mới

chuyển nhượng cho người khác, việc anh đề nghị được sử dụng 85m^2 đất là không phù hợp nhu cầu thực tế nên Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này.

[5] Về nội dung kháng nghị: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V rút toàn bộ quyết định kháng nghị số 478/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/7/2016 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh V giữa bên chuyển nhượng Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất A14, tờ bản đồ QH, diện tích 85m^2 là vô hiệu một phần (vô hiệu đối với diện tích đất 33 m^2), đồng thời xử cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H được sử dụng 52m^2 nằm trong phần diện tích đất 85m^2 thuộc thửa số A14 là chưa chính xác. Bởi hợp đồng vô hiệu thì không thể xử cho anh T, chị H được sử dụng đất. Hơn nữa tại công văn số 201/HC- QLĐT ngày 29/7/2019 của Phòng Quản lý đô thị Ủy ban nhân dân thành phố V nêu "*Thửa đất A14, tờ bản đồ QH diện tích 85m^2 sau khi tách thành 02 thửa (01 thửa diện tích 52m^2 và 01 thửa diện tích 33m^2) sẽ không phù hợp quy hoạch được duyệt nên không thể tách làm 02 thửa"*. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử thì ngày 06/3/2021 anh Q và chị K có đơn đề nghị và tại phiên tòa phúc thẩm anh chị đề nghị được sử dụng toàn bộ 85m^2 thuộc thửa đất số A14 vì anh có nhu cầu sử dụng đất. Nếu được sử dụng toàn bộ 85m^2 đất anh có trách nhiệm thanh toán cho anh H1, chị L trị giá 52m^2 đất và thanh toán cho anh T, chị H tài sản là lán, tường xây trên đất theo giá thị trường mà Hội đồng định giá tài sản đã định giá. Xét, đây là nguyện vọng chính đáng của anh Q, chị K, phù hợp với mục đích ban đầu đấu giá đất để sử dụng, anh chị thực sự là người có nhu cầu sử dụng đất cần chấp nhận giao cho anh chị được sử dụng toàn bộ diện tích 85m^2 thuộc thửa đất số A14. Anh Q, chị K phải có trách nhiệm thanh toán trị giá 52m^2 đất cho anh H1, chị L theo giá Hội đồng định giá tài sản đã định giá là: 18.000.000đ/m2 x 52m^2 = 936.000.000đ. Anh Q, chị K phải thanh toán cho anh T, chị H trị giá tài sản trên đất gồm tường xây, lán lợp mái tôn, nền gạch được làm trên thửa đất số 85m^2 theo biên bản định giá là 24.600.000đ (đất và những tài sản này hiện do anh T, chị H xây dựng và quản lý sau khi nhận chuyển nhượng đất). Thửa đất số A14, tờ bản đồ QH; địa chỉ: Khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan Tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 569490 ngày 30/3/2016, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03826 mang tên người sử dụng là Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L nên anh

Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Anh T, chị H và các đương sự khác không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Như vậy, cần sửa bản án sơ thẩm. Quan điểm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh V.

2. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H.

3. Không chấp nhận kháng cáo anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L.

4. Sửa bản án sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 13 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh V.

Căn cứ các Điều 117, 123, 209, 218 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/7/2016 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh V giữa bên chuyển nhượng Phạm Văn H1 và Đỗ Thị Thanh L với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Thanh H đối với thửa đất A14, tờ bản đồ QH, diện tích 85m^2; địa chỉ: Khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan Tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V là vô hiệu.

- Anh Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K được sử dụng diện tích 85m^2 đất thuộc thửa số A14, tờ bản đồ QH; địa chỉ: Khu dân cư tự xây thuộc khối cơ quan Tỉnh ủy, phường Đ, thành phố V, tỉnh V có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp phần đất trống kích thước 3,40m, phía Tây giáp ô đất A13 kích thước 8,7m, phía Nam giáp đường N kích thước 13,3m, phía Bắc giáp đất khu dân cư kích thước 15,7m. Anh Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K được sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản xây dựng trên 85m^2 đất gồm tường xây, lán lợp tôn, nền gạch.

- Anh Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K có nghĩa vụ thanh toán tiền tài sản cho anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L 936.000.000đ (chín trăm ba mươi sáu triệu đồng); thanh toán tiền tài sản cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H 24.600.000đ (hai mươi tư triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán đủ khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Anh Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Phan Thanh Q và chị Nguyễn Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch 40.818.000đ (bốn mươi triệu tám trăm mười tám nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0004481ngày 07/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V; anh Q và chị K còn phải nộp 40.518.000đ (bốn mươi triệu năm trăm mười tám nghìn đồng).

+ Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0006512 ngày 11/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V (do anh Nguyễn Văn H2 nộp thay).

+ Anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0004538 ngày 10/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V (do anh Nguyễn Văn H2 nộp thay).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0006616 ngày 10/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V (do anh Nguyễn Văn H2 nộp thay).

- Anh Phạm Văn H1 và chị Đỗ Thị Thanh L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo

biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0006617 ngày 10/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V (do anh Nguyễn Văn H2 nộp thay).

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh V;
- TAND thành phố V;
- VKSND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đã ký

Nguyễn Vĩnh Thành

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hoàng Thanh Nguyễn Thị Mỹ Hạnh **Nguyễn Vĩnh Thành**