

Bản án số: 246/2023/DS-PT
Ngày: 25/5/2023
Về 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 CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Duy Nhiệm;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mai;

Ông Nguyễn Hồng Nam.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Hải An, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023, do có kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị K đối với bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5078/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, đối với các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 3 LVQ, K13, phường NC, thành phố HD, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Phạm Duy B, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 74A, N116 NH, phường NC, quận TX, Thành phố Hà Nội, có mặt ;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K: Bà Nguyễn Thị Phương L - Luật sư Công ty Luật TNHH NOAH thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội, vắng mặt.

*** Bị đơn:** Bà Vũ Thị Thanh T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: S6 N2, P NU, K14, phường NC, thành phố HD, tỉnh Hải Dương, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: S6 N2, P NU, K14, phường NC, thành phố HD, tỉnh Hải Dương, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, ông H: Ông Nguyễn Đình T3, Luật sư của Văn phòng luật sư TĐP thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương, có mặt.

** Người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: S6 N2, P NU, K14, phường NC, thành phố HD, tỉnh Hải Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 3 LVQ, K13, phường NC, thành phố HD, vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Thôn HA, xã QN, huyện QP, tỉnh Thái Bình, vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Xã MT, huyện NS, tỉnh Hải Dương; hiện cư trú tại: 33204, 194 Nezve^v tice, Plce^vn, Cộng hòa Séc, vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1985;

Địa chỉ: K13, phường NC, thành phố HD, tỉnh Hải Dương, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà N, bà B2, ông Tuấn A: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 3 LVQ, K13, phường NC, thành phố HD, có mặt.

6. UBND thành phố HD;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hồ Đ, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố HD, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Trần Hồ Đ: Ông Nguyễn Tiến D, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố HD, có đơn xin vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị K, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là bà Nguyễn Thị K (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà N, bà B2, ông Tuấn A) trình bày:

Vợ chồng Nguyễn Văn B, bà Lê Thị K1 có tài sản chung là thửa đất số 149, tờ bản đồ số 05, diện tích 312,6m², trên đất có 01 ngôi nhà 2 tầng tại K13, phường NC, thành phố HD, tỉnh Hải Dương, đã được UBND thành phố HD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD) đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 13/5/2011. Năm 2012, ông B, bà K1 chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Lương Xuân T2 và bà Trần Thị Thúy V nên được UBND thành phố HD cấp đổi GCNQSD đất vào ngày 03/12/2012 với diện tích 182,5m² tại thửa 202, tờ bản đồ số 05.

Ngày 14/4/2016, bà K1 chết không để lại di chúc, những người thừa kế hợp pháp của bà K1 gồm ông B và các con là bà K, bà B1, bà N, ông Tuấn A làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất của ông B, bà K1 cho bà Nguyễn Thị K. Ngày 11/7/2017, bà

K được UBND thành phố HD cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 572605, diện tích 182,5m², tại thửa số 202, tờ bản đồ số 45, trên đất có nhà cấp 3 diện tích 97,1m².

Khoảng năm 2017, bà K làm thủ tục thế chấp tài sản bảo đảm là nhà đất được tặng cho trên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HD thì được thông báo đất đang có tranh chấp nên bà mới biết năm 2009, mẹ bà là bà K1 đã chuyển nhượng diện tích 64,8m² đất cho bà T (phần giáp đất nhà ông H, bà T). Bà K khẳng định việc mua bán đất và tài sản trên đất giữa ông B, bà K1 và bà T vào năm 2009 là không có thật. Sở dĩ có việc hai bên lập hợp đồng mua bán nhà đất và viết giấy nhận tiền là do vợ chồng bà K có nợ bà T số tiền 120 triệu đồng nhưng chưa trả được nên bà K1 mới phải lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để gán đất trả nợ cho bà T giúp bà. Thời điểm bà T và mẹ bà lập hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở thì bố bà bị tai nạn giao thông liệt nửa người bên phải nên không ký và viết được. Do đó, chữ ký và chữ viết “Bán” “Nguyễn Văn B” trong hợp đồng mua bán và giấy biên nhận tiền ngày 09/9/2009 không phải chữ ký của ông B, còn chữ ký và chữ viết “K1” “Lê Thị K1” và chữ ký, chữ viết “A”, “Nguyễn Tuấn A” đúng là chữ ký, chữ viết của mẹ và em trai bà. Năm 2011, khi bà về nhà thăm bố mẹ thì thấy bà K1 và bà T đang thuê người đập nhà cũ của ông B, bà K1, bà có hỏi thì bà K1 bảo vì đã nhận nợ cho bà khoản tiền còn nợ bà T 120 triệu đồng nên đã viết giấy biên nhận tiền vào ngày 09/9/2009, nếu bà không trả được tiền cho bà T thì bố mẹ bà phải trả đất cho bà T (mẹ bà cũng đưa cho bà xem tờ giấy biên nhận tiền này) và bà không đồng ý việc mẹ bà gán đất trả nợ cho bà. Cùng lúc đó thì bố bà là ông B cũng tỉnh táo trở lại và không đồng ý bán đất, phá nhà. Chính vì không có việc bán đất nên tại Hợp đồng mua bán ghi số tiền chuyển nhượng là 104.000.000đồng nhưng giấy biên nhận lại ghi giao nhận số tiền 168.480.000đồng (số tiền 168.480.000đồng gồm 120.000.000đồng nợ gốc, 8.480.000đồng tiền lãi và 40.000.000đồng là giá trị nhà bà K1 phải phá đi để trả đất). Việc vợ chồng bà nợ tiền bà T thì bà không có văn bản, tài liệu gì chứng minh nhưng có bà T, anh T1, chị N (là em trai và em dâu bà T) và anh C (chồng bà) biết nhưng hiện nay bà không biết bà T, anh T1, chị N đang cư trú ở đâu nên không cung cấp địa chỉ cho Tòa án được.

Bà K cho rằng việc ông H, bà T đã dựng khung sắt lợp mái tôn trên diện tích đất tranh chấp là do bố mẹ bà cho ông H, bà T mượn đất để làm lán chứa vật liệu, sau khi được cấp GCNQSD đất, bà K đã tháo dỡ toàn bộ nhà khung sắt và mái tôn của ông H, bà T đi.

Bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 09/9/2009 giữa ông B, bà K1 và bà T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà đề nghị nhận lại diện tích đất và có trách nhiệm trả lại khoản tiền mà mẹ bà đã nhận của bà T, nếu bà K1 có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu và phải trả tiền chênh lệch tương ứng với phần lỗi của bà K1 thì bà tự nguyện chịu toàn bộ nghĩa vụ thanh toán thay cho những người thừa kế của bà K1 vì bà đã được cho toàn bộ thửa đất. Đồng thời bà yêu cầu ông H, bà T phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bà. Giả sử Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất ở thì bà cũng không yêu cầu bà T, ông H phải thanh toán trả bà những tài sản bà đã xây dựng trên đất gồm (bể nước ngầm, trệt sân, cây cối).

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị Thanh T là vợ chồng, đến năm 2017 ông bà đã ly hôn nhau. Năm 2009, do có nhu cầu bán đất nên bà K1 đã sang đề nghị vợ chồng ông bà mua đất của vợ chồng bà K1 (phần giáp phía sau nhà vợ chồng ông H). Ngày 09/9/2009, bà Vũ Thị Thanh T và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Vân K1 có lập Hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất ở, trong đó vợ chồng ông B, bà K1 chuyển nhượng cho bà T 64,8m² đất ở tại thửa số 149, tờ bản đồ số 45 ở K13, phường NC, thành phố HD, trên đất có ngôi nhà 58,8m². Mặc dù trong hợp đồng có ghi số tiền chuyển nhượng là 104.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 168.480.000 đồng (2.600.000đồng/m²). Sở dĩ có sự chênh lệch về số tiền trong Hợp đồng mua bán và giấy biên nhận là vì hai bên thỏa thuận ghi số tiền ít đi trong hợp đồng mua bán để đỡ phải nộp nhiều thuế cho nhà nước. Sau khi ký hợp đồng mua bán, cùng ngày 09/9/2009, bà T đã giao tiền cho ông B, bà K1 (bà K1 là người cầm tiền và đếm) và hai bên đã viết giấy biên nhận với số tiền thực tế là 168.480.000đồng. Cả hợp đồng mua bán và giấy nhận tiền đều có đầy đủ chữ ký của bên bán (ông B, bà K1 và con trai là anh T1) và bên mua là bà T. Do ông B, bà K1 cần nhà để ở trước khi xây dựng nhà mới nên bà T đã đồng ý cho gia đình ông B, bà K1 ở nhờ chậm nhất đến hết ngày 01/9/2011, nếu gia đình ông bà B K1 có nhu cầu tận dụng vật liệu của nhà cũ thì tự phá dỡ, chi phí phá dỡ do gia đình ông B chịu (nội dung này có ghi trong hợp đồng mua bán). Việc mua đất là mua chung của vợ chồng ông H, bà T nhưng do các bên mới tự lập hợp đồng mua bán với nhau nên ông H để cho một mình bà T đứng tên và ký bên mua, khi nào lập Hợp đồng mua bán tại phòng công chứng thì cả ông H, bà T sẽ ký vào bên mua. Không có việc vợ chồng ông B, bà K1 lập hợp đồng mua bán nhà đất để bù trừ khoản tiền bà K nợ bà T. Khoảng tháng 10/2011, ông B, bà K1 đã tự tháo dỡ nhà để giao trả đất cho vợ chồng ông H (hai bên có ký biên bản bàn giao đất thể hiện tại sơ đồ hiện trạng tỷ lệ 1/100), ngay sau đó ông bà đã thuê ông Nguyễn Văn Hưởng đổ cát và xây dựng đoạn tường giáp nhà ông B làm ranh giới ngăn cách giữa hai nhà. Ngày 09/10/2014, vợ chồng ông H đã làm nhà để xe ô tô tại vị trí đất mua của ông B, bà K1.

Ông H, bà T đã nhiều lần đề nghị vợ chồng ông B làm thủ tục sang tên đất nhưng chưa thực hiện được với lý do ông B, bà K1 đưa ra là giấy chứng nhận thế chấp vay ngân hàng; vì là anh em chơi với nhau nên ông bà không khởi kiện. Năm 2016, bà K1 chết do tai nạn giao thông; năm 2017, ông H công tác tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HD nên biết việc ông B và các con làm thủ tục phân chia di sản và tặng cho bà K toàn bộ đất trong đó có cả phần đất vợ chồng ông B, bà K1 đã bán cho ông bà; bà K đã được UBND thành phố HD cấp GCNQSD đất. Năm 2018, bà K đã tự ý tháo dỡ tài sản là nhà khung sắt lợp tôn của gia đình ông H. Ông H đã nhiều lần làm đơn khiếu nại gửi các cơ quan chức năng xem xét giải quyết đối với thủ tục cấp GCNQSD đất của bà K và có đơn trình báo với UBND phường NC xử lý đối với hành vi hủy hoại tài sản của bà K nhưng chưa được giải quyết. Hiện nay ông tiếp tục có đơn tố cáo gửi Công an thành phố HD và đang được xem xét giải quyết. Ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 09/9/2009 giữa

ông bà B, K1 với bà T, buộc bà K trả lại đất cho ông bà và đề nghị hủy GNQSD đất đã cấp ngày 11/7/2017 của bà K. Giả sử hợp đồng vô hiệu thì đề nghị xác định lỗi gần như hoàn toàn của bà K1, lỗi của ông và bà T chỉ là phần nhỏ vì không hoàn thiện thủ tục theo quy định của pháp luật nên ông đề nghị được lấy đất và trả giá trị đất theo giá thị trường tương ứng với mức lỗi của bên ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Năm 2006 - 2007 ông bị tai nạn nằm liệt khoảng 5-6 năm, đến năm 2011 ông bình phục ngồi dậy được nhưng chân tay vẫn yếu, không đủ sức khỏe lao động, song hoàn toàn tỉnh táo và nhận thức được mọi vấn đề. Ông không nhớ năm chỉ nhớ có lần bà K1 và bà T đưa cho ông một tờ giấy bảo ông ký vào để bán đất nhưng ông không ký. Sau đó ông thấy bà K1 và bà T dỡ nhà của vợ chồng ông, ông có hỏi thì bà K1 nói đã bán đất cho bà T rồi, ông không đồng ý nhưng vì sức khỏe yếu nên không làm gì được và để cho bà K1 tự quyết định (việc này xảy ra trước khi ông và bà K1 bán đất cho ông T2, bà V vào năm 2012). Tòa án đã cho ông xem Hợp đồng mua nhà và quyền sử dụng đất ở cùng giấy biên nhận tiền, ông xác định chữ ký và chữ viết ở bên đại diện người bán và người nhận tiền là của bà K1 và của anh Tuấn A, còn chữ ký, chữ viết “Bán”, “Nguyễn Văn B” không phải của ông. Ông không biết việc mua bán giữa bà K1 và bà T diễn ra như thế nào, ông không được cầm tiền bán đất mà bà K1 cầm hết. Tuy nhiên, từ khi ông bị tai nạn đến khi bà K1 chết, bà K1 là người trực tiếp chăm sóc ông (các con ông bà đều đã lập gia đình và sống ở nơi khác). Bà K1 là người lo liệu, chi trả các khoản tiền điều trị, chữa bệnh cho ông và chi phí các khoản sinh hoạt trong gia đình, chi phí hết bao nhiêu ông không biết, nguồn tiền do tiết kiệm và bán đất. Bà K1 làm công tác phụ nữ và dân số ở khu dân cư, có phụ cấp nhưng không đáng bao nhiêu, bà K1 là người thương chồng, thương con và không bao giờ chi tiêu tiền cho mục đích cá nhân của bà K1. Ông xác định không có việc vợ chồng ông gán đất của vợ chồng để trả nợ cho chị K, còn việc bà K1 bán đất cho bà T như thế nào ông không biết. Có việc ông H, bà T xây dựng lán trên đất của ông bà nhưng là do vợ chồng ông H mượn đất để xây lán dựng nguyên vật liệu. Do không đồng ý với việc bà K1 bán đất, nên ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K.

UBND thành phố HD trình bày: Ông B, bà K1 được cấp GCNQSD đất lần đầu vào ngày 13/5/2011, năm 2012 có giao dịch chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T2, bà V, diện tích còn lại được cấp GCNQSD đất số CH 000069 ngày 26/3/2012; đến tháng 12/2012 ông B lại làm thủ tục cấp bổ sung tài sản. Tháng 6/2017 những người thừa kế của bà K1 làm thủ tục khai nhận thừa kế do bà K1 đã chết. Tháng 7/2017 ông B làm thủ tục tặng cho con là Nguyễn Thị K nên chị K đã được cấp GCNQSD đất số CI 572605 ngày 11/7/2017. Trong suốt quá trình làm thủ tục trên, UBND thành phố HD không nhận được đơn thư phản ánh gì liên quan đến việc ông B chuyển nhượng nhà, đất cho gia đình ông H.

Ngày 27/9/2017, ông bà H, T có đơn khiếu nại về việc cấp GCNQSD đất cho bà K1, ông B vào các năm 2011, 2012 và cho chị K năm 2017 vì có cả diện tích 63,8m² đất của gia đình ông H đã mua của ông B năm 2009. Việc cấp GCNQSD đất cho chị K đã đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất theo yêu cầu phản tố của bị đơn, UBND thành phố HD tuân theo hoạt động tố tụng và quyết định xét xử của Tòa án.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định: Căn cứ các điều 15, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; các điều 121, 122, 124, 134, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K đối với các yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 09/9/2009 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị K1 và bà Vũ Thị Thanh T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc chấp dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Thanh T, công nhận hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 09/9/2009 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị K1 và bà Vũ Thị Thanh T đối với diện tích 63,8m² đất có hiệu lực pháp luật; buộc bà Nguyễn Thị K trả lại bà Vũ Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn H diện tích 63,8m² đất ở tại thửa số 202, tờ bản đồ số 45, địa chỉ K13, phường NC, thành phố HD, được giới hạn bởi các điểm ABCDEFGHI (*có sơ đồ kèm theo*). Bà T, ông H được quản lý, sử dụng các tài sản trên đất (02 bể nước ngầm, cây cối, sân trệt bê tông) mà không phải trả giá trị tài sản cho bà K.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 572605 ngày 11/7/2017 của UBND thành phố HD cấp cho bà Nguyễn Thị K.

Bản án còn buộc lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2022, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự trình bày:

- Bà Nguyễn Thị K và người đại diện trình bày: Không đồng ý với bản án sơ thẩm; việc mua bán đất giữa bà K1 với bà T là không có thật; Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra đầy đủ theo yêu cầu của bản án phúc thẩm lần 1, cụ thể: Chưa triệu tập bà T để đối chất làm rõ, chưa điều tra làm rõ việc mua bán đất có phải xuất phát từ quan hệ tín dụng đen hay không, bản thân bà T và bà K đều là những người vỡ nợ. Tại kết luận giám định cũng không kết luận được chữ ký của bà K1, anh Tuấn A; còn chữ ký của ông B thì không phải, nên Hợp đồng không phải do bà K1, ông B thực hiện, hợp đồng không có công chứng, chứng thực; hợp đồng ký từ năm 2009 nhưng phía ông H không làm thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất, tại thời điểm ký hợp đồng thì thửa đất của ông B, bà K1 chưa được cấp GCNQSD đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Phía bị đơn trình bày: Ý kiến của phía nguyên đơn là không có căn cứ; bởi vì không có chứng cứ gì chứng minh hợp đồng xuất phát từ quan hệ tín dụng đen; do quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn không yêu cầu giám định, nên

Kết luận giám định không giám định chữ ký của bà K1 và anh Tuấn A, chỉ giám định chữ ký của ông B; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B có biết và ký vào hợp đồng, năm 2011 ông B xin giấy phép xây dựng và trực tiếp tham gia tháo dỡ nhà cũ để xây nhà mới, cùng với ông H đo để xác định diện tích đất và giao đất cho ông H, bà T; năm 2014 ông H xây nhà tôn gia đình ông B biết nhưng không có ý kiến gì. Do đó, căn cứ vào án lệ số 04 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà T, ông H trình bày: Bản án phúc thẩm lần 1 cho rằng xuất hiện tình tiết mới là bà K cho rằng nợ bà T và chưa có bà T để đổi chất; nhưng ông H là chồng bà T thì ông có quyền quyết định, quá trình điều tra lại không có căn cứ khẳng định bà K nợ tiền bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và đã được diễn ra từ năm 2009; ông H đã nhiều lần cải tạo, xây dựng trên đất nhưng phía ông B không có ý kiến gì. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa có quan điểm:

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

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Thanh T là có căn cứ; tại cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị K.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K, giữ nguyên bản án sơ 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, sau khi tranh tụng trên cơ sở lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

*** Về tố tụng:**

[1] Về thẩm quyền: Bà Nguyễn Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà được lập ngày 09/9/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị K1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị Thanh T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đây là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; phía bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSD) đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị K, đây là quyết định hành chính cá biệt của cơ quan hành chính cấp huyện trong lĩnh vực quản lý đất đai, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Do đó, Tòa án tỉnh Hải Dương đã thụ lý, giải quyết

theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính và khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38 Bộ luật Tổ tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đúng quy định của pháp luật; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, một số đương sự vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt, hoặc đã có đơn xin xét xử vắng mặt, hoặc đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Phương Loan là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà K vắng mặt, đây là phiên tòa được mở lần thứ hai và cả hai lần bà Loan đều vắng mặt nhưng không có lý do chính đáng, nên không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án.

** Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị K thấy:*

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị K về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị K1 với bà Vũ Thị Thanh T, thấy: Căn cứ hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 09/9/2009; hợp đồng thể hiện bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị K1, bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị Thanh T; hợp đồng có chữ ký của ông B, bà K1 và anh Tuấn A là đại diện bên bán, còn bên mua là chữ ký của bà T; ngoài ra còn có xác nhận của Trưởng K13, phường NC, thành phố HD là ông Trần Văn H. Nội dung hợp đồng thể hiện: Ông B và bà K1 nhượng lại cho bà Vũ Thị Thanh T quyền sử dụng diện tích 64,8m² đất ở tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 45 và nhà nằm trên diện tích đất nêu trên có diện tích là 58,8m², với số tiền là 104.000.000đ. Xét về hình thức hợp đồng tuy được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và người làm chứng, có xác nhận của Trưởng khu, nhưng không được công chứng, hoặc chứng thực, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, xét về hình thức của hợp đồng là có sự vi phạm. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị K cho rằng chữ ký trong hợp đồng này không phải là của ông B, nhưng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của bà K1 và anh Tuấn A, nhưng cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng thì đất của ông B, bà K1 chưa được cấp GCNQSD đất, nên việc chuyển nhượng bị vô hiệu. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này không bị vô hiệu. Bà K còn cho rằng mẹ bà là Lê Thị K1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Thanh T nhằm mục đích là để trả khoản nợ mà vợ chồng bà K còn nợ bà T là 120.000.000đ. Nhưng ngoài lời khai thì bà K không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh việc mình có nợ bà T, bà T không thừa nhận việc nợ mà chỉ thừa nhận mua đất của ông B, bà K1, nên không có căn cứ chấp nhận như lời khai của bà K. Hơn nữa, ngoài hợp đồng chuyển nhượng còn có giấy biên nhận lập ngày 09/9/2009 thể hiện ông B, bà K1 nhận số tiền 168.480.000đ của bà T từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ khẳng định bà K1 có

ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T diện tích 64,8m², nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bà K đề tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn, thấy: Như đã phân tích ở trên thì có đủ căn cứ khẳng định, bà K1 đã chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng diện tích 64,8m², phía bà K1 đã nhận đủ tiền, ông H, bà T đã nhận đất kèm theo sơ đồ hiện trạng thể hiện có chữ ký của ông B, bà K1 và ông H, bà T. Mặc dù ông B, bà K chỉ thừa nhận chữ ký của bà K1 trong hợp đồng, không thừa nhận chữ ký của ông B, điều này phù hợp với kết luận giám định. Bà K cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông B bị tai nạn không nhận biết được, nên không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông B xác nhận trước năm 2012, bà K1 có nói cho ông biết là đã bán đất cho ông H, bà T, còn đưa giấy cho ông ký, thời điểm này ông minh mẫn, tỉnh táo và không đồng ý bán đất, nhưng vì sức khỏe yếu nên không làm được gì. Trên thực tế ông B sinh sống ngay cạnh thửa đất có tranh chấp; sau khi nhận chuyển nhượng ông H bà T đã thuê người san lấp mặt bằng, tiến hành xây dựng tường rào bao giáp phần đất còn lại của ông B, bà K1; đến năm 2014 ông H tiếp tục thuê người dựng khung nhà sắt, lợp tôn làm nhà xe, sử dụng đến năm 2017 nhưng gia đình ông B không có ý kiến phản đối gì, không có tranh chấp và cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý. Tháng 8/2011 gia đình ông K1 phá dỡ nhà cũ xây dựng nhà mới theo sơ đồ phù hợp hiện trạng sử dụng đất còn lại, việc này phù hợp với lời khai của ông H cũng như sơ đồ bàn giao đất tỷ lệ 1/100; nên ông B cho rằng ông không biết được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Ông B thừa nhận trong thời gian này, do ông bị tai nạn nên mọi chi tiêu, sinh hoạt trong gia đình đều do bà K1 đảm nhiệm, cũng không có căn cứ chứng minh bà K1 dùng số tiền bán đất sử dụng riêng cho mình, hoặc làm những việc phi pháp, nên có căn cứ khẳng định số tiền bán đất bà K1 sử dụng vào mục đích chung cho gia đình, trong đó ông B cũng được thụ hưởng đối với số tiền này. Do đó, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ông K1 không ký vào hợp đồng, nhưng ông biết được, không phản đối gì, cùng sử dụng số tiền từ việc bán đất, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất của ông B chưa được cấp GCNQSD đất, nhưng đến trước thời điểm tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đề công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K1 với bà T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Đối với yêu cầu của bị đơn về hủy GCNQSD đất đã cấp cho bà K, thấy: Như đã phân tích ở trên thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K1 với bà T được công nhận, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện từ năm 2009, sau khi bà K1 chết thì người thừa kế của bà K1 đã làm thủ tục tặng cho bà K toàn bộ diện tích đất (trong đó có cả phần đã chuyển nhượng cho bà T), dẫn đến UBND thành phố HD đã cấp GCNQSD đất cho bà K toàn bộ diện tích đất đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 45 là không đúng trình tự, thủ tục nên Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy GCNQSD đất số CI 572605 được UBND

thành phố HD cấp ngày 11/7/2017 cho bà Nguyễn Thị Klà có căn cứ.

Từ những phân tích trên thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật, đã xem xét và đảm bảo được quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Án phí: Kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị K phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001616 ngày 07/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương, xác nhận bà K đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- Cục THA dân sự tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Thái Duy Nhiệm