

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 05/2022/DS-PT

Ngày: 31/3/2022

“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu

Bà Phạm Thị Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 31/3/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2021/TLPT-DS ngày 08/10/2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2021/QĐ-PT ngày 09/12/2021, Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng và các Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2022/QĐ-PT ngày 22/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐ-PT ngày 29/3/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Phạm Văn T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Thôn CL, xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Đội 11, thôn NL, xã C, huyện TH, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phạm Văn T: Ông Đỗ Trung K – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Đỗ Trung K và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: 32/83/355, đường XD, phường XD, quận BT, Thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:* Anh Lê Văn A, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn DL, xã C, huyện TH, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Đức B - Luật sư - Văn phòng luật sư TH Bảo Tín. Địa chỉ: Số 238, đường NQ, phường TB, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

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

3.1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Đội 11, thôn NL, xã C, huyện TH, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị H: Ông Đỗ Trung K – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Đỗ Trung K và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: 32/83/355, đường XD, phường XD, quận BT, Thành phố Hà Nội.

3.2. Chị Nguyễn Thị Thanh D, sinh năm 1995.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972.

Đều ở địa chỉ: Đội 11, thôn NL, xã C, huyện TH, tỉnh Hải Dương.

3.3. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1991.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N: Anh Lê Văn A, sinh năm 1982.

Đều ở địa chỉ: Thôn DL, xã C, huyện TH, tỉnh Hải Dương.

3.4. Ủy ban nhân dân xã Tân Việt, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng L - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Tân Việt

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Phạm Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H.

Tại phiên tòa có mặt bà H, anh A, ông B, ông K; vắng mặt anh T, chị D, chị N, ông L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; lời khai của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vụ án có nội dung như sau:

Anh Phạm Văn T có quyền sử dụng 191m² đất tại thửa 258, 161 tờ bản đồ số 09 ở thôn CL, xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương, đã được UBND huyện Thanh Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2018 mang tên anh

T. Trên đất có nhà hai tầng và các công trình phụ do mẹ đẻ anh T là bà Phạm Thị H làm (khởi công xây dựng từ cuối năm 2017, hoàn thiện vào đầu năm 2018) bằng nguồn tiền của bà H. Vợ chồng anh T, bà H chưa bao giờ có ý chí bán nhà đất này cho anh Lê Văn A và chị Nguyễn Thị N. Tuy nhiên, khoảng đầu năm 2020, anh Lê Văn A đã sang đòi nhà đất và nói rằng nhà đất này đã được sang tên cho họ. Không đồng ý với sự việc đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2019, ngày 22/10/2019 được ký kết giữa vợ chồng anh T và vợ chồng anh A vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh A và chị N đối với thửa đất nêu trên.

- Căn cứ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu như sau:

Trước tháng 10/2019, vợ chồng anh T có vay của anh Lê Văn A 400 triệu đồng. Đến tháng 10/2019, vợ chồng anh T tiếp tục vay của anh A 300 triệu đồng. Tổng số tiền vợ chồng anh T đã vay của anh A là 700 triệu đồng. Để anh A tin tưởng, hai bên đến UBND xã C, huyện TH lập văn bản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ bằng quyền sử dụng đất nêu trên của anh T. Văn bản này do cán bộ tư pháp xã C là anh E giữ. Tại buổi lập văn bản đảm bảo, anh T đã đưa cho anh A bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng một tháng sau, anh A bảo anh T đến UBND xã TV, huyện TH gặp anh E để ký bổ sung thủ tục đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản tiền nêu trên. Do tin tưởng nên anh T không đọc văn bản trước khi ký và cũng không biết là có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tập văn bản mà anh E đưa. Ngay buổi tối hôm đó, chị D (vợ anh A) cũng xuống nhà anh Lê Công G (em trai của anh A) ở thôn DL, xã C, huyện TH để ký vào các giấy tờ này. Do thấy anh T đã ký nên chị D tin tưởng ký luôn mà không xem nội dung văn bản là gì. Sau đó, anh E tự liên hệ để xin chứng thực văn bản. Như vậy, mặc dù chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/10/2019 do nguyên đơn giao nộp kèm theo đơn khởi kiện đúng là chữ ký của anh T, chị D, nhưng văn bản này là anh T, chị D bị lừa ký như đã trình bày trên, nên hợp đồng này bị vô hiệu vì có yếu tố lừa dối.

Ngoài ra, trên đất còn có nhà và công trình của bà H. Hợp đồng không có chữ ký của bà H, bà H cũng chưa từng tặng cho ai công trình này. Vì vậy hợp đồng vô hiệu vì thiếu chủ thể tham gia ký kết.

- Căn cứ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh A, chị N đối với thửa 161, 258: Do Hợp đồng bị vô hiệu bởi những yếu tố như nguyên đơn nêu trên nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh A, chị N là không hợp pháp, vì vậy đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn yêu cầu anh A, chị N phải trả lại nhà và công trình trên đất cho bà H, trả lại đất cho anh T, bồi thường cho bà H 3.500.000 đồng tiền trị giá 01 téc nước nhựa bà H mới mua nhưng khi đến quản lý đất này anh A đã mang đi. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu bồi thường gì khác vì hiện trạng nhà đất hiện nay vẫn giữ nguyên, không có thiệt hại hay thay đổi khác so với thời điểm trước khi anh A sang tiếp quản nhà đất. Nhà và công trình trên đất tranh chấp được hoàn thiện vào đầu năm 2018. Từ ngày 22/10/2019 đến nay, hiện trạng nhà đất không thay đổi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Tháng 7/2019, vợ chồng anh T có nhu cầu bán nhà đất nêu trên để lấy tiền buôn bán làm ăn, nên vợ chồng anh A nhất trí mua với giá 700 triệu đồng. Ngày 25/7/2019, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giá chuyển nhượng là 700 triệu đồng (đây là giá mua nhà và tài sản trên đất). Hợp đồng đã được anh T, chị D ký và điểm chỉ nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng này, bị đơn thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên anh T nên tin tưởng tài sản trên đất là của anh T hoặc của vợ chồng anh T vì không ai có ý kiến khác.

Sau đó, vợ chồng anh A muốn sang tên đổi với nhà đất này thì được cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Để hợp pháp hóa việc mua bán nhà đất trước đó giữa các bên, ngày 22/10/2019 anh A, chị N (bên nhận chuyển nhượng), chị D, anh T (bên chuyển nhượng) đã có mặt tại UBND xã TV để làm thủ tục chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo ý chí, nguyện vọng các bên tham gia hợp đồng, UBND xã TV đã soạn thảo, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật. Đây chính là hợp đồng mà anh T giao nộp kèm theo đơn khởi kiện. Hợp đồng này có ghi giảm giá trị chuyển nhượng (ghi giảm số tiền mua bán và ghi nhà một tầng) so với hợp đồng đã ký kết trước đó, mục đích để giảm nộp thuế, phí chuyển nhượng sang tên.

Về hợp đồng do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Hà cung cấp, do thời gian đã lâu nên vợ chồng anh A không nhớ về hoàn cảnh lập hợp đồng này, tuy nhiên bị đơn xác định hợp đồng này cũng làm để hoàn tất thủ tục sang tên, hợp pháp hóa việc mua bán trước đó giữa hai bên. Anh A đã trả đủ tiền cho anh T, chị D trước ngày 22/10/2019, vì vậy vợ chồng anh T mới đồng ý ký hợp đồng có chứng thực cho vợ chồng anh A. Vì tin tưởng anh T, chị D nên ngay sau khi sang tên được sổ đỏ, vợ chồng anh A không còn giữ biên bản giao nhận tiền nữa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh A, chị N được cấp

không ghi tên tài sản trên đất vì anh A chỉ đề nghị cơ quan nhà nước cấp sổ đỏ, không đề nghị cấp sổ hồng bởi thủ tục cấp sổ đỏ nhanh gọn hơn.

Anh A cho rằng anh T vay tiền của anh G (là em trai anh A), cụ thể vay vào thời gian nào và vay bao nhiêu tiền thì anh không biết, anh không liên quan đến khoản nợ này. Việc vay nợ giữa anh G và anh T không liên quan tới việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng anh và anh T, không có việc ép nợ, gán nợ. Không có việc các bên ra UBND xã C để lập văn bản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ như anh T khai. Việc mua bán nhà đất trên là có thật, do các bên hoàn toàn tự nguyện ký kết, thỏa thuận, không ai bị lừa dối, ép buộc. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị D, người đại diện theo ủy quyền của chị D là bà H trình bày như ý kiến của nguyên đơn nêu trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị N, người đại diện theo ủy quyền của chị N trình bày như ý kiến của bị đơn nêu trên.

* Ông Nguyễn Trọng L là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã TV trình bày ý kiến: Do ông không trực tiếp chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, nên ông không nắm được hoàn cảnh lập các hợp đồng này. UBND xã chỉ lưu giữ 01 bản hợp đồng như đã cung cấp bản sao để nguyên đơn giao nộp cho Tòa án.

* Tài liệu xác minh với cán bộ tư pháp xã và đại diện lãnh đạo UBND xã TV thể hiện: Ngày 22/10/2019, vợ chồng anh T, vợ chồng anh A có đến trụ sở UBND xã TV, huyện TH để làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trên cơ sở hồ sơ ban đầu mà anh T đã làm thủ tục với địa chính xã và trên cơ sở nguyện vọng, ý kiến của các bên, cán bộ tư pháp xã đã soạn thảo hợp đồng, các bên đọc lại hợp đồng và nhất trí ký tên trước mặt cán bộ tư pháp xã và Chủ tịch UBND xã TV. Sau đó, Chủ tịch xã TV chứng thực hợp đồng theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng không có mặt anh E là cán bộ tư pháp UBND xã C như anh T khai. Việc ký hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không thấy có dấu hiệu bị ép buộc. Hợp đồng mà anh T giao nộp cho Tòa án chính là hợp đồng hiện UBND xã TV đang lưu giữ.

* Ông Nguyễn Tuấn M trình bày: Ông làm Chủ tịch UBND xã TV từ năm 2013 đến tháng 5/2020. Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/10/2019 giữa anh T, chị D với anh A, chị N được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

* Tài liệu xác minh với công chức địa chính UBND xã TV là ông Nguyễn Đức P thể hiện: Trước khi chuyển nhượng đất cho anh A, chị N thì quyền sử dụng đất tại thửa 161, 258 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh T, không liên

quan tới người khác, nguồn gốc đất này do anh T được tặng cho hợp pháp. Khoảng tháng 10/2019, anh T lên UBND xã gặp ông để hỏi về thủ tục chuyển nhượng đất cho anh Lê Văn A, đồng thời đề nghị làm trích lục chuyển nhượng đất cho anh A. Do đó, ông đã làm cho anh T 01 bộ hồ sơ trích lục gồm: Phiếu yêu cầu trích lục và đo vẽ bổ sung thửa đất, biên bản xác định hiện trạng, hình thể, kích thước, vị trí, khu vực, loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hiện đất đã được sang tên cho anh A, chị N. Trong thời gian làm địa chính, ông không nhận được đơn từ ý kiến hay tố cáo của ai về việc anh A, chị N ép anh T phải giao nhà đất cho anh A.

* Ông Trần Văn Q - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Hà xác định: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A, chị N đối với thửa 161, 258, tờ bản đồ số 9 tại xã TV, huyện TH là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh A và chị N là cấp lại nên đây không phải là quyết định hành chính cá biệt mà chỉ là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, vì vậy đề nghị Tòa án không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Sau này cơ quan có thẩm quyền sẽ căn cứ vào phán quyết của Tòa án để giữ nguyên hay điều chỉnh hoặc cấp lại cho phù hợp.

* Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã Quyết định trưng cầu giám định đối với chữ ký đứng tên Phạm Văn T tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng bên chuyển nhượng là Phạm Văn T, đề ngày 22/10/2019 (ký hiệu là A1), tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng bên chuyển nhượng là Phạm Văn T và Nguyễn Thị Thanh D đề ngày 25/7/2019 (ký hiệu là A2). Tại Kết luận giám định số 07 ngày 06/4/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hải Dương thể hiện:

- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Phạm Văn T trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A1) với chữ ký cùng tên trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không.

- Chữ ký đứng tên Phạm Văn T trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A2) với chữ ký cùng tên trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra.

* Kết quả thẩm định, định giá tài sản thể hiện: Thửa 161 và 258 tờ bản đồ số 9 ở thôn CL, xã TV, huyện TH có tổng diện tích là 191m² trị giá = 482.260.000 đồng. Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà hai tầng (bao gồm cả hệ thống điện nước), mái tôn chống nóng, 01 tec nước inox, bể phốt, tường xây, sân bê tông, bậc tam cấp, cổng (gồm trụ cổng và mái cổng), trị giá = 874.075.508 đồng. Ngoài ra, trên đất còn có một số cây tạp như Ớt, sả,... các đương sự thống nhất không đề

ngợi xem xét thẩm định, định giá, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Tổng trị giá đất và tài sản trên đất = 1.356.335.508 đồng.

Tại Bản án số 06/2021/DS-ST ngày 15/7/2021, Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà đã quyết định: Căn cứ điểm d khoản 2 của Điều 106, Điều 167, Điều 195 của Luật Đất đai, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Điều 5 Luật công chứng 2014; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 127, Điều 401, 407 Bộ luật dân sự 2015. Khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35; Điều 36; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273, điểm g khoản 1 Điều 217, điểm đ khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 30 Luật tố tụng hành chính; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 448680 ngày 22/11/2019 do UBND huyện Thanh Hà cấp cho anh A, chị N đối với thửa 161, 258 tờ bản đồ số 9 ở thôn CL, xã TV, huyện TH.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa 161, 258 tờ bản đồ số 9 ở thôn CL, xã TV, huyện TH) vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 26/7/2021, anh T và bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu kháng cáo về nội dung đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh A và chị N, giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên vô hiệu vì: Bị đơn không chứng minh được việc đã trả tiền cho nguyên đơn để mua nhà đất. Ngay sau thời điểm mua bán nhà đất, từ tháng 10/2019 đến tháng 4/2020, nguyên đơn vẫn quản lý nhà đất. Trên thực tế không có việc bàn giao nhà đất giữa hai bên. Việc nguyên đơn tháo dỡ một số tài sản trong nhà và dọn đồ đạc đi vì đó là tài sản của nguyên đơn, do lo bị đe dọa nên mới chuyển đi, điều đó thể hiện nguyên đơn không tự nguyện bàn giao nhà đất. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để sang tên anh A, chị N có dấu hiệu giả mạo do tại kết luận giám định đã kết luận

không đủ căn cứ xác định đúng là chữ ký của anh T. Về tài sản trên đất: kích thước, diện tích ngôi nhà trên thực tế khác với số liệu trong hợp đồng thể hiện nội dung hợp đồng không đúng. Mặt khác, ngôi nhà trên đất thuộc sở hữu của bà H, không có tài liệu chứng minh có việc bà H tặng cho anh T nhà nên anh T không có quyền chuyển nhượng nhà.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh T, bà H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Thanh Hà.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 289, Điều 295, Điều 298, khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của anh T và bà H về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh A và chị N đối với thửa 161, 258 tờ bản đồ số 9 ở thôn CL, xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương.

Không chấp nhận kháng cáo của anh T và bà H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương về nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa 161, 258 tờ bản đồ số 9 ở thôn CL, xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương) vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Anh T và bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Tại phiên tòa vắng mặt anh T, chị D, chị N, ông L nhưng có mặt người đại diện hợp pháp của anh T, chị D, chị N, còn ông L có đơn xin vắng mặt nên căn

cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Tại phiên tòa, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện hợp pháp của anh T rút yêu cầu kháng cáo về nội dung đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh A và chị N nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này.

[3] Xét kháng cáo của anh T và bà H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về công trình trên đất:

Tuy các hóa đơn bán hàng, tài liệu do bà H cung cấp đều thể hiện người mua nguyên vật liệu làm nhà, người thuê thợ xây nhà là bà H nhưng chưa đủ chứng cứ để xác định bà H là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên đất tranh chấp, vì: Những người làm chứng gồm ông Nguyễn Văn V (thợ xây), bà Nguyễn Thị R (bán vật liệu xây dựng), bà Nguyễn Thị X, ông Phan Công Y đều trình bày không nắm rõ được nguồn tiền thanh toán là của ai. Trong quá trình mua vật liệu xây dựng, anh T có tham gia thanh toán tiền, trông coi quản lý việc xây dựng, lựa chọn vật liệu xây dựng ...

Lời khai của anh T, bà H và lời khai của người làm chứng là bà Vũ Thị O đều thể hiện: Anh T đã được bà O tách cho đất trước thời điểm khởi công xây nhà trên đất. Khi đó, mặc dù việc tách cho đất chưa được làm thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không ai tranh chấp hay phản đối gì về việc tặng cho đất này; bà H cũng biết rõ việc anh T được tặng cho đất này và không có ý kiến. Ngoài ra, lời khai của bà O còn thể hiện: Sau khi anh T được cho đất, bà H mới đứng ra làm nhà cho anh T. Lời khai của bà O phù hợp với lời khai của những người làm chứng khác là ông Nguyễn Văn V xác định: Khi bà H sang đặt vấn đề muốn thuê thợ xây, ông có nghe bà H kể muốn xây nhà cho anh T; phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị R thể hiện: Bà H sang gặp bà và nói anh T muốn xây nhà nên bảo bà bán cho một số nguyên vật liệu mà nhà bà kinh doanh. Như vậy, lời khai của những người làm chứng nêu trên đều thể hiện việc làm nhà và công trình cho anh T, không phải là làm cho bà H. Do đó, nếu có việc bà H sử dụng số tiền của mình để xây nhà và công trình trên đất này thì cũng là sự tự nguyện của bà H xây cho anh T, sử dụng vào khối tài sản riêng của anh T nên anh T được toàn quyền quyết định đối với tài sản này. Điều này hoàn toàn phù hợp với thực tế khi hoàn thiện xong công trình trên đất, anh T là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất này, còn bà H ở nhà đất khác.

Do vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu, ý kiến của nguyên đơn và bà

H xác định nhà và công trình trên đất tại thửa 161, 258 thuộc quyền sở hữu của bà H.

[3.2] Đối với việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy:

Giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa anh T và vợ chồng anh A, chị N được thể hiện tại 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Hợp đồng lập ngày 25/7/2019 (không có công chứng, chứng thực) và 02 Hợp đồng lập ngày 22/10/2019 có chứng thực của UBND xã TV. Nội dung giữa 03 hợp đồng này khác nhau về giá chuyển nhượng và tài sản trên đất (hợp đồng lập ngày 25/7/2019 ghi giá trị chuyển nhượng là 700 triệu đồng và nhà trên đất là nhà 2 tầng; hai hợp đồng còn lại lập ngày 22/10/2019 ghi giá trị chuyển nhượng là 80 triệu đồng và nhà trên đất là nhà 1 tầng).

Anh T, bà H, chị D cho rằng việc ký kết các hợp đồng do anh Nguyễn Văn E là cán bộ tư pháp xã C bảo ký thủ tục để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho anh A nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh bị lừa dối hoặc ký để đảm bảo cho khoản vay nợ. Trong khi đó, bị đơn xác định không cho anh T vay tiền, việc mua bán nhà đất không liên quan tới việc vay nợ nào; lời khai của anh Nguyễn Văn E, lời khai của người chứng thực và tài liệu do UBND xã Tân Việt cung cấp đều phủ nhận lời khai này của nguyên đơn và xác định trong quá trình giao kết hợp đồng, vợ chồng anh T hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Mặt khác, trước khi ký kết hợp đồng ngày 22/10/2019, các bên đã ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (lập ngày 25/7/2019) với giá chuyển nhượng 700 triệu đồng nhưng chưa làm thủ tục chứng thực, sau đó anh T đã lên UBND xã TV gặp cán bộ địa chính để hỏi về thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh A, trực tiếp ký vào các tài liệu như: Phiếu yêu cầu trích lục và đo vẽ bổ sung thửa đất; biên bản xác định hiện trạng, hình thể, kích thước, vị trí, khu vực, loại đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Điều đó thể hiện ý chí chuyển nhượng nhà đất của anh T cho vợ chồng anh A là hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu của việc lừa dối, ép buộc, không phải ký hợp đồng chuyển nhượng để gán nợ hay làm thủ tục đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của anh T. Tuy các hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị chuyển nhượng khác nhau, có hợp đồng được chứng thực, có hợp đồng không có công chứng, chứng thực nhưng bản chất của giao dịch là việc anh T bán nhà đất cho vợ chồng anh A, chị N với giá 700.000.000 đồng. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự nguyện thỏa thuận, mục đích của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Sau khi xác lập giao dịch thể hiện bằng các hợp đồng chuyển nhượng, trên thực tế bị đơn đã quản lý, sử dụng nhà đất. Trước khi bị đơn đến quản lý, sử

dụng nhà đất thì đã thông báo trước, gia đình nguyên đơn không có ý kiến phản đối mà tự tháo dỡ các tài sản gắn liền với nhà như thiết bị vệ sinh, điều hòa, đèn, cánh cửa các phòng..., thu dọn đồ dùng sinh hoạt cá nhân, bàn thờ để chuyển đi chỗ khác. Như vậy, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao lại nhà đất cho bên mua, đồng thời thực hiện các thủ tục, bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác để bên mua hoàn thiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên nêu trên đối với nhà đất tại thửa 161, 258 ở thôn CL, xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của anh T và bà H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3.3] Bị đơn cho rằng đã trả đủ số tiền 700.000.000 đồng là tiền mua nhà đất cho nguyên đơn nhưng không xuất trình được biên bản giao nhận tiền giữa hai bên, trong khi anh T khẳng định chưa nhận số tiền này từ anh A, chị N. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng trong trường hợp nếu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đề nghị xem xét nên Tòa án không giải quyết về nội dung này. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[4] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo anh T, bà H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 289, Điều 295, Điều 298, khoản 1 Điều 308, Điều 148, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của anh Phạm Văn T và bà Phạm Thị H về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 448680 ngày 22/11/2019 do UBND huyện Thanh Hà cấp cho anh Lê

Văn A và chị Nguyễn Thị N đối với thửa 161, 258 tờ bản đồ số 9 ở thôn CL, xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn T và bà Phạm Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương về nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa 161, 258 tờ bản đồ số 9 ở thôn CL, xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương) vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về án phí phúc thẩm: Anh Phạm Văn T và bà Phạm Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hà theo biên lai số AA/2018/0003836, AA/2018/0003835 cùng ngày 26/7/2021. Anh T, bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Thanh Hà;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Hà;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị H Thanh