

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 992/2023/DS-PT
Ngày: 27 - 9 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Như Hà
2. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27/9/2023, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 319/2023/TLPT-DS ngày 02/8/2023,
về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án
nhân dân huyện G, Thành phố H bị ông Phạm Hữu T (bị đơn) kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3478/2023/QĐ-PT ngày
14/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11879/2023/QĐ-PT ngày
05/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Mai Ngọc Đ**, sinh năm 1949.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh C, sinh năm 1982 (Giấy ủy
quyền ngày 02/12/2016 lập tại Văn phòng Công chứng A, Thành phố H, số
003481, quyển số 07), (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 46/3B, khu phố M, thị trấn C, huyện G, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc
Tr, sinh năm 1982 – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Ph, Đoàn Luật sư
Thành phố H (có mặt).

Bị đơn: **Ông Phạm Hữu T**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 203, đường L, phường B, Quận M, Thành phố H; Địa chỉ hiện nay: Số 16 đường Tr, phường A, thành phố Th, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Đình Th, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số 74 đường Q, Phường M, Quận M1, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 12/9/2023 lập tại Văn phòng Công chứng H, Thành phố H, số 002362, quyền số 09), (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Phòng Công chứng I, Thành phố H;

Trụ sở: Số 94-96 đường N, Phường B1, Quận N, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L1 Huỳnh Phương V – Chuyên viên Phòng Công chứng I, Thành phố H; Địa chỉ liên hệ: Số 94-96 đường N, Phường B1, Quận N, Thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 05/9/2023), (có đơn xin vắng mặt).

2/ Ông Phạm Văn M1 (sinh năm 1946, chết năm 2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.1/ Bà Mai Ngọc Đ, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số 46/3B, khu phố M, thị trấn C, huyện G, Thành phố H.

2.2/ Bà Phạm Ngọc Th, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 292/2A, khu phố H, thị trấn C, huyện G, Thành phố H.

2.3/ Bà Phạm Thị Ngọc H1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số 845, ấp B, xã B2, huyện G, Thành phố H.

2.4/ Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 285/3A, khu phố A, thị trấn C, huyện G, Thành phố H.

2.5/ Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 201/11, khu phố M1, thị trấn C, huyện G, Thành phố H.

2.6/ Ông Phạm Đức M, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 201/13, khu phố M1, thị trấn C, huyện G, Thành phố H.

2.7/ Bà Phạm Ngọc T2, sinh năm 1979;

Địa chỉ: B4-10.13 Lô B4, khu tái định cư P, chung cư K, đường 15B, khu phố H1, phường P, Quận B, Thành phố H.

2.8/ Ông Phạm Minh C, sinh năm 1982;

2.9/ Ông Phạm Ngọc T3, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số 46/3B, khu phố M, thị trấn C, huyện G, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Đ, Th, H1, T1, H2, M, T2, T3: Ông Phạm Minh C, sinh năm 1982 (Giấy ủy quyền ngày 29/01/2019 (số 000356, quyền số 01) và Giấy ủy quyền ngày 05/5/2023 (số 000950, quyền số 01) cùng lập tại Văn phòng Công chứng A, Thành phố H (có mặt).

3/ Ông Trần Thanh L, sinh năm 1972 (vắng mặt);

4/ Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú cuối cùng: Số 389/2, Tổ 7, khu phố Ph, thị trấn C, huyện G, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 8 năm 2012, và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Mai Ngọc Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Minh C trình bày:

Vào khoảng tháng 6 năm 2011, ông Phạm Hữu Q là em trai của ông Phạm Hữu T, người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên hệ với gia đình bà Mai Ngọc Đ và đề nghị chuộc lại giấy tờ nhà, đất với số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Bà Đ không hề hay biết việc mua bán, chuyển nhượng nhà cửa của ông Phạm Văn M1.

Trước sự việc nêu trên, ngày 08/7/2011 con bà Đ và chồng bà là ông Phạm Văn M1 có đến Phòng Công chứng I, Thành phố H để trích sao giấy tờ thì được biết là ông M1 đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024296 ngày 29/7/2010 được Công chứng viên của Phòng Công chứng I, Thành phố H công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ có một mình ông M1 ký, bà Đ và các con có tên trong hộ khẩu, đang sống chung với gia đình không ký tên và cũng không hề hay biết gì về việc chuyển nhượng. Ngoài ra, sau khi ký tên vào hồ sơ tại Phòng Công chứng I, Thành phố H thì ông M1 không hề nhận bất cứ một đồng nào của ông T như đã nêu trong hợp đồng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Trên đất có tài sản gắn liền là căn nhà mà cả gia đình đang chung sống, có nguồn gốc như sau: Vào năm 2006, gia đình bà Mai Ngọc Đ bị giải tỏa toàn bộ nhà ở, đất ở trong dự án đầu tư xây dựng Trung tâm Văn hóa huyện G. Để bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư thi công dự án, gia đình bà Đ có tạm ứng số tiền bồi thường mua đất, xây dựng nhà ở (tạm ứng 02 lần vào tháng 9/2006, tháng 5 và tháng 7/2007) ứng với số tiền là 450.000.000 đồng. Tại thời điểm này, ông Phạm Minh C (con bà Đ) và ông Hồ Minh L1 có hùn vốn mua một miếng đất diện tích 189m², đất thổ cư thuộc thửa 48, tờ bản đồ 43, tại thị trấn C nhằm mục đích để kinh doanh. Tuy nhiên, do gia đình bà Đ đang có nhu cầu mua đất xây dựng nhà ở, nên bà đã đề nghị ông Hồ Minh L1 để lại phần đất trên cho gia đình bà. Ông L1 đồng ý để lại cho con bà và chỉ lấy lại phần vốn mua đất trước đây. Vì bận công việc nên ông L1 đã ủy quyền cho ông Phạm Minh C ký hợp đồng tặng cho ngày 30/05/2007. Do ông L1 và ông M1 không có quan hệ huyết thống

nên phải thực hiện nộp thuế theo quy định, việc nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất do bà Đ đóng bằng số tiền đã tạm ứng kinh phí bồi thường của gia đình.

Ngày 14/5/2007, ông Phạm Văn M1 được cập nhật đứng tên quyền sử dụng đất số H00479 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 08/9/2005. Như vậy, mục đích thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là để gia đình bà Đ xây dựng nhà ở chung sau khi bị giải tỏa vị trí nhà cũ. Việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để ông Phạm Văn M1 đứng tên đại diện gia đình đứng chứ không nhằm mục đích tặng cho tài sản riêng, bởi vì sau đó gia đình bà Đ đã sử dụng số tiền bồi thường giải tỏa để xây dựng nhà ở chung cho đến nay.

Ngày 26/7/2007, gia đình bà Mai Ngọc Đ có lập hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy phép xây dựng số 182/GPXD ngày 31/7/2007. Ngày 26/8/2007, gia đình bà Đ có ký hợp đồng với ông Nguyễn Văn H3 địa chỉ thường trú 134/3 khu phố G, thị trấn C, huyện G để xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng. Đến ngày 30/12/2007, căn nhà đã xây dựng hoàn chỉnh và được hai bên bàn giao nhà ở trước Tết nguyên đán. Từ đó, gia đình bà Đ đã nhập phần đất và nhà vào sử dụng chung mặc dù chưa thực hiện hoàn công nhà, hợp thức hóa quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định.

Thiết nghĩ, đây là tài sản chung của gia đình đã được đưa vào sử dụng chung vào năm 2007 – 2008 (trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2010). Mặc dù do cá nhân ông Phạm Văn M1 đứng tên nhưng tài sản này được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân (vợ chồng có hôn thú từ năm 1972 đến nay), thửa đất đã đưa vào việc xây dựng nhà ở cho cả gia đình thì xem như là tài sản chung của gia đình. Chính vì vậy nếu muốn buôn bán, chuyển nhượng gì thì phải có sự đồng ý, quyết định của từng thành viên trong gia đình, nhất là bà Đ.

Mặt khác, đây là tài sản duy nhất của gia đình bà Đ nên bà không thể bán hay chuyển nhượng, nếu bán thì gia đình bà đi đâu, ở đâu. Ngoài ra ông M1 không có bất cứ lý do gì phải bán nhà, đất. Cũng chính vì sự đau buồn về sự việc trên mà chồng bà Đ là ông Phạm Văn M1 sinh bệnh và chết năm 2018. Từ những cơ sở trên, cho thấy việc ký kết chuyển nhượng nhà, đất nêu trên là chưa thực hiện hoàn thành vì: Không có sự thỏa thuận, tự nguyện giữa các bên (nhất là những người có quyền lợi liên quan không ký trong hợp đồng), không có hợp đồng đặt cọc và phía ông Phạm Hữu T chưa thanh toán tiền theo hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024296, quyền số 07 ngày 29/7/2010 được công chứng tại Phòng Công chứng I, Thành phố H và hủy bỏ hợp đồng này. Ông Phạm Hữu T phải giao trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật sang tên ông Phạm Văn M1. Về số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, ông T chưa giao tiền cho ông M1 nên không hoàn trả.

2/ Theo lời khai của bị đơn ông Phạm Hữu T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đặng Thị Tuyết H4 trình bày:

Qua giới thiệu, ngày 29/7/2010 ông Phạm Hữu T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn M1 bán căn nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 933664. Qua xem xét pháp lý, ông T được biết căn nhà này do ông Phạm Minh C tặng riêng ông Phạm Văn M1 theo Hợp đồng tặng cho số 141 ngày 30/5/2007. Trên cơ sở thỏa thuận đã hoàn tất thủ tục mua bán theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 021296 ngày 29/7/2010 tại Phòng Công chứng I, Thành phố H. Sau đó ông T làm thủ tục sang tên, được biết gia đình ông Phạm Văn M1 là bà Mai Ngọc Đ và các con đã ngăn chặn, đây là hành vi vi phạm pháp luật vì căn nhà này là sở hữu riêng của ông M1. Việc thỏa thuận mua bán với số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng ông T có giao tiền cho ông M1 tại Phòng Công chứng I, Thành phố H có sự chứng kiến của ông Th. Do sơ suất nên ông T không bắt ông M1 viết biên nhận đã nhận tiền, mà chỉ lo kiểm tra bộ hồ sơ nhà bản chính đầy đủ, vì ông T nghĩ giấy tờ nhà đã nhận đủ và đã ký tên hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng là đúng pháp luật.

Theo biên bản hòa giải ngày 28/7/2022, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu nếu trường hợp tuyên Hợp đồng vô hiệu, thì cơ quan công chứng phải có trách nhiệm bồi thường. Nhưng tại biên bản hòa giải ngày 01/3/2023, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến nếu trường hợp Tòa án giải quyết Hợp đồng vô hiệu, thì bị đơn không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bị đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 48, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại thị trấn C được công chứng số 024296 ngày 29/7/2010 của Phòng Công chứng I, Thành phố H, vì ông M1 được tặng cho và đứng tên riêng nên cá nhân ông M1 ký hợp đồng. Đồng thời, ông T đã thanh toán số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng trước sự chứng kiến của ông Th là Luật sư, nên ông T yêu cầu buộc những người thừa kế của ông M1 có trách nhiệm giao tài sản là quyền sử dụng đất trên cho ông T. Nếu không đồng ý thì những người thừa kế của ông M1 phải hoàn trả số tiền đối với quyền sử dụng đất thửa 48 theo giá trị hiện tại.

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

3.1. Ông Phạm Văn M1 có bản tự khai trình bày: Vào tháng 6/2010 ông Trần Thanh L có đề nghị ông M1 cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm cố làm ăn và hứa sẽ hoàn trả lại trong thời gian 03 tháng. Vài ngày sau, ông L có gặp trực tiếp ông và năn nỉ nhiều lần. Thấy hoàn cảnh ông L khó khăn và có mối quan hệ thân thiết như con cháu trong gia đình, nên ông M1 đã về nhà đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00479 cấp ngày 08/9/2005 đăng ký biến động ngày 13/6/2007 do ông Phạm Văn M1 đứng tên và Giấy phép xây dựng nhà đưa cho ông L. Vì sợ gia đình phản đối nên ông M1 đã giấu và không cho vợ con biết, do thương con cháu nên ông M1 không đòi hỏi và tính lãi hoặc có điều kiện gì khác.

Ngày 29/7/2010, ông L hẹn ông M1 lên Thành phố H để ký giấy. Sau đó ông M1 và ông L, bà L1 (vợ nhỏ ông L) cùng đi đến Phòng Công chứng I,

Thành phố H. Ông L có nói với ông M1 hồ sơ đã được làm sẵn hết thủ tục vì có sự sắp xếp trước. Do tuổi già, mắt mờ nhìn không rõ, nên sau khi làm giấy tờ xong vợ chồng ông L có kêu ông M1 ký tên, ông L nói con đã đọc rồi cậu ký nữa là xong. Do quá tin tưởng ông L nên ông M1 nghĩ ký để cầm cố, thế chấp nên không đọc nội dung mà ký theo sự chỉ dẫn của Công chứng viên.

Sau khi ký xong, ông M1 có nghe Công chứng viên hỏi còn vợ con ông M1 đâu sao chưa ký. Sau đó, ông L có bàn tính với chú H5 là người chạy giấy tờ cho ông L và chú H5 đi vào nói chuyện với nhân viên công chứng chuyện gì ông không rõ và một lát sau đi ra báo hồ sơ đã xong. Lúc này ông M1 cũng không biết ông L và những người có mặt đã cho ông ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L nói với ông M1 là giữ lại toàn bộ giấy tờ mà ông đã ký để làm thủ tục chuộc lại giấy tờ sau 03 tháng. Ông L nói sợ ông M1 đem hồ sơ về nhà rồi đổ bể, nên ông đưa cho vợ chồng ông L giữ và cùng nhau về.

Vài tháng sau, ông M1 nhiều lần gặp ông L để yêu cầu chuộc lại giấy tờ đất, nhưng ông L cứ hẹn nên ông cũng không an tâm. Ông M1 có điện thoại liên lạc với Phạm Hữu Q là em ông Phạm Hữu T, thì được biết 04 tháng đầu ông L có đóng lãi nhưng mấy tháng gần đây không đóng nữa. Ông M1 có đến Quận B để gặp vợ chồng ông L hỏi thúc và cũng được hứa hẹn sẽ chuộc giấy đất trả cho ông. Không lâu sau, gia đình ông biết chuyện nên yêu cầu đến gặp ông L.

Ngày 23/6/2011, ông M1 và các con có đến gặp ông L và vợ chính thức là bà Nguyễn Thị Thanh B, hai người có thừa nhận mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để cầm cố mở quán kinh doanh quán nhậu và hẹn sẽ trả lại trước Tết nguyên đán năm 2011 (có giấy cam kết).

Đến ngày 30/6/2011, hay tin ông L bỏ trốn, ông M1 lên Quận B gặp bà L1 nhưng được biết hai vợ chồng ông L, bà B đi đâu bà L1 không biết. Sau đó ông M1 điện thoại hỏi ông Q, thì ông Q yêu cầu đem số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng lên sẽ cho chuộc lại giấy đất và không lấy tiền lãi. Ông M1 yêu cầu ông Q cho xem giấy tờ đã ký trước đây nhưng từ chối. Sau đó, ông M1 có xin trích lục hồ sơ tại Phòng Công chứng I, thì mới được biết là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi mục đích ông M1 cho ông L mượn để cầm cố, thế chấp nhưng trong hợp đồng lại chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu T mà ngày ký hợp đồng tại Phòng Công chứng I ông không hề biết và không thấy ông T.

Ngoài ra, ông M1 không nhận 1.000.000.000 (một tỷ) đồng như nội dung trong Hợp đồng đã nêu. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024296 ngày 29/7/2010 được Công chứng viên Phòng Công chứng I chứng, thì chỉ có một mình ông M1 ký còn vợ và các con ông không hề hay biết. Đây là tài sản chung của gia đình, mặc dù cá nhân ông đứng tên nhưng được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân (vợ chồng ông có hôn thú từ năm 1972). Tuy phần đất do con ông ký hợp đồng tặng cho, nhưng sau đó đã đưa vào xây dựng nhà ở nên xem như là tài sản chung của gia đình. Do đó, ông M1 thống nhất với bà Mai Ngọc Đ đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2010 của Phòng Công chứng I.

3.2. Phòng Công chứng I, Thành phố H (có bà Nguyễn Thị Kim Thúy đại diện theo ủy quyền) trình bày: Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 024296 do Phòng Công chứng I, Thành phố H chứng nhận ngày 29/7/2010 giữa ông Phạm Văn M1 và ông Phạm Hữu T, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật. Công chứng viên tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng nên Phòng Công chứng I không có ý kiến gì thêm, trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3.3. Ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Thanh B: Ông L và bà B đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt. Qua xác M nơi cư trú được biết ông L và bà B đã bỏ địa phương đi nơi khác không để lại địa chỉ. Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt văn bản theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3.4. Bà Mai Ngọc Đ, bà Phạm Ngọc Th, bà Phạm Thị Ngọc H1, ông Phạm Minh T1, bà Phạm Thị H2, ông Phạm Đức M, bà Phạm Ngọc T2, ông Phạm Minh C và ông Phạm Ngọc T3 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1 (chết năm 2018)): Các ông bà Đ, Th, H1, T1, H2, M, T2, T3 cùng ủy quyền cho ông Phạm Minh C đại diện trình bày:

Về nội dung, ông thống nhất theo lời trình bày của bà Mai Ngọc Đ và ông Phạm Văn M1. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 024296 ngày 29/07/2010 của Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí M, trong đó tại Điều 2 của Hợp đồng có nêu: *“1. Giá chuyển nhượng là: 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), 2. Phương thức thanh toán: bằng tiền mặt, 3. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây, 4. Thời gian thanh toán: Bên B thanh toán một lần cho Bên A bằng đồng Việt Nam, sau khi hai bên ký hợp đồng tại Phòng công chứng.”*. Như vậy, sau khi ký kết hợp đồng nêu trên cho đến khi gia đình ông Châu khởi kiện, thì người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Phạm Hữu Tuấn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng là phải thanh toán tiền cho ông Phạm Văn M1 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Chính vì lẽ đó, ông Phạm Minh C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 024296 ngày 29/7/2010 của Phòng Công chứng I theo yêu cầu của bà Mai Ngọc Đ vì các lý do như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00479 cấp ngày 08/9/2005 và được đăng ký biến động ngày 14/6/2007 mặc dù do ông Phạm Văn M1 đứng tên, nhưng đây là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên được xem như là tài sản chung của vợ chồng. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có sự đồng ý của vợ hoặc có giấy xác nhận đây là tài sản riêng của ông M1. Đồng thời, phần đất này đã được gia đình ông đưa vào sử dụng chung xây dựng

nhà ở từ năm 2008 đến nay, nên tài sản này đã trở thành tài sản chung. Hơn nữa, bên mua chưa thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho bên bán là đã vi phạm nghĩa vụ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 29/5/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 15/QĐ-SCBSBA ngày 06/6/2023, Tòa án nhân dân huyện G, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 024296 do Phòng Công chứng I, Thành phố H chứng nhận ngày 29/7/2010 giữa ông Phạm Văn M1 và ông Phạm Hữu T vô hiệu.

Ông Phạm Hữu T phải có nghĩa vụ giao trả 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00479 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 08/9/2005, đăng ký biến động ngày 13/6/2007 đứng tên ông Phạm Văn M1 cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1 ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật. Thực hiện tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền. Về số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng ông Phạm Hữu T không chứng M được đã giao cho ông Phạm Văn M1 nên không xem xét hoàn trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Hữu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Mai Ngọc Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Mai Ngọc Đ số tiền 10.500.000 (mười triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2010/03855 ngày 07/11/2012 của Chi cục Thi hành án huyện G.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định về thi hành án dân sự.

* Ngày 12/6/2023, ông Phạm Hữu T (bị đơn) kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 024296 do Phòng Công chứng I, Thành phố H chứng nhận ngày 29/7/2010, là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng khác.

** Ông Mai Đình Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hữu T (người kháng cáo) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo như sau:*

Giữa ông Phạm Văn M1 và ông Phạm Hữu T đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng I, Thành phố H. Nhà đất tranh

chấp ông M1 được tặng cho riêng và đứng tên cá nhân ông M1. Việc mua bán giữa hai bên là ngay tình, hợp lệ. Ông Phạm Hữu T chưa tiến hành đăng bộ được là do vợ và các con ông M1 ngăn chặn. Số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, ông T đã giao cho ông M1. Phòng Công chứng I, Thành phố H cũng xác định việc công chứng đúng quy định.

Hiện nay người nhà của ông Phạm Hữu T đang ở nước ngoài đã tìm thấy giấy xác nhận thanh toán tiền và sẽ mang về Việt Nam, người này cùng đầu tư với ông T để mua phần đất này của ông M1, nên bị đơn xin hoãn phiên tòa này trong thời hạn từ 02 đến 03 tuần để bị đơn cung cấp chứng cứ nói trên. Bị đơn cũng không có bản phô tô tài liệu này nộp cho Tòa án và cũng không biết biên nhận tiền này ai lập.

Nay, ông Phạm Hữu T (bị đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn M1 và ông Phạm Hữu T. Buộc những người thừa kế của ông Phạm Văn M1 phải giao tài sản cho ông T, nếu không giao được tài sản thì hoàn trả bằng giá trị nhà đất theo giá thị trường hiện nay.

** Luật sư Phạm Ngọc Tr là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ trình bày:* Thừa đất tranh chấp do ông Phạm Minh C và ông Hồ Minh L1 hùn mua của ông Lê Văn C1 và bà Lý Thị N1. Sau đó nhà ông Phạm Văn M1 bị giải tỏa, cần đất xây nhà, nên ông L1 đồng ý bán lại phần của ông L1 cho gia đình ông M1. Vì vậy, ông L1 đã ủy quyền cho Phạm Minh C ký tặng cho cha ông Châu là ông Phạm Văn M1, nên ông M1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực chất tài sản này là của gia đình ông M1, không phải là tài sản của cá nhân ông M1. Tại thời điểm cập nhật tên, ông M1 có vợ là bà Mai Ngọc Đ, vợ chồng ông M1 đã kết hôn từ năm 1972. Năm 2007, vợ chồng ông M1 cùng các con xây dựng căn nhà như hiện nay theo Giấy phép xây dựng số 182/GPXD ngày 31/7/2007 của Ủy ban nhân dân huyện G và cuối năm 2007 mới xây dựng xong. Vì vậy, đất và tài sản trên đất là của gia đình ông M1, việc ông M1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Phạm Hữu T mà không có ý kiến của vợ con ông M1 là không đúng quy định. Trước khi mua, ông Phạm Hữu T không biết về hiện trạng thực tế tài sản trên đất, vì tài sản trên đất đã được xây dựng mới, không còn như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên cũng không có việc giao nhận tiền và nhà như hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn cho rằng có biên nhận tiền nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm nội dung hợp đồng nên bị vô hiệu. Bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng M, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Ông Phạm Minh C – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Mai Ngọc Đ, Phạm Ngọc Th, Phạm Thị Ngọc H1, Phạm Minh T1, Phạm Thị H2, Phạm Đức M, Phạm Ngọc T2, Phạm Ngọc T3 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn*

M1) trình bày: Tôi có cùng ý kiến như Luật sư của nguyên đơn trình bày. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, nên đề nghị Tòa án không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của ông Phạm Hữu T (bị đơn) nộp trong thời hạn luật định. Ông Phạm Hữu T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng M cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 29/5/2023, Tòa án nhân dân huyện G, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST. Bị đơn ông Phạm Hữu T (có bà Đặng Thị Tuyết H4 đại diện theo ủy quyền) vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 12/6/2023, ông Phạm Hữu T nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự và người đại diện của đương sự.

Bà Mai Ngọc Đ (nguyên đơn, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1) và các ông, bà: Phạm Ngọc Th, Phạm Thị Ngọc H1, Phạm Minh T1, Phạm Thị H2, Phạm Đức M, Phạm Ngọc T2, Phạm Ngọc T3 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1) cùng ủy quyền cho ông Phạm Minh C đại diện; Bị đơn ông Phạm Hữu T ủy quyền cho ông Mai Đình Th đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Ông Phạm Minh C, ông Mai Đình Th và Luật sư Phạm Ngọc Tr (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn) có mặt; Ông L1 Huỳnh Phương V (đại diện Phòng Công chứng I, Thành phố H) có đơn xin vắng mặt; Ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Thanh B đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hữu T (có ông Mai Đình Th đại diện) về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa ông Phạm Văn M1 với ông Phạm Hữu T là có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguồn gốc tài sản tranh chấp.

Diện tích đất 189m² (đất ở tại đô thị), Thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại thị trấn C, huyện G, Thành phố H được Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Lê Văn C1, bà Lý Thị N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 933664 (số vào sổ: H00479) ngày 08/9/2005. Trên đất có tài sản là nhà mái tôn, vách lá.

Ngày 25/11/2005, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện G cập nhật tên người sử dụng đất là ông Hồ Minh L1, do nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 80/CN ngày 21/11/2005.

Ngày 30/5/2007, ông Hồ Minh L1 ký “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” để tặng cho diện tích đất 189m² nói trên cho ông Phạm Văn M1. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện G, Thành phố H chứng thực số 141, quyền số 01/2007. Ngày 13/6/2007, ông Phạm Văn M1 được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 31/7/2007, ông Phạm Văn M1 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy phép xây dựng số 182/GPXD. Theo Hợp đồng xây dựng nhà ngày 26/8/2007, thì vợ chồng ông Phạm Văn M1, bà Mai Ngọc Đ thuê ông Nguyễn Văn H3 xây dựng căn nhà (loại nhà trệt, kiểu biệt thự) số 46/3B khu phố M, thị trấn C, huyện G theo Giấy phép xây dựng số 182/GPXD ngày 31/7/2007. Ngày 30/12/2007, ông Nguyễn Văn H3 và vợ chồng ông Phạm Văn M1, bà Mai Ngọc Đ ký “Biên bản bàn giao nhà”. Nhà đất sau khi xây dựng vẫn chưa hoàn công.

Ngày 29/7/2010, ông Phạm Văn M1 ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất)” với ông Phạm Hữu T, theo đó ông M1 chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 189m² thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại thị trấn C, huyện G, Thành phố H (trên đất có căn nhà mái tôn, vách lá), giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Hợp đồng được Phòng Công chứng I, Thành phố H công chứng số 024296, quyền số 07 công chứng.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất)” ngày 29/7/2010 giữa ông Phạm Văn M1 và ông Phạm Hữu T được lập thành văn bản, được Phòng Công chứng I, Thành phố H chứng nhận, nên phù hợp về mặt hình thức theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về nội dung: Ông Phạm Văn M1 được ông Hồ Minh L1 tặng cho diện tích đất 189m² thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại thị trấn C, huyện G, Thành phố H. Tại thời điểm tặng cho, trên đất có căn nhà mái tôn, vách lá. Quá trình sử dụng đất, ông M1 và vợ là bà Mai Ngọc Đ đã xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 182/GPXD ngày 31/7/2007 của Ủy ban nhân dân huyện G, Thành phố H.

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2021 của Tòa án, thì hiện trạng thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 43 hiện nay có 01 căn nhà tường, mái ngói, khung bê tông cốt thép, lát gạch men, cửa gỗ, cổng sắt, hàng rào: gạch + lưới B40 + gạch khung sắt xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 182/GPXD ngày 31/7/2007 của Ủy ban nhân dân huyện G, hoàn thành cuối năm 2007 đến nay. Diện tích căn nhà 101,4m². Năm 2017 có sửa thêm sân xi măng, lát gạch, mái tôn diện tích 87,6m². Hiện nay căn nhà này vẫn chưa được hoàn công.

Xét, mặc dù ông Phạm Văn M1 được ông Hồ Minh L1 tặng cho đất, nhưng ông M1 đã đưa thửa đất được tặng cho vào sử dụng chung, vợ chồng ông Phạm Văn M1, bà Mai Ngọc Đ cùng xây dựng nhà như hiện trạng hiện nay để cả gia đình cùng sinh sống. Ông Phạm Văn M1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 48 cho ông Phạm Hữu T, nhưng không có ý kiến của bà Mai Ngọc Đ và các thành viên trong gia đình, là chưa đầy đủ về mặt chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Mặt khác, theo hợp đồng chuyển nhượng, thì tài sản gắn liền với thửa đất chuyển nhượng là căn nhà mái tôn, vách lá, nhưng trên thực tế vợ chồng ông M1, bà Đ đã xây dựng nhà mới theo Giấy phép xây dựng số 182/GPXD ngày 31/7/2007 của Ủy ban nhân dân huyện G. Điều này chứng tỏ, ông Phạm Hữu T đã không xem xét hiện trạng thực tế tài sản mình nhận chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng với ông M1, nên không biết đối tượng của hợp đồng không đúng với hiện trạng thực tế của tài sản mà ông nhận chuyển nhượng.

Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng tại cơ quan công chứng, ông T cũng không tiến hành thủ tục cập nhật tên trên giấy chứng chứng quyền sử dụng đất, không yêu cầu gia đình ông M1 bàn giao tài sản như thỏa thuận giữa hai bên tại Điều 3 và Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng.

Về giá chuyển nhượng: Tại Điều 2 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, trả bằng tiền mặt, do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên; thanh toán một lần sau khi hai bên ký hợp đồng tại phòng công chứng. Ông Phạm Hữu T cho rằng đã giao đủ số tiền nói trên cho ông Phạm Văn M1, nhưng ông T không cung cấp được chứng cứ giao nhận tiền. Ông Phạm Văn M1 khi còn sống và gia đình ông M1 cũng không thừa nhận có nhận số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng của ông Phạm Hữu T.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho ông Phạm Văn M1 nhưng do sơ suất nên không lập biên nhận nhận tiền. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện của bị đơn lại cho rằng có biên nhận tiền do người nhà của bị đơn đang giữ ở nước ngoài, nên bị đơn xin hoãn phiên tòa trong thời gian từ 02 đến 03 tuần để cung cấp. Xét, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có sự mâu thuẫn, lúc thì cho rằng không lập biên nhận, lúc lại cho rằng có biên nhận nhưng không cung cấp được biên nhận này (kể cả là bản phô tô), cũng không biết được nội dung biên nhận ghi gì, ai lập biên nhận và ai đang giữ biên nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử

không có căn cứ để hoãn hay ngừng phiên tòa theo đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Xét, tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó*”. Ông M1 chuyển nhượng đất cho ông T nhưng không nhận được tiền chuyển nhượng đất từ ông T, không yêu cầu ông T trả tiền nhận chuyển nhượng đất mà tố cáo ông Trần Thanh L đến cơ quan Công an về hành vi mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để cầm cố, thế chấp cho ông Phạm Hữu T. Ông T nhận chuyển nhượng đất nhưng không yêu cầu ông M1 giao đất, không đăng ký để được cập nhật tên trên giấy chứng nhận, không chứng M được việc có giao tiền chuyển nhượng đất cho ông M1 và không xem xét tài sản thực tế trước khi chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai Ngọc Đ và các thành viên trong hộ gia đình ông M1 đang sinh sống trên đất tại thời điểm chuyển nhượng. Vì vậy, nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn M1 và ông Phạm Hữu T ngày 29/7/2010 vô hiệu, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Ông Phạm Hữu T kháng cáo yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Phạm Văn M1 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng M; Quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng không có yêu cầu phản tố trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, thì ông Phạm Hữu T có nghĩa vụ giao trả 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 933664 (số vào sổ: H00479) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Lê Văn C1, bà Lý Thị N1 ngày 08/9/2005, đăng ký biến động tên ông Hồ Minh L1 ngày 25/11/2005, đăng ký biến động tên ông Phạm Văn M1 ngày 13/6/2007 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1 gồm các ông/bà: Mai Ngọc Đ , Phạm Ngọc Th, Phạm Thị Ngọc H1, Phạm Minh T1, Phạm Thị H2, Phạm Đức M, Phạm Ngọc T2, Phạm Ngọc T3 và Phạm Minh C.

Ông Phạm Hữu T không chứng M được có giao cho ông Phạm Văn M1 số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, nên không xem xét hoàn trả.

Đối với lời khai của ông Phạm Văn M1 khi còn sống, cho rằng ông cho ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Thị Thanh B mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để cầm cố, thế chấp cho ông Phạm Hữu T: Do ông M1 không cung cấp được chứng cứ chứng M. Ông L và bà B vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có bản tự khai nộp cho Tòa án. Ông Phạm Hữu T cũng không thừa nhận lời khai này của ông M1. Các đương sự cũng không yêu cầu ông L, bà B thực hiện nghĩa vụ, nên cấp sơ thẩm không xem xét đến trách nhiệm, nghĩa vụ của ông L, bà B trong vụ án này là có căn cứ.

Từ các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu T (có ông Mai Đình Th đại diện theo ủy quyền). Bản án sơ thẩm đã giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên giữ nguyên.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp và không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hữu T phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà ông T đã nộp. Ông T đã nộp đủ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hữu T (bị đơn), giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các điều 127, 128, khoản 3 Điều 137, Điều 410, khoản 3 Điều 412, Điều 425, Điều 689, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hữu T (có ông Mai Đình Th đại diện), về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 024296 do Phòng Công chứng I, Thành phố H chứng nhận ngày 29/7/2010, là có hiệu lực pháp luật.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện G, Thành phố H, đã xử:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ .

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 024296 do Phòng Công chứng I, Thành phố H chứng nhận ngày 29/7/2010 giữa ông Phạm Văn M1 và ông Phạm Hữu T, là vô hiệu.

Ông Phạm Hữu T phải có nghĩa vụ giao trả 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00479 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 08/9/2005, đăng ký biến động ngày 13/6/2007 đứng tên ông Phạm Văn M1 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1 ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật. Thực hiện tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền. Về số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng ông Phạm Hữu T

không chứng M được đã giao cho ông Phạm Văn M1 nên không xem xét hoàn trả.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Hữu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Mai Ngọc Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Mai Ngọc Đ số tiền 10.500.000 (mười triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2010/03855 ngày 07/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố H.

3. Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Hữu T phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà ông Phạm Hữu T đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0046354 ngày 16/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Thành phố H. Ông Phạm Hữu T đã nộp đủ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP. H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh