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

Bản án số: 48/2022/DS-PT
Ngày: 18/7/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng Chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Minh Lý, Bà Trần Thị Nhài

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lương Thị Thuý Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên*: Bà Lê Thị Hương Giang, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/6/2022 và ngày 18/7/2022 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2022/DS - PT ngày 04/3/2022 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST, ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2022/QĐ-PT ngày 01/4/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1979, có mặt

2. Bà Đặng Thị M, sinh năm 1990, có mặt

Đều trú tại: Xóm NH, xã LS, TP.TN, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo ủy Q: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985, có mặt

Địa chỉ: Tổ 4, phường QT, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: 1. Ông Đào Văn H, sinh năm 1979, có mặt

2. Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1989, vắng mặt

Đại diện ủy Q: ông Đào Văn H, sinh năm 1979, có mặt

Đều trú tại: Xóm Mỏ Đá, xã LS, Tp.TN, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Nguyễn Thị T1, sinh năm 1939, vắng mặt

Trú tại: Xóm NH, xã LS, TP.TN, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ngân Hàng NN

Địa chỉ: Số 2 LH, phường TC, quận BĐ, TP. Hà Nội.

Đại diện theo ủy Q: Bà Trần Thị Hương G, Phó giám đốc chi nhánh ngân hàng NN huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên, có mặt

Địa chỉ: tổ 6, phường CH, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

3. Văn phòng công chứng PN thành phố, tỉnh Thái Nguyên.

Địa chỉ: Phường PĐP, TP.TN, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T2 - Trưởng Văn phòng

4. Văn phòng công chứng Vũ Gia Đ

Địa chỉ: Phường PĐP, TP.TN, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Gia Đ- Trưởng Văn phòng.

(Văn phòng công chứng PN thành phố tỉnh Thái Nguyên và Văn phòng công chứng Vũ Gia Đ có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người làm chứng:

1. Bà Đoàn Thị T3, sinh năm 1970

Địa chỉ: xóm NH, xã LS, thành phố TN, Thái Nguyên

2. Ông Trương Văn H2, sinh năm 1969

Địa chỉ: xóm NH, xã LS, thành phố TN, Thái Nguyên

3. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1966

Địa chỉ: xóm NH, xã LS, thành phố TN, Thái Nguyên

4. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1979, có mặt

Địa chỉ: xóm NH, xã LS, thành phố TN, Thái Nguyên

Bà T3, bà Q, ông H2 có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn C, bà Đặng Thị M, khởi kiện vợ chồng ông Đào Văn H, bà Đinh Thị H1 yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng 04 thửa đất số 312, 343, 413, 537, tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 2.010 m^2, tại xã LS, thành phố Thái Nguyên vô hiệu, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp mang tên bà Đinh Thị H1.

Lý do khởi kiện, nguyên đơn ông C bà M, đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn T trình bày:

Tháng 12/2017 ông Đoàn Văn C có vay của vợ chồng ông Đào Văn H, bà Đinh Thị H1 số tiền 100 triệu đồng, lãi suất 4 triệu đồng/tháng. Để được vay số tiền trên, ông H bà H1 đã yêu cầu ông C phải đến Văn phòng Công chứng PN

thành phố tỉnh Thái Nguyên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất số 312, 343, 413, 537, tờ bản đồ số 6, tổng diện tích là 2.010 m^2, tại xã LS, thành phố Thái Nguyên cho bà Đinh Thị H1. Nguồn gốc 04 thửa đất nêu trên là của cụ Nguyễn Thị T1, mẹ đẻ ông C tặng cho vợ chồng ông C, bà M. Ông C lúc đầu không nhất trí lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông H bảo đây chỉ là hình thức thôi, sau khi ông C đã trả đủ tiền vay gốc và lãi thì sẽ hủy Hợp đồng, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

Do ông C và ông H là bạn với nhau từ nhỏ và là Hàng xóm của nhau, nên ngày 06/12/2017 ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị H1 là vợ của ông H tại Văn phòng Công chứng PNthành phố tỉnh Thái Nguyên. Toàn bộ quá trình ông C vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông H bà H1, bà M là vợ ông C không biết.

Tháng 6/2018 ông C mang tiền sang nhà ông H, bà H1 để thanh toán thì ông H nói đã làm thủ tục sang tên 04 thửa đất số 312, 343, 413, 537, tờ bản đồ số 6, diện tính 2010 m2, tại xã LS, thành phố Thái Nguyên cho bà Định Thị H1. Nếu ông C muốn lấy lại bìa đỏ thì phải cắt một mảnh đất cho vợ chồng ông H.

Ông C bà M cho rằng 04 thửa đất ông C chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản chung, tài sản duy nhất của vợ chồng ông C bà M, bà M là người trực tiếp quản lý, sử dụng 04 thửa đất trên và là nguồn T3 nhập duy nhất của vợ chồng từ việc canh tác 04 thửa đất, nên một mình ông C không có Q chuyển nhượng khi chưa có ý kiến của bà M. Hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất của ông C cho bà H1 là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho việc vay số tiền 100 triệu đồng, vì thực tế sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất, gia đình ông C bà M vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 100 triệu đồng với diện tích đất 2010 m2, tương ứng với 5,6 sào là không đúng, quá thấp so với giá chuyển nhượng tại địa phương cùng thời điểm đó là 90 triệu đồng/ 01 sào.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp cho Tòa án gồm: bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/12/2017 tại Văn phòng công chứng PN thành phố tỉnh Thái Nguyên giữa ông Đoàn Văn C với bà Đinh Thị H1; Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng, Văn phòng công chứng Nông Quang P công chứng ngày 22/10/2017.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T, đại diện theo uỷ quyền cho ông C, bà M cung cấp cho Toà án đơn xin xác nhận, giấy biên nhận tiền bán đất và bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Q với ông Trần Văn T4 và giữa bà Đoàn Thị T3 với ông Trương Văn H2, đều trú tại xóm NH, xã LS, thành phố Thái Nguyên vào thời điểm tháng 5/2016 và tháng 11/2017.

Bị đơn ông Đào Văn H, bà Đinh Thị H1 trình bày:

Bà Đinh Thị H1 nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn C 04 thửa đất số 312, 343, 413, 537, tờ bản đồ số 06, diện tích 2010 m2, tại xã LS, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên với giá 100 triệu đồng, ông C đã nhận đủ số tiền 100

triệu đồng, có giấy giao nhận tiền vào ngày 06/12/2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng ngày 06/12/2017 tại Văn phòng công chứng PN thành phố tỉnh Thái Nguyên. Ngày 24/9/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận Q sử dụng số CO 302508 cho bà Đinh Thị H1.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 04 thửa đất giữa cụ T1 với ông Đoàn Văn C, được UBND xã LS chứng thực thì ông C được tặng cho riêng. Vì vậy, ông Đoàn Văn C có toàn quyền quyết định chuyển nhượng 4 thửa đất nêu trên cho bà Đinh Thị H1 theo quy định của pháp luật.

Nay ông Đoàn Văn C, bà Đặng Thị M cho rằng 04 thửa đất đã chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản chung vợ chồng, là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình ông C, yêu cầu toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2017 tại Văn phòng công chứng PN thành phố tỉnh Thái Nguyên giữa bà Đinh Thị H1 và ông Đoàn Văn C vô hiệu, ông không nhất trí. Đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C và bà Đặng Thị M, buộc ông C bà M phải trả 04 thửa đất cho ông H bà H1.

Tài liệu chứng cứ bị đơn cung cấp cho Tòa án gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 302508 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 24/9/2018 mang tên bà Đinh Thị H1; bản phô tô Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng Q sử dụng đất ngày 06/12/2017; hợp đồng tín dụng số 8506 LVA -201804739 ngày 17/12/2019; 01 phiếu nhập kho ngày 17/12/2019 đối với giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Đinh Thị H1.

Ông Hoàng Văn T2 trưởng văn phòng Công chứng PN thành phố tỉnh Thái Nguyên trình bày:

Ngày 06/12/2017 ông Đoàn Văn C và bà Đinh Thị H1 có hộ khẩu thường trú tại xã LS, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến Văn phòng công chứng PN thành phố tỉnh Thái Nguyên để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi ký vào hợp đồng, ông C và bà H1 đều được nghe Công chứng viên giải thích pháp luật, quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm pháp lý khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đọc lại toàn bộ hợp đồng và nhất trí toàn bộ nội dung trong hợp đồng. Ông C, bà H1 đều cam kết việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc, vì vậy công chứng viên đã thực hiện ghi lời chứng và ký vào lời chứng theo đúng quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn C và bà Đinh Thị H1 là hoàn toàn hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Ông Vũ Gia Đ trưởng Văn phòng, công chứng Vũ Gia Đ trình bày:

Văn phòng công chứng Nông Quang P (nay là Văn phòng công chứng Vũ Gia Đ) do công chứng viên Nông Quang P thực hiện công chứng văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung số 860 ngày 22/10/2017 tại Văn phòng công chứng Nông Quang P giữa ông Đoàn Văn C với bà Đinh Thị H1.

Sau khi xem xét sổ sách, hồ sơ lưu trữ, chữ ký của Công chứng viên ký các trang và chữ ký vào trang cuối của văn bản công chứng nêu trên xác định: Chữ ký không phải của công chứng viên Nông Quang P. Do đó, văn bản thỏa thuận trên không phải do văn phòng công chứng Nông Quang P ban hành.

Quan điểm của Ngân Hàng NN, đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Hương G - Phó giám đốc Ngân Hàng NN, chi nhánh huyện Đồng Hỷ trình bày:

Ngày 17/12/2018 Ngân Hàng NN, chi nhánh huyện Đồng Hỷ có ký hợp đồng tín dụng với ông Đào Văn H, giải ngân cho ông H vay số tiền 200.000.000 đồng. Khi vay vốn ngân Hàng, ông H có gửi một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc số CO 302508 mang tên bà Đinh Thị H1. Tuy nhiên, do khoản vay của ông H là khoản vay tín chấp, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không phải là tài sản thế chấp. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà H1 vô hiệu thì Ngân Hàng chấp Hành theo quy định của bản án. Nếu giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà H1 được chấp nhận, thì yêu cầu ông H thanh toán khoản nợ cho Ngân Hàng, khi thanh toán xong Ngân Hàng sẽ trả giấy chứng nhận QSD đất cho ông H theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST, ngày 24/12/2021 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 06/12/2017 số công chứng 11.783 quyển số 4 giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Văn C với bên nhận chuyển nhượng bà Đinh Thị H1 tại văn phòng công chứng PN thành phố, tỉnh Thái Nguyên.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng và chi phí tố tụng: Các đương sự không yêu cầu, Tòa án không giải quyết.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/01/2022, ông Đoàn Văn C và bà Đặng Thị M kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án số 42/2021/DS-ST, ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên. Nội dung kháng cáo ông C, bà M cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm không T Hành định giá tài sản tranh chấp, không đưa công chứng viên Nông Quang P tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Về nội dung, 04 thửa đất ông C chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản chung vợ chồng, là nguồn T3 nhập duy nhất của gia đình ông C, ông C chuyển nhượng cho bà H1 không có ý kiến của bà M là trái pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C và bà H1 là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho việc ông C vay ông H số tiền 100 triệu đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là quá thấp so với giá thực tế giao dịch cùng thời điểm tại địa phương khoảng 600 triệu đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Đoàn Văn C, bà Đặng Thị M, kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn C, bà Đặng Thị M, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nội dung nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không định giá tài sản tranh chấp, không đưa ông Nông Quang P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất giữa ông Đoàn Văn C với bà Đinh Thị H1, các đương sự đã được Toà án giải thích đều không có yêu cầu phản tố, không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng trong trường hợp Toà án xác định hợp đồng vô hiệu. Do đó, không cần thiết phải thành lập hội đồng định giá tài sản, nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Công chứng viên Nông Quang P là người thực hiện công chứng thoả thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng giữa ông Đoàn Văn C với bà Đặng Thị M. Công chứng viên đã có lời khai trong hồ sơ vụ án, việc công chứng văn bản đã bị Thanh tra sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên xử phạt vi phạm Hành chính. Vì vậy, công chứng viên nếu cần sẽ tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2.2] Về nội dung kháng cáo về quyền định đoạt tài sản chung vợ chồng:

Về nguồn gốc 04 thửa đất ông C chuyển nhượng cho bà H1, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đoàn Văn C do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên cung cấp, thể hiện của cụ Nguyễn Thị T1 tặng cho riêng ông Đoàn Văn C, được cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên Đoàn Văn C. Theo quy định tại Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình, thì tài sản được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân là tài sản riêng của vợ, chồng.

Ngày 22/10/2017 ông C, bà M đã ký "Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng" số công chứng 860 tại Văn phòng công chứng Nông Quang P. Kết quả xác minh, Văn phòng Công chứng Nông Quang P (nay là Văn phòng công chứng Vũ Gia Đ) không lập quản lý sử dụng các loại sổ sách biểu mẫu theo quy định của pháp luật về công chứng, không lưu trữ hồ sơ đúng quy định, nên đã bị Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên ra quyết định xử phạt vi phạm Hành chính.

Điểm h khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định:

4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi như sau:

h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng,

Ông C, bà M cho rằng đã thoả thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng, nhưng chưa đăng ký biến động về đất đai theo quy định của Luật đất đai viện dẫn nêu trên, nên tài sản là 04 thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông C chưa chuyển thành tài sản chung vợ chồng.

[2.3] Về quyền chuyển nhượng 04 thửa đất của ông C cho bà H1:

Theo biên bản xác minh của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên với cán bộ địa chính xã LS, thành phố Thái Nguyên ngày 20/5/2021 thì ngoài 04 thửa ruộng được cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Đoàn Văn C, hiện đang tranh chấp, vợ chồng ông C bà M không còn diện tích đất nào khác (bút lục số 344).

Tại biên bản xác minh của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên với ông Trưởng xóm NH, xã LS, thành phố Thái Nguyên ngày 20/5/2021, xác định hộ gia đình ông C gồm có ông C, bà M cùng 02 con, cụ T1 là mẹ đẻ ông C đã già yếu, bà M là chị gái ông C bị khuyết tật, đều làm nông nghiệp. Khoảng hơn 01 năm nay ông C mới đi làm thêm ở Bắc Ninh.

Như vậy, mặc dù xác định 04 thửa đất là tài sản riêng của ông C, nhưng đây là tài sản duy nhất của vợ chồng ông C bà M và là nguồn thu nhập duy nhất để duy trì cuộc sống của vợ chồng ông C bà M cùng 02 con.

Khoản 4 Điều 44 Luật Hôn nhân và gia đình quy định:

Trong trường hợp vợ chồng có tài sản riêng mà hoa lợi, lợi tức từ tài sản riêng đó là nguồn sống duy nhất của gia đình thì việc định đoạt tài sản này phải có sự đồng ý của vợ, chồng.

Ông C chuyển nhượng 04 thửa đất là tài sản riêng của mình nhưng là tài sản duy nhất để duy trì cuộc sống của cả gia đình không có ý kiến đồng ý của bà M, trong khi bà M là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất là vi phạm về định đoạt tài sản riêng quy định tại khoản 4 Điều 44 Luật Hôn nhân và gia đình viện dẫn nêu trên.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định ông C không tham gia đáng kể vào việc canh tác, trồng hoa màu là do ông C đi làm công việc khác, việc đi làm cho các công ty sẽ được công ty trả lương góp phần đóng góp vào thu nhập của gia đình, nên việc canh tác của bà M không phải là nguồn thu nhập duy nhất của gia đình là không có căn cứ.

[2.4.] Về nội dung kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất giữa ông C với bà H1 là hợp đồng giả tạo:

Về việc bàn giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất:

Ngày 16/12/2017 ông C và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất, tuy nhiên từ đó cho đến nay gia đình ông C bà M vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng cả 04 thửa đất để canh tác mà chưa có việc bàn giao cho ông H, bà H1. Phía ông H, bà H1 cũng không có đơn yêu cầu hay đề nghị gia đình ông C, bà M phải bàn giao 04 thửa đất đã nhận chuyển nhượng này. Đến tháng 6/2019 ông C, bà M khởi kiện ông H, bà H1 yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C với bà H1 vô hiệu, yêu cầu ông H bà H1

phải trả lại giấy chứng nhận QSD đất, lúc này ông H mới có ý kiến đề nghị ông C bà M phải bàn giao 04 thửa đất đã nhận chuyển nhượng năm 2017.

Về giá chuyển nhượng:

Theo hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất giữa ông C với bà H1 lập tại văn phòng công chứng PN thành phố tỉnh Thái Nguyên thì giá chuyển nhượng 04 thửa đất, tổng diện tích 2010 m2 là 100 triệu đồng. Theo biên bản định giá ngày 12/9/2019, thì 2010 m2 đất các bên chuyển nhượng tính theo giá của UBND tỉnh Thái Nguyên theo Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 là 130.650.000 đồng.

Căn cứ vào đơn xin xác nhận, giấy biên nhận tiền bán đất, bản tự khai giữa bà Trần Thị Q với ông Trần Văn T4 và giữa bà Đoàn Thị T3 với ông Trương Văn H2, đều trú tại xóm NH, xã LS, thành phố Thái Nguyên và lời khai của ông T4 tại phiên toà, thì giá chuyển nhượng 01 sào ruộng tại thời điểm năm 2016, 2017 có vị trí gần với 04 thửa ruộng các bên đang tranh chấp là 90 triệu đồng/ 01 sào (360 m2/ 01 sào).

Tại biên bản xác minh của Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên với ông Nguyễn Văn H1, Trưởng xóm NH, xã LS, thành phố Thái Nguyên, thì thời điểm năm 2017 giá chuyển nhượng 01 sào ruộng nằm ở giữa cánh đồng, không có đường giao thông thuận tiện, vị trí tương ứng với diện tích ruộng các bên đang tranh chấp khoảng 60 đến 65 triệu đồng/ 01 sào; đến năm 2018 thì giá chuyển nhượng cùng loại ruộng nêu trên là 100 triệu đồng/ 01 sào. Trong khi ông C chuyển nhượng 2010 m2 ruộng (tương đương với 5,6 sào) cho bà H1 với giá 100 triệu đồng, tương ứng với 18 triệu đồng/01 sào, chỉ bằng 1/5 so với giá các bên đã chuyển nhượng cùng thời điểm và thấp hơn so với giá quy định của UBND tỉnh là 30.650.000 đồng.

Như vậy, ngay tại thời điểm chuyển nhượng giá của 04 thửa đất chuyển nhượng theo hợp đồng giữa ông C với bà H1 có sự chênh lệch quá lớn so với thực tế chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không xác định được lý do của sự chênh lệch này. Ông C, bà M cho rằng hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa ruộng giữa ông C với bà H1 là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho việc ông C vay số tiền 100 triệu của ông H là có căn cứ chấp nhận.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn C và bà Đinh Thị H1 đã tuân thủ theo đúng nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự để công nhận hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất giữa ông C với bà H1 là đánh giá chưa đầy đủ và toàn diện về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn văn C, bà Đặng Thị M, xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD 04 thửa đất giữa ông C với bà H1 được văn phòng công chứng PN thành phố, tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 06/12/2017 vô hiệu toàn bộ. Ông Đoàn Văn C được quyền yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất

theo quy định. Buộc Ngân Hàng NN, Chi nhánh huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên, bà Đinh Thị H1, ông Đào Văn H phải giao nộp bản gốc giấy chứng nhận QSD đất cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên để xử lý theo quy định.

Bà H1 có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác theo quy định.

[3.] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Án phí: Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[3.2] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã thực hiện xong tại cấp sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa, đại diện VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông C, bà M, sửa bản án sơ thẩm, xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD 04 thửa đất giữa ông C với bà H1 lập ngày 06/12/2017 vô hiệu toàn bộ.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn C, bà Đặng Thị M; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST, ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Áp dụng: Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 44 Luật Hôn nhân và gia đình; Điểm h khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban Hành quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất số: 312, 343, 413, 537, tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 2.010 m^2, tại xã LS, thành phố Thái Nguyên, giữa ông Đoàn Văn C với bà Đinh Thị H1, Văn phòng công chứng PN thành phố tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 06/12/2017 vô hiệu toàn bộ.

2. Ông Đoàn Văn C được quyền yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Buộc Ngân Hàng NN, Chi nhánh huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên, bà Đinh Thị H1, ông Đào Văn H phải giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 302508, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp

ngày 24/9/2018 mang tên bà Đinh Thị H1 cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên để xử lý theo quy định.

4. Bà Đinh Thị H1 có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác theo quy định.

5. Về án phí: ông Đoàn Văn C, bà Đặng Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả ông C bà M mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm; Hoàn trả ông C bà M 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai T3 số 0000917; 0000918 ngày 20/01/2022 và biên lai thu số 0001839 ngày 18/6/2019 của Chi cục Thi Hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

Ông Đào Văn H, bà Đinh Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước.

6. Chi phí tố tụng: Ghi nhận ông C, bà M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã thực hiện xong tại cấp sơ thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKS ND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

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

(Đã ký)

Hoàng Quý Sửu