

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: **18/2023/DS-PT**

Ngày 17-7-2023

V/v Hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Bạch Thị Hồng Hoa.

Bà Trần Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: Ông Phạm Văn Minh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Quách Thị H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Đội 4, xóm C, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình, “có mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đồng Thị Thúy Th, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số nhà 04, tổ 01, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. (giấy ủy quyền lập ngày 15/3/2022), “có mặt”.

2. Bị đơn: Anh Chu Viết C, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình, “có mặt”.

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

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

- Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Hòa Bình.
- Anh Hoàng Văn Nh, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện Ch, Hà Nội.
- Anh Hoàng Văn Nh1, sinh năm 1977; anh Hoàng Văn Nh2, sinh năm 1979; anh Hoàng Anh Đ. sinh năm 1984; chị Hoàng Thị Ph, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình.
- Chị Hoàng Thị K, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, Hà Nội.
- Anh Hoàng Văn Nh3, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện L, Hòa Bình.
- Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Khối 6, H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Chu Viết C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Quách Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đồng Thị Thúy Th trình bày:

Bà Quách Thị H có vay hộ tiền cho anh Đinh Văn H1 và đến khi phải trả tiền cho người cho vay thì anh H1 không trả được nên bà đã gặp anh H1 để tìm cách trả tiền. Anh H1 bảo bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nông nghiệp mang tên chồng bà là ông Hoàng Văn Ng (đã chết ngày 23/3/2006) để anh H1 vay tiền để trả nợ. Khi đó, anh H1 có bảo bà ký vào một tờ giấy trắng không có nội dung.

Năm 2018 khi có Quyết định thu hồi GCNQSDĐ để gia hạn sử dụng đất, bà yêu cầu anh H1 trả lại GCNQSDĐ nhưng anh H1 nói không biết để đâu. Qua tìm hiểu bà được biết được anh H1 đã thế chấp vay của anh C- K 130.000.000đ. Bà đã xin photo lại GCNQSDĐ thì mới biết tại trang IV GCNQSDĐ ghi: Ngày 09/8/2010 đã chuyển nhượng cho anh Chu Viết C 4.210m² đất gồm 06 thửa đất 165, 120, 121, 216, 267, 309 chỉ còn lại 4.956m². Sau khi bà được biết nội dung sự việc bà đã gửi đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện Lương Sơn và đã có thông báo về việc giải quyết nguồn tin về tội phạm số 724 ngày 01/10/2018 của Công an huyện Lương Sơn. Do không đủ cơ sở khởi tố vụ án nên cơ quan điều tra đã ra thông báo trả lại GCNQSDĐ cho anh Đinh Văn H1. Anh H1 tiếp tục cầm cố GCNQSDĐ này vay 10.000.000đ, sau này bà đã trả 10.000.000đ, nhận lại GCNQSDĐ và quản lý đến nay. Bà khẳng định không ký vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 21/12/2009 chuyển

nhượng 4.160m² đất gồm 06 thửa đất 165, 120, 121, 216 tờ bản đồ số 146-D-III và thửa 267, 309 tờ bản đồ số 146-C-IV cho anh Chu Viết C và cũng không nhận tiền chuyển nhượng đất của anh C.

02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 và số 49 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 29/12/2009 đứng tên chồng bà H là ông Hoàng Văn Ng chuyển nhượng cho ông Chu Viết C là không đúng vì tại thời điểm này chồng bà H đã chết nên không thể ký được. Việc UBND xã T chứng thực vào hợp đồng là trái quy định pháp luật.

GCNQSDĐ số 00729 ngày 30/12/1998 là tài sản chung của gia đình bà gồm bà Bạch Thị Th (mẹ ông Ng đã chết), ông Hoàng Văn T (anh trai ông Ng là liệt sỹ), ông Ng, bà H, cùng 08 con gồm chị K, anh Nh, anh Đ, anh Nh. anh Nh1, anh Nh2, chị H, chị C do ông Hoàng Văn Ng đứng tên chủ hộ. Để đảm bảo quyền và lợi ích của bà và gia đình nên bà yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu hai Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp số 48 và 49 lập ngày 29/12/2009 giữa ông Hoàng Văn Ng và ông Chu Viết C vô hiệu các thửa đất gồm (thửa 165, 120, 121, 216 tờ bản đồ 146-dIII; thửa số 267, 309 tờ bản đồ số 146-CIV địa chỉ xóm C1, xã T, L, Hòa Bình).

- Hộ gia đình bà phải được nhận số tiền đền bù đất nông nghiệp do UBND huyện L thu hồi các thửa đất 267, 309, 120, 121, 165, 216 theo phương án bồi thường theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu đề nghị: Tuyên vô hiệu giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 21/12/2009 giữa bà Quách Thị H và ông Chu Viết C (gồm các thửa đất số 165, 120, 121, 216- tờ bản đồ số 146-dIII. Thửa số 267, 309 tờ bản đồ số 146-CIV địa chỉ xóm C1, xã T, L, Hòa Bình).

Bị đơn anh Chu Viết C trình bày:

Do anh Chu Viết C nhiều lần vắng mặt: Tòa án tiến hành xác minh tại gia đình thì được bà Nguyễn Thị Thúy B cho biết: Bà là mẹ đẻ anh C và hiện sống cùng anh C tại xóm C, xã T1. Nhiều lần bà nhận được giấy triệu tập, thông báo của Tòa án gửi cho anh C, bà đã nhận và giao tận tay cho anh C. Việc anh C có đến Tòa làm việc hay không bà không nắm được.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 20/4/2018 tại Công an huyện Lương Sơn, anh Chu Viết C khai: Việc mua bán là sự thỏa thuận giữa hai bên và được xác nhận bằng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà Quách Thị H, giấy chuyển nhượng là do anh viết với sự đồng ý của bà H, bà H ký vào phần

người chuyển nhượng, có xác nhận của ông Hoàng Văn Ph (trưởng xóm) và ông Nguyễn Văn S (chủ nhiệm HTX). Anh và bà H thỏa thuận số diện tích đất này với giá 165.000.000 đồng, anh đã giao đủ số tiền làm nhiều lần cho bà H anh đã ký chữ ký của ông Hoàng Văn Ng vào bên chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Hoàng Văn Nh, anh Hoàng Văn Nh1, chị Hoàng Thị K, anh Hoàng Văn Nh2, anh Hoàng Văn Nh3, anh Hoàng Văn Đ, anh Hoàng Văn H, chị Hoàng Thị P (đều là con ruột của bà Quách Thị H và ông Hoàng Văn Ng) trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 21/12/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Quách Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Chu Viết C các anh chị không biết. Phần diện tích đất nông nghiệp được nhà nước cấp mang tên hộ ông Hoàng Văn Ng, đây là tài sản chung của bố mẹ anh chị. Việc ông Đinh Văn H và ông Chu Viết C tự lập giấy và câu kết cùng các cán bộ xã để tách phần đất diện tích đất nông nghiệp được cấp cho ông Hoàng Văn Ng và bà Quách Thị H là trái quy định pháp luật. Anh chị nhất trí với các yêu cầu của nguyên đơn bà Quách Thị H, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình - đại diện ông Đinh Văn L (Chủ tịch UBND xã T) trình bày: Đề nghị Tòa án xem xét thực hiện theo quy định pháp luật.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L - đại diện ông Đỗ Đức H (Giám đốc) trình bày: GCNQSDĐ số 00729 tên ông Hoàng Văn Ng được UBND huyện L cấp ngày 30/12/1998. Tại Trang IV đã được chỉnh lý với nội dung “UBND huyện L đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa số 165,120,121,216 tờ bản đồ 146-D-III và thửa đất số 267,309 tờ bản đồ 146-C-IV diện tích chuyển nhượng 4210,0m² đất trồng cây lâu năm cho ông Chu Viết C tại xóm C1, xã T, diện tích còn lại là 4956m². Các thửa đất này đã được UBND huyện L ra quyết định thu hồi và quyết định phê duyệt phương án bồi thường”. Qua kiểm tra kho lưu trữ và sổ theo dõi của Chi nhánh thì hiện tại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Văn Ng sang ông Chu Viết C và hồ sơ cấp GCNQSDĐ tại các thửa số 165, 120, 121, 216 tờ bản đồ 146-D-III và thửa đất số 267, 309 tờ bản đồ 146-C-IV tại xóm C1, xã T không được lưu trữ tại Chi nhánh. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- UBND huyện L - đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Văn H và ông Vũ Đức T trình bày: Thửa đất số 165, 120, 121, 216 tờ bản đồ số 146-D-III và thửa số 267, 309 tờ bản đồ số 146-C-IV GCNQSDĐ mang tên hộ ông Hoàng Văn Ng là đất thuộc Dự án khu đầu giá quyền sử dụng đất ở tại xóm C1, xã T. UBND huyện L đã ra Quyết định thu hồi số 3911/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 và Quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, dự toán chi phí phục vụ công tác giải phóng mặt bằng số 3912/QĐ-UBND ngày 28/9/2021. Trình tự, thủ tục thu hồi, dự toán chi phí được tiến hành đúng quy định pháp luật, đất đã thu hồi và giao cho Chủ dự án. Tuy nhiên do có tranh chấp giữa bà Quách Thị H và ông Chu Viết C nên toàn bộ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ liên quan đến 06 thửa đất chưa được chi trả hiện lưu giữ tại tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L thuộc Kho bạc Nhà nước huyện L. UBND huyện L đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm đã xác minh đối với:

Anh Đinh Văn H1 trình bày: Anh xác nhận bà H có giao GCNQSDĐ số 00729 cho anh để anh thế chấp vay tiền cho bà H. Khi đó GCNQSDĐ tại trang IV đã ghi chuyển nhượng cho Chu Viết C gồm 06 thửa đất diện tích 4.160m². Khi bà H có đơn tố cáo đến cơ quan Công an anh đã giao nộp GCNQSDĐ này cho Công an. Sau khi có kết luận không khởi tố vụ án, cơ quan Công an đã trao trả lại và anh đã trả lại cho bà H.

Ông Phùng Thiên B - cán bộ địa chính xã T, huyện L trình bày: Năm 2009 do sơ xuất UBND xã T có ký chứng thực 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn Ng và ông Chu Viết C số 48 và 49, thời điểm đó ông Hoàng Văn Ng đã chết. Việc này Công an huyện Lương Sơn đã giải quyết. Việc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng hay thanh toán tiền, có giao đất cho nhau hay không phía Ủy ban xã không nắm được. Trước khi có Quyết định thu hồi 06 thửa đất này vẫn thuộc hộ gia đình có tên quản lý.

Bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình quyết định: Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228, 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 155, 117, 122, 123, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị H.

- Tuyên bố vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 quyền số 01 TP/CC-STC/HDGD ngày 29/12/2009 giữa: Bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn Ng và bên nhận chuyển nhượng ông Chu Viết C; gồm các thửa đất số 165, 120, 121, 216 tờ bản đồ 146-D-III.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 49 quyền số 01 TP/CC-STC/HDGD ngày 29/12/2009 giữa: Bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn Ng và bên nhận chuyển nhượng ông Chu Viết C; gồm thửa đất số 267, 309 (569) tờ bản đồ 146-C-IV tại xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

- Gia đình bà Quách Thị H có nghĩa vụ liên hệ với UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình để được hướng dẫn làm thủ tục về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất theo Quyết định số 3912/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện L gồm các thửa: Thửa số 165, 120, 121, 216 tờ bản đồ 146-D-III và thửa đất số 267, 309 (569) tờ bản đồ 146-C-IV tại xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình theo quy định pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Quách Thị H về việc: Tuyên vô hiệu giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 21/12/2009 giữa bà Quách Thị H và ông Chu Viết C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/02/2023, bị đơn anh Chu Viết C kháng cáo bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm.

- Bị đơn có ý kiến: Việc mua bán là sự thỏa thuận giữa hai bên và được xác nhận bằng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà Quách Thị H vào ngày 21/12/2009 bao gồm các thửa 165, 120, 121, 216, 267, 309 diện tích chuyển nhượng 4.210,0m², giấy chuyển nhượng là do anh C viết với sự đồng ý của bà H, bà H ký vào phần người chuyển nhượng, có xác nhận của ông Hoàng Văn P (trưởng xóm) và ông Nguyễn Văn S (chủ nhiệm). Anh C và bà H thỏa thuận số diện tích đất này với giá 165.000.000đ, đã giao đủ số tiền làm nhiều lần cho bà H, cụ thể:

+ Trước ngày hai bên ký giấy chuyển nhượng (21/12/2009) chuyển cho bà H 20.000.000đ tại nhà bà H, không có người làm chứng, không viết giấy vì bà H là chị gái mẹ vợ anh C. Sau đó, vào năm 2010 anh C chuyển tiếp 80.000.000đ cho bà H tại nhà bà H, có viết giấy thành 100.000.000đ, giấy này anh giữ.

+ Anh C vay của Chu Viết H2, sinh năm 1983, trú tại xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình 20.000.000đ, trả cho bà H 19.000.000đ còn 1.000.000đ sử dụng. Việc trả cho bà H anh không viết giấy.

+ Số tiền còn lại vay của em vợ là Phùng Anh Ng, anh Ng là người trả cho bà H.

Các giấy tờ giao nhận khi đã được cấp GCNQSDĐ anh C không còn lưu giữ nữa.

- Nguyên đơn có ý kiến: Bà H không viết giấy chuyển nhượng đất cho anh C vào ngày 21/12/2009, bà H có nhận của anh C số tiền 20.000.000đ (lý do cầm tiền vì bà H muốn bán đất nhưng chưa biết bán thế nào vì lúc này giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang do anh H1 cầm nên bà H bảo với anh C cứ đưa trước tiền).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định từ Điều 285 đến Điều 292 BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Không chấp nhận kháng cáo của anh Chu Viết C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận để xem xét. Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án

triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên ông Hoàng Văn Ng được quyền sử dụng 9.166m² tại xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình đối với các thửa 79, 81, 165, 13, 86, 120, 121, 141, 142, 216 tờ bản đồ 146-dIII; thửa 263, 267, 309 tờ bản đồ 146-cIV; thửa 77 tờ bản đồ 146-dIV; thửa 122 tờ bản đồ 146-eI. Cấp ngày 30/12/1998. Ngày 26/3/2006 ông Hoàng Văn Ng chết, không có di chúc, di sản thừa kế chưa phân chia.

- 01 Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bên chuyển nhượng là bà Quách Thị H và bên nhận chuyển nhượng là Chu Viết C ngày 21/12/2009 có chữ ký của bà Quách Thị H và ông Chu Viết C, xác nhận của chính quyền xóm C1 và Hợp tác xã C1.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48, quyền số 01/TP-CC-SCT-HĐGD giữa bên chuyển nhượng Hoàng Văn Ng và bên nhận chuyển nhượng Chu Viết C. Chuyển nhượng thửa đất số 165, 120, 121, 216; tờ bản đồ 146-d-III; địa chỉ xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình; diện tích 3212m²; mục đích sử dụng đất lúa; giá chuyển nhượng 32.000.000đ; phương thức thanh toán tiền mặt. Có chữ ký của ông Hoàng Văn Ng và Chu Viết C, kèm lời chứng của Chủ tịch UBND xã T ngày 29/12/2009.

Biên bản xác nhận kích thước thửa đất số 165, 120, 121, 216 ngày 29/12/2009, có chữ ký của người sử dụng đất Hoàng Văn Ng, trưởng xóm Hoàng Văn P, cán bộ địa chính Phùng Thiên B, Chủ tịch UBND xã T ông Bùi Văn N.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 49, quyền số 01/TP-CC-SCT-HĐGD giữa bên chuyển nhượng Hoàng Văn Ng và bên nhận chuyển nhượng Chu Viết C. Chuyển nhượng thửa đất số 267, 309; tờ bản đồ 146-c-IV; địa chỉ xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình; diện tích 998m²; mục đích sử dụng đất lúa; giá chuyển nhượng 10.000.000đ; phương thức thanh toán tiền mặt. Có chữ ký của ông Hoàng Văn Ng và Chu Viết C, kèm lời chứng của Chủ tịch UBND xã T ngày 29/12/2009.

Biên bản xác nhận kích thước thửa đất số 267, 309 ngày 29/12/2009, có chữ ký của người sử dụng đất Hoàng Văn Ng, trưởng xóm Hoàng Văn P, cán bộ địa chính Phùng Thiên B, Chủ tịch UBND xã T ông Bùi Văn N.

- Tại trang IV của GCNQSDĐ mang tên hộ ông Hoàng Văn Ng có thay đổi như sau: Ngày 09/8/2010, UBND huyện L đồng ý chuyển nhượng toàn bộ các thửa 165, 120, 121, 216, 267, 309 tờ bản đồ f146-d-III, 146-c-IV diện tích chuyển nhượng 4.210,0m² đất trồng cây hàng năm cho ông Chu Viết C trú tại xóm C1, xã T. Diện tích còn lại trong GCNQSDĐ 4.956m² đất trồng cây hàng năm.

- Ngày 30/12/2021, Nhà nước thu hồi đất theo QĐ số 3911/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND huyện L.

[3]. Về nội dung kháng cáo:

[3.1]. Đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã lập giữa ông Ng và anh C:

Bà Quách Thị H và 08 con chung của bà H trình bày sau khi ông Ng chết không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Chu Viết C, không có việc nhận tiền chuyển nhượng và bàn giao đất giữa bà H và anh C.

Tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất".

Tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực".

Tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực quy định: "Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực."

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Hoàng Văn Ng đã chết, chữ ký của ông Ng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 và 49, quyền số 01/TP-CC-SCT-HĐGD ngày 29/12/2009; Biên bản xác nhận kích thước thửa đất ngày 29/12/2009 là chữ ký và chữ viết của anh Chu Viết C.

Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Việc giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định khác".

Như vậy, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 và 49, quyền số 01/TP-CC-SCT-HĐGD ngày 29/12/2009 giữa ông

Hoàng Văn Ng và anh Chu Viết C bị vô hiệu như bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật.

[3.2]. Về giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bên chuyển nhượng là bà Quách Thị H và bên nhận chuyển nhượng là Chu Viết C ngày 21/12/2009:

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bên chuyển nhượng là bà Quách Thị H và bên nhận chuyển nhượng là Chu Viết C ngày 21/12/2009 có chữ ký của bà H và anh C, xác nhận của chính quyền xóm C1 và Hợp tác xã C1, bà H không thừa nhận có nội dung này, tại thông báo kết quả nguồn tin về tội phạm số 724 ngày 01/10/2018 của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Lương Sơn có nội dung: “Việc chuyển nhượng đất giữa bà Quách Thị H và anh Chu Viết C là có thật không đúng như đơn bà H nêu là anh Đinh Văn H1 lợi dụng việc thế chấp GCNQSD đất của bà H để bán đất cho anh C”.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà H đã rút yêu cầu: Tuyên vô hiệu giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 21/12/2009 giữa bà Quách Thị H và ông Chu Viết C. Căn cứ Điều 217, 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này của bà Quách Thị H, do vậy cấp phúc thẩm không đề cập xem xét. Anh C có quyền khởi kiện giải quyết nội dung này tại vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3.3]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hộ gia đình bà Hải được nhận số tiền đền bù đất nông nghiệp do UBND huyện L thu hồi các thửa đất 267, 309, 120, 121, 165, 216 theo phương án bồi thường pháp luật quy định. Anh C vắng mặt trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nên không có ý kiến trình bày.

Tại cấp phúc thẩm anh C có trình bày thực tế đã nhận quyền nhượng đất và trả cho bà H tổng số tiền 165.000.000 đồng, anh C đề nghị Tòa án giải quyết, bà H không thừa nhận đã nhận số tiền này của anh C.

Như vậy, việc đánh giá, xem xét để xác định có việc giao nhận sổ tiền giữa hai bên như anh C khai hay không, chưa được thực hiện ở cấp sơ thẩm. Việc giải quyết ngay tại cấp phúc thẩm là vi phạm nguyên tắc chế độ xét xử hai cấp theo luật định, anh C có quyền khởi kiện giải quyết nội dung này tại vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3.4]. Những nội dung khác anh C trình bày tại phúc thẩm (việc đã chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị N1), xét thấy không trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn cũng như phạm vi kháng cáo của bị đơn do vậy cấp phúc thẩm không đề cập xem xét.

[4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Không chấp nhận kháng cáo của anh Chu Viết C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn anh Chu Viết C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Chu Viết C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Áp dụng: Điểm b, khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 35 điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, Điều 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 3 điều 155, 117, 122, 123, 502 BLDS 2015 điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị H.

1. Tuyên bố vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 48 quyền số 01 TP/CC-STC/HDGD ngày 29/12/2009 giữa: Bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn Ng và bên nhận chuyển nhượng ông Chu Viết C; gồm các thửa đất số 165, 120, 121, 216 tờ bản đồ 146-D-III.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 49 quyền số 01 TP/CC-STC/HDGD ngày 29/12/2009 giữa: Bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn Ng và bên nhận chuyển nhượng ông Chu Viết C; gồm thửa đất số 267, 309 (569) tờ bản đồ 146-C-IV. Tại xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

- Gia đình bà Quách Thị H: Gồm bà Quách Thị H, anh Hoàng Văn Nh, anh Hoàng Văn Nh1, chị Hoàng Thị K, anh Hoàng Văn Nh2, anh Hoàng Văn Nh3, anh Hoàng Anh Đ, anh Hoàng Văn H, chị Hoàng Thị P có nghĩa vụ liên hệ với UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình để được hướng dẫn làm thủ tục về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất theo Quyết định số 3912/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện L gồm các thửa: Thửa số 165, 120, 121, 216 tờ bản đồ 146-D-III và thửa đất số 267, 309 (569) tờ bản đồ 146-C-IV tại xóm C1, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Quách Thị H về việc: Tuyên vô hiệu giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 21/12/2009 giữa bà Quách Thị H và ông Chu Viết C.

3. Anh Chu Viết C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Anh Chu Viết C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005416 ngày 16/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (17/7/2023).

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND huyện Lương Sơn
- Chi cục THADS H Lương Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Quang Tuấn