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

Bản án số: 60/2023/DS-PT
Ngày: 23-8-2023

"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển hượng QSD đất; Yêu cầu hủy GCNQSD đất; Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất; Đòi lại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Văn Toàn
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Tuấn
Bà Điêu Thị Bích Lượt

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Hương Giang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa*: Bà Tôn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2022/DSPT ngày 13 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp Tranh chấp Hợp đồng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/ST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2023/QĐXXPT - DS ngày 10 tháng 02 năm 2023, các quyết định hoãn phiên tòa và mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hà Thị Vân A, sinh năm 1981.
Địa chỉ: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Kim Xuân G, sinh năm 1961.
Địa chỉ: Số nhà G, ngõ A, đường V, quận T, thành phố H1 Nội.
Bà Hà Thị Vân A có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Kim Xuân G vắng mặt.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đăng T và ông Nguyễn Hồng Q - Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư T4. Địa chỉ: Số A đường L, phường T, quận Đ, thành phố H1 Nội. ĐT 0966.037.245
Ông Q có mặt, ông T vắng mặt.
Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1984. Đều có địa chỉ: Khu Đ, TT. P, huyện P, Phú Thọ. Đều vắng mặt. ĐT 0983.212.959
Đại diện theo ủy quyền: Ông Vi Văn L, sinh năm 1989.
Địa chỉ: xã K, huyện L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt

Địa chỉ liên hệ: Số B, ngõ A, phố P , L, Đ, H1 Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Văn C và ông Nguyễn Thế H2 - Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư T4. Đều vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N - Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến S – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện P. Vắng mặt

- Ủy ban nhân dân xã P, huyện P.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T1.Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Xuân Q1 – Công chức tư pháp.

- Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện P.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T2 - Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần V – Giám đốc A1 Chi nhánh huyện P.

Người được ủy quyền lại: Bà Lê Thị M – Phó trưởng phòng phụ trách Phòng kế hoạch kinh doanh A1 chi nhánh huyện P. Vắng mặt

- Văn phòng C1.

Địa chỉ: Khu T, TT C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện: Ông Nông Quốc K – Công chứng viên - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay bà Hà Thị Vân A – Nguyên đơn trình bày:***

Ngày 14/11/2018, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị Thúy H1 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 496; tờ bản đồ số 19; địa chỉ khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ; diện tích 1242 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 805925 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 23/4/2018; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02661 đứng tên bà Hà Thị Vân A.

Việc chuyển nhượng này bà có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Thọ, số công chứng 53/11.2018, quyển số 03.TP/CC – SCC/HĐGD. Bà Vân A và vợ chồng ông H thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng). Tuy nhiên vợ chồng ông H có đề xuất chỉ ghi số tiền chuyển nhượng trên Hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.0000 đồng để giảm số tiền thuế phải đóng. Do vợ chồng anh H chưa có đủ số tiền trả ngay cho cho bà nên đã đề xuất trả số tiền chuyển nhượng thửa đất trên theo từng đợt và có tính lãi, nếu không thực hiện đúng thoả thuận thì vợ chồng anh H phải hoàn trả quyền sử dụng đất cho bà. Để đảm bảo cho việc này, vợ chồng anh H sẽ lập một bản hợp đồng vay tiền ghi rõ thời hạn trả từng đợt và lãi suất kèm theo để các bên thực hiện. Vì mục đích của bà chỉ là bán nhà lấy tiền và để cho chắc chắn về thời hạn trả số tiền 07 tỷ đồng cho bà nên bà đã đồng ýđề nghị trên của vợ chồng anh H.

Theo đó, hai bên đã lập Văn bản thỏa thuận về tài sản ngày 19/11/2018 với nội dung thỏa thuận là việc thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

sẽ thông qua Hợp đồng vay tiền số 67/11.2018; trong trường hợp hết thời hạn thanh toán, vợ chồng ông H không thanh toán cho bà đúng như những gì hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền số 67/11.2018 thì vợ chồng ông H phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà quyền sử dụng đất.

Hợp đồng vay tiền nêu trên hai bên lập đồng thời vào ngày 19/11/2018 tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Thọ, số công chứng 67/11.2018, quyển số 03.TP/CC – SCC/HĐGD. Hợp đồng quy định số tiền bà cho vợ chồng ông H vay là 07 tỷ đồng, mục đích vay tiền là để mua nhà; thời hạn vay đến hết tháng 01/2020; lãi suất cho vay là 1%/tháng được tính trên số tiền vay 05 tỷ đồng tức 50 triệu/tháng, số tiền còn lại là 02 tỷ đồng vợ chồng ông H có xin không tính lãi và bà đồng ý, lãi suất trả vào ngày 30 hàng tháng tính từ tháng 01/2019; vợ chồng ông H phải thanh toán 05 tỷ đồng tiền gốc trước ngày 01/7/2019; thanh toán 02 tỷ đồng còn lại trước ngày 01/01/2020.

Ngày 10/12/2018 theo yêu cầu của vợ chồng ông bà H1 H, bà có cùng vợ chồng anh chị H1 H đến UBND xã P, huyện P để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, mục đích là để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng trên đất có nhà. Bà có được đọc nội dung hợp đồng nhưng không đọc hết và tự nguyện ký tên vào hợp đồng, không bị ai ép buộc. Do tại thời điểm đó bà có trục trặc việc gia đình nên không được sáng suốt, chỉ mong làm sao để bán được nhà nhanh nhất. Bà khẳng định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký của bà. Do đó bà không đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký. Tuy nhiên bà khẳng định giá trị chuyển nhượng thực tế không phải là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) ghi trong hợp đồng chuyển nhượng mà giá trị thực tế được thể hiện tại "Văn bản thỏa thuận về tài sản" được lập giữa bà và vợ chồng anh H, chị H1 ngày 19/11/2018 tại Văn phòng C1.

Đến ngày 01/7/2019 vợ chồng ông H vẫn chưa trả cho bà số tiền nợ gốc 05 tỷ đồng như đã cam kết. Sau nhiều lần nhắc nhở, đến ngày 17/3/2020 vợ chồng ông H đã chuyển cho bà số tiền 300.000.000 đồng; Ngày 18/3/2020 chuyển ba lần cho bà với số tiền lần lượt là 300.000.000 đồng, 100.000.000 đồng và 100.000.000 đồng; Ngày 19/3/2020 chuyển 200.000.000 đồng. Tổng số tiền nhà ông H và bà H1 đã trả cho bà là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Việc trả tiền được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản qua dịch vụ Smatbanking.

Sau đó, ngày 08/5/2020 hai bên cùng thỏa thuận và lập Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng vay tiền số công chứng 67/11.2018 ngày 19/11/2018 nêu trên dưới sự chứng kiến của Công chứng viên Nông Quốc K thuộc Văn phòng C1, tỉnh Phú Thọ. Theo đó, hai bên sửa đổi: thời hạn vay tiền là từ ngày 19/11/2018 đến hết tháng 6/2021; lãi suất cho vay là 0,5%/tháng được tính trên tổng số tiền nợ gốc mà vợ chồng ông H còn nợ bà và tính từ tháng 5/2020, trả lãi vào ngày 29 hoặc 30 hàng tháng; hai bên thống nhất số tiền gốc còn nợ lại là 6 tỷ đồng sẽ được trả theo từng đợt như sau: ngày 27/5/2020, vợ chồng ông H phải thanh toán cho bà 01 tỷ đồng tiền gốc, ngày 31/01/2021 phải thanh toán 02 tỷ đồng tiền gốc, ngày 30/6/2021 phải thanh toán 03 tỷ đồng tiền gốc.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, chuyển giao đất cho vợ chồng ông H cùng toàn bộ tài liệu, giấy tờ gốc có liên

quan đến quyền sử dụng thửa đất nêu trên đúng quy định trong hợp đồng. Đến nay, vợ chồng ông H đã trả bà số tiền 01 tỷ đồng mua nhà và nợ lại 06 tỷ đồng tiền mua nhà. Thửa đất trên cũng đã được vợ chồng ông H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông H.

Đối với số tiền 06 tỷ đồng mua nhà còn lại, bà đã nhiều lần nhắn tin, gọi điện, đến nhà yêu cầu vợ chồng ông H trả tiền nhưng sau nhiều lần hứa hẹn, đến nay vợ chồng ông H vẫn không trả đúng theo thời hạn đã hứa. Căn nhà duy nhất gia đình bà đang ở đã bán cho vợ chồng ông H, tuy nhiên vợ chồng ông H không trả tiền làm bà không có điều kiện để mua nhà khác, phải đi thuê nhà để ở với nhiều chi phí phát sinh từ năm 2018 đến nay. Đồng thời cũng không có vốn để làm ăn theo dự định ban đầu.

Bà và vợ chồng ông H thực hiện giao dịch chuyển nhượng này với mục đích rõ ràng của cả hai bên, một bên nhận nhà và một bên nhận tiền. Vợ chồng ông H đã nhận nhà và thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã đạt được mục đích của giao dịch này. Tuy nhiên, bà mới chỉ nhận được một phần nhỏ của số tiền chuyển nhượng, chưa đạt một phần hai giá trị chuyển nhượng, và với tình hình hiện tại thì không biết đến bao giờ bà mới lấy được đủ số tiền chuyển nhượng, như vậy là quá thiệt thòi cho bà, quyền và lợi ích của bà bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Việc trốn tránh và không thực hiện nghĩa vụ trả tiền của vợ chồng ông H, bà H1 đã vi phạm thỏa thuận của hai bên, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng, vi phạm quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có nội dung về giá chuyển nhượng không đúng với thực tế, đã vi phạm quy định về nội dung của giao dịch, là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

Hiện nay bà được biết toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, địa chỉ tại Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ đã được vợ chồng ông bà H – H1 thế chấp tại Ngân hàng N1 – chi nhánh huyện P, Phú Thọ II để đảm bảo cho khoản vay của ông bà.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu TAND huyện Phù Ninh:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 được công chứng tại Văn phòng C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2018 được chứng thực tại UBND xã P giữa bà và ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị Thúy H1 đối với thửa đất số 496; tờ bản đồ số 19; địa chỉ khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

- Yêu cầu TAND huyện Phù Ninh hủy Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CP 011820 được UBND huyện P cấp ngày 14/12/2018 đứng tên ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2709-LCL- 202000109 ngày 15/01/2020 giữa ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 với Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện P, tỉnh Phú Thọ được công chứng tại Văn phòng Công chứng Âu Cơ tỉnh C1, số công chứng 187/2020/HĐTD – CN.

- Buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 phải trả lại diện tích nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 496 tờ bảnđồ số 19 tại Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 là vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, cụ thể: các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Bà sẽ có nghĩa vụ hoàn trả số tiền chuyển nhượng nhà đã nhận, vợ chồng ông bà H1 H có trách nhiệm hoàn trả diện tích nhà đất thuộc thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của Bị đơn – Ông Vi Văn L trình bày:

Ngày 14/11/2018 tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Thọ giữa vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H - bà Nguyễn Thị Thúy H1 và bà Hà Thị Vân A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 53/11.2018, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, địa chỉ khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Tuy nhiên, khi ông H nộp hồ sơ thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận một cửa của Văn phòng đăng ký quyền sử đất huyện P, thì được thông báo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 53/11.2018, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2018 không đúng quy định nên giữa ông H, bà H1 và bà Vân A đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng khác để thay thế (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2018 tại UBND xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông H thực hiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất và vợ chồng ông H, bà H1 mới được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, địa chỉ khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Phía nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là số tiền:7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng chẵn), là hoàn toàn không chính xác. Bởi vì theo hợp đồng đã thỏa thuận sau này (hợp đồng ngày 10/12/2018) thì số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là số tiền: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn) và giữa ông H, bà H1 và bà Vân A đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, các bên không có khiếu nại, khiếu kiện gì.

Ngày 19/11/2018 hai bên có lập Văn bản thỏa thuận về tài sản và Hợp đồng vay tiền tại Văn phòng C1. Theo nội dung ghi trong Văn bản thỏa thuận về tài sản có thể hiện: giá trị thực tế hai bên nhận chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng). Tuy nhiên, điều này là không đúng thực tế vì thực tế giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) nhưng do thời điểm đó ông H, bà H1 không có đủ tiền nên đã lập Văn bản thỏa thuận này để vay tiền của bà Vân A và đảm bảo cho việc chuyển nhượng. Nếu không có thỏa thuận này thì ông bà H1 H sẽ không nhận chuyển nhượng nhà vì giá trị 7.000.000.000 đồng là cao hơn giá chuyển nhượng thị trường hiện tại. Do đó, hai bên đã lập văn bản thỏa thuận này để tách thành hai quan hệ khác nhau. Số tiền

1.000.000.000 đồng nhận chuyển nhượng ông bà H1 H đã thanh toán đủ cho bà Vân A. Số tiền 6.000.000.000 đồng ông bà H1 H vẫn thừa nhận là khoản nợ bà Vân A (khoản tiền này ông bà H, H1 vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến thời điểm bà Vân A khởi kiện vụ án này).

Đối với 21 chứng từ nộp tiền mà ông bà H1 H cung cấp cho Tòa án (bản phô tô đã được đối chiếu bản chính): trong các chứng từ này có 07 chứng từ có nội dung "chuyển tiền mua nhà" với tổng số tiền là 1.450.000.000 đồng. Số tiền chênh lệch 450.000.000 đồng so với số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng được giải thích như sau: Đây là tiền lãi chậm trả của khoản tiền 1.000.000.000 đồng (tiền mua nhà) và tiền lãi của khoản nợ 6.000.000.000 đồng. Đối với các chứng từ còn lại tại phần nội dung chuyển tiền chỉ ghi "nộp tiền": Đây là khoản tiền gốc và lãi của khoản vay 6.000.000.000 đồng mà ông bà H1 H chuyển tiền cho bà Vân A.

Ngoài ra ông bà H, H1 còn chuyển khoản vào tài khoản của bà Vân A (2 tài khoản) số tiền là 909.011.000 đồng qua dịch vụ smat banking.

Đối với các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của bài Hà Thị Vân A. Quan điểm của đại diện theo ủy quyền của ông bà H1 H: Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung của bà Hà Thị Vân A. Không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Đại diện UBND huyện P trình bày:

Năm 2018, Phòng T5 nhận được hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, diện tích 1230m^2 tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị T3 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị Vân A và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh H - bà Nguyễn Thị Thúy H1.

Sau khi xem xét hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do công dân chuyển đến, Phòng TN&MT huyện P thấy rằng hồ sơ đầy đủ thủ tục, đất không có tranh chấp và đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), người sử dụng đất đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước nên Phòng TN&MT đã có tờ trình trình Chủ tịch UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/12/2018 UBND đã cấp GCN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 011820 cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thi Thúy H5 đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, diện tích 1230m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 830m^2 đất vườn) tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đầy đủ, đúng quy định của pháp luật. Quy trình cấp GCN đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và không có khiếu nại gì.

Do đó, hiện nay bà Hà Thị Vân A – là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, quan điểm của UBN D huyện P không nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện UBND xã P, huyện P trình bày:

Ngày 10/12/2018 vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H - bà Nguyễn Thị Thúy H1 có cùng bà Hà Thị Vân A đến UBND xã P để làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19 tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ đứng tên bà Hà Thị Vân A. Sau khi tiếp nhận yêu cầu, bộ phận địa chính (thời điểm đó là đồng chí Trần Trung K1 – công chức địa chính xã) đã soạn thảo Hợp đồng chuyện nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị Vân A và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H - bà Nguyễn Thị Thúy H1. Các thông tin về tài sản chuyển nhượng do các bên cung cấp cho UBND xã như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 805925 do UBND huyện P cấp ngày 23/4/2018 đứng tên chị Hà Thị Vân A, Bản vẽ trích đo hiện trạng thửa đất. Sau khi soạn thảo xong Hợp đồng, các bên đã được đọc lại toàn bộ nội dung của Hợp đồng, nhất trí với nội dung và ký tên vào từng trang của Hợp đồng. Sau khi các bên ký vào Hợp đồng, UBND xã P đã thực hiện chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 23/2015/N Đ – CP của Chính phủ. Thời điểm này ông Nguyễn Tiến H6 là Chủ tịch UBND xã P đã chứng thực Hợp đồng.

UBND xã P khẳng định tại thời điểm các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có mặt. Việc chứng thực hợp đồng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Nay bà Hà Thị Vân A khởi kiện đối với vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H - bà Nguyễn Thị Thúy H1 để yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, quan điểm của UBND xã P như sau: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật

Đại diện Ngân hàng N1 trình bày:

Ngày 15/01/2020 A1 Chi nhánh huyện P đã ký kết hợp đồng tín dụng số 2709LAV202000175 với Công ty cổ phần Đ số tiền vay 6.500.000.0000đ (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng chẵn) với mục đích vay: Thanh toán các chi phí vốn lưu động và cấp tín dụng dưới hình thức bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thương mại. Ngày 13/02/2020 A1 chi nhánh huyện P đã ký kết hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 2709LAV20000175/SĐBS với Công ty cổ phần Đ với số tiền cấp hạn mức là 13.500.000.000đ (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng chẵn). Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số CP 011820 thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, địa chỉ đất khu A xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ diện tích đất 1.230m2, nhà ở diện tích xây dựng khoảng 200m2, đã được ký kết hợp đồng bảo lãnh số 2709LGA20200001 ngày 15/01/2020 giữa A1 Chi nhánh huyện P với Ông Nguyễn Mạnh H và Bà Nguyễn Thị Thúy H1, hợp đồng thế chấp số 2709LCL202000109 ngày 15/01/2020 giữa A1 chi nhánh huyện P với Ông Nguyễn Mạnh H và Bà Nguyễn Thị Thúy H1 (Bảo lãnh tài sản cho Công ty cổ phần Đ vay vốn do Ông Nguyễn Mạnh H làm Giám đốc), các hợp đồng trên đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đã được công chứng chứng thực và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất – Phòng tài nguyên môi trường huyện P tỉnh Phú Thọ theo quy định của pháp luật.

Nay bà Hà Thị Vân A khởi kiện đối với ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 và một trong các yêu cầu khởi kiện của bà Vân A là đề nghị Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2709-LCL- 202000109 ngày 15/01/2020 giữa ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 với Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện P đối với thửa đất số 496 tờ bản đồ số 19 khu A xã P, huyện P Phú Thọ. Quan điểm của Ngân hàng như sau: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện này với lý do Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cở sở tự nguyện, theo đúng trình tự thủ tục mà pháp luật quy định.

Đại diện Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 14/11/2018 Văn phòng C1 (VPCC) N tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị Vân A, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thúy H1 đối với tài sản: Quyền sử dụng thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, địa chỉ khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CL 805925 do UBND huyện P, tỉnh Phú Thọ cáp ngày 23/4/2018 đứng tên bà Hà Thị Vân A.

Khi thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, VPCC N thực hiện hồ sơ trên cơ sở giấy tờ do hai bên cung cấp và thỏa thuận của các bên liên quan theo đúng quy định của pháp luật. Việc các bên thanh toán, bàn giao tiền do các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. VPCC Nông Quốc K không chứng kiến việc chuyển giao tiền. Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, các bên đã được đọc cho nghe toàn bộ nội dung của Hợp đồng và tự đọc lại, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hệ quả pháp lý của việc ký kết nội dung hợp đồng. Các bên thực hiện ký kết Hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ở trong trạng thái minh mẫn, tự nguyện ký kết và không bị lừa dối.

Ngày 19/11/2019, VPCC Nông Quốc K tiếp tục tiếp nhận yêu cầu của bà Hà Thị Vân A thực hiện công chứng Hợp đồng vay tiền giữa bên cho vay là bà Hà Thị Vân A và bên vay là ông Nguyễn Mạnh H cùng bà Nguyễn Thị Thúy H1, số tiền vay là 7.000.000 đồng với mục đích: Vay để mua nhà. Hợp đồng được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên. Trước khi ký kết Hợp đồng vay tiền nêu trên các bên đã được đọc cho nghe toàn bộ nội dung của Hợp đồng và tự đọc lại, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hệ quả pháp lý của việc ký kết nội dung hợp đồng. Các bên thực hiện ký kết Hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ở trong trạng thái minh mẫn, tự nguyện ký kết và không bị lừa dối. Văn bản được công chứng vòa ngày 19/11/2018, số công chứng: 67/11.2018 - quyển số 03.TP/CC – SCC/HĐGD.

Ngày 08/5/2020 theo đề nghị từ phía bà Hà Thị Vân A anh, VPCC Nông Quốc K đã thực hiện văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng vay tiền ngày 19/11/2018. Trong đó các nội dung được sửa đổi bao gồm: Thời hạn vay tiền, lãi suất cho vay, thời gian tính lãi và phương thức thanh toán tiền lãi, thời gian và phương thức trả nợ. Văn bản được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên,

việc giao kết được thực hiện hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Các nội dung trong văn bản có hiệu lực kể từ ngày ký và công chứng. Ngoại trừ các điều khoản được sửa đổi, bổ sung các điều khoản còn lại quy đinh trong hợp đồng vay tiền ngày 19/11/2018 không thay đổi và vẫn giữ nguyên giá trị hiệu lực. Văn bản được công chứng ngày 08/5/2020 và là bộ phận không tách rời và có giá trị pháp lý theo hợp đồng vay tiền ngày 19/11/2018.

Như vậy, cả ba hợp đồng trên VPCC Nông Quốc K đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và bảo đảm giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật không có liên quan đến nhau về nội dung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS –ST ngày 24/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ đã:

Căn cứ vào: Điều 117, 317, 319, Khoản 4 Điều 323, Điều 398, 500, 501, 502, 503, 429 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 16 Điều 3, Điều 166, 167, 168, 170, 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, 147, 157, 165, khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý vả sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Vân A về việc yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 được công chứng tại Văn phòng C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2018 được chứng thực tại UBND xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ giữa bên chuyển nhượng là bà Vân A và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị Thúy H1 đối với thửa đất số 496; tờ bản đồ số 19; địa chỉ khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

- Hủy Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số CP 011820 do UBND huyện P cấp ngày 14/12/2018 đứng tên ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2709-LCL- 202000109 ngày 15/01/2020 giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện P, tỉnh Phú Thọ được công chứng tại Văn phòng Công chứng Âu Cơ tỉnh C1 (số công chứng 187/2020/HĐTD – CN).

- Buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 phải trả lại diện tích nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 496 tờ bản đồ số 19 tại Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền đề nghị thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04 tháng 11 năm 2022, Bà Hà Thị Vân A có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS –ST ngày: 24/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết triệt để vụ án, kết luận trong bản án sơ thẩm không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà cụ thể:

Thứ nhất: Giá trị chuyển nhượng thực tế giữa hai bên là 07 tỷ đồng và bên phía vợ chồng H, H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.
Thứ hai: Cần phải tôn trọng của các cá nhân khi giao kết hợp đồng giải quyết triệt để của nguyên đơn.
Thứ ba: Văn bản thỏa thuận về tài sản và các hợp đồng vay tiền, văn bản sử đổi bổ sung hợp đồng vay tiền thực chất là một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng và quan hệ chuyển nhượng quền sử dụng đất này.
Thứ tư: Việc bổ sung yêu cầu của nguyên đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện, đây là yêu cầu liên quan trực tiếp đến vụ án và góp phần giải quyết triệt để vụ án.
Theo quy định của pháp luật, tại phiên tòa nguyên đơn có quyền thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện và việc bổ sung yêu cầu không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Bà khảng định rằng yêu cầu bổ sung trên của bà không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và không nằm ngoài vi phạm giải quyết vụ án này.
Việc bà bổ sung yêu cầu nêu trên là hợp lý và không vượt quá vi phạm khởi kiện ban đầu, Khi giải quyết yêu cầu này bà sẽ đảm bảo giải quyết triệt để quyền lợi, nghĩa vụ của các bên xoay quanh quan hệ chuyển nhượng, đẩm bảo giải quyết triệt để vụ án.
Thứ năm: Việc tồn tại cùng lúc hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cùng một đối tượng, cùng chủ thể là không phù hợp với quy định pháp luật và thực tiễn

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, tuyên hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại nhằm đảm bảo giải quyết toàn diện, triệt để vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu về quan điểm nội dung vụ án: Chấp nhận kháng cáo của Bà Hà Thị Vân A.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng năm 2015: Hủy Bản án sơ thẩm số 17/2022/DS –ST ngày 24/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố Tụng: Về hình thức đơn kháng cáo của bà Hà Thị Vân A làm trong luật định, đơn hợp lệ.

Sự có mặt của các đương sự: Người được nguyên đơn ủy quyền, bị đơn, người được bị đơn ủy quyền, người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt phiên tòa lần hai không có lý do. Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn có mặt. Do vậy hội đồng xét xử đua vụ án ra xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 14/11/2018 bà Hà Thị Vân A và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, diện tích 1242m^2 tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Giá trị chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 100.000.000 đồng (Hợp đồng được công chứng tại VPCC N).

Đồng thời ngày 19/11/2018 các bên lập hợp đồng vay tiền có chứng nhận của VPCC Nông Quốc K với nội dung bà Hà Thị Vân A cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 vay số tiền 7 tỷ đồng, mục đích vay tiền là để mua nhà; thời hạn vay đến hết tháng 01/2020; lãi suất cho vay là 1%/tháng được tính trên số tiền vay 05 tỷ đồng tức 50 triệu/tháng, số tiền còn lại là 02 tỷ đồng không tính lãi, lãi suất trả vào ngày 30 hàng tháng tính từ tháng 01/2019; vợ chồng ông H phải thanh toán 05 tỷ đồng tiền gốc trước ngày 01/7/2019; thanh toán 02 tỷ đồng còn lại trước ngày 01/01/2020.

Cùng ngày 19/11/2018 giữa bà Vân A và vợ chồng ông H có ký 01 Biên bản thỏa về tài sản và theo Biên bản thỏa thuận này thì hai bên thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất số 496 và tài sản trên đất là 7 tỷ đồng, hai bên thỏa thuận là việc thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thông qua Hợp đồng vay tiền số 67/11.2018; trong trường hợp hết thời hạn thanh toán, vợ chồng ông H không thanh toán cho bà A đúng như những gì hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền số 67/11.2018 thì vợ chồng ông H phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hà Thị Vân A quyền sử dụng đất.

Do số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng với giá thực tế nên không làm thủ tục sang tên cho nhau được.

Ngày 10/12/2018 các bên ký lại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất vẫn đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ).

Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/12/2018 vợ chồng ông H, bà H1 và bà Hà Thị Vân A đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nên .

Ngày 14/12/2018 UBND huyện P cấp GCN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 011820 cho anh Nguyễn Mạnh H và chị Nguyễn Thi Thúy H5.

Ngày 15/01/2020 vợ chồng ông H có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất trên với Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện P và để đảm bảo cho khoản vay 6,5 tỷ đồng của Công ty cổ phần Đ

Ngày 08/5/2020 bà Hà Thị Vân A và vợ chồng .ông H, bà H5 làm văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng vay tiền số công chứng 67/11.2018 ngày 19/11/2018 số tiền gốc còn lại 6 tỷ đồng và lãi xuất có xác nhận của văn phòng C1.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà Hà Thị Vân A xác nhận việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H bà H5 số tiền 7 tỷ đồng, ông H bà H5 mới trả 1 tỷ đồng; phía ông H bà H5 không thừa nhận mà chỉ thừa nhận việc mua bán chuyển nhượng 1 tỷ đồng.

Do việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị Vân A với cợ chồng ông H ngày10/12/2018 các bên ký lại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất vẫn đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng căn cứ vào Biên bản thỏa về tài sản ngày 19/11/2018 giữa bà Vân A và vợ chồng ông H có ký kết với nhau thì hai bên thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất số 496 và tài sản trên đất là 7 tỷ đồng, hai bên thỏa thuận là việc thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thông qua Hợp đồng vay tiền số 67/11.2018; trong trường hợp hết thời hạn thanh toán, vợ chồng ông H không thanh toán cho bà A đúng như những gì hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền số 67/11.2018 thì vợ chồng ông H phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hà Thị Vân A quyền sử dụng đất. Như vậy xác định việc mua bán chuyển nhượng đất với nhau là 7 tỷ đồng, đã trả 1 tỷ đồng, còn 6 tỷ đồng, cấp sơ thẩm không giải quyết cho là yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện và không giải quyết là không giải quyết triệt để trong vụ án. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/11/2018 thửa đất số 496, tờ bản đồ số 19, diện tích 1242m^2 tại khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ giữa bà Hà Thị Vân A và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị Thúy H1 có giá trị chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 100.000.000 đồng (Hợp đồng được công chứng tại VPCC N) do giá chuyển nhượng thấp nên không làn thủ tục chuyển nhượng được, cấp sơ thẩm phải hủy hợp đồng này. Mặt khác căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị Vân A với vợ chồng ông H, bà H1 ngày10/12/2018 với giá 7 tỷ đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi 1 tỷ đồng nhằm chốn thuế nhưng sau khi sang tên vợ chồng ông H đã thế chấp để vay tiền ngân hàng hiện nay vẫn chưa trả nợ cho ngân hàng nên bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba ngay tình cấp sơ thẩm không tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đúng nhưng phải truy thu thuế đối với số tiền chuyển nhượng 6 tỷ đồng và cấp sơ thẩm phải đưa cơ quan thuế tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mới đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị Vân A và hủy bản án của cấp sơ thẩm và trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

[4] Xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp được chấp nhận.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là phù hợp cần được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị Vân A được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng năm 2015: Hủy Bản án sơ thẩm số 17/2022/DS –ST ngày 24/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ và trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Hà Thị Vân A 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Vi Thị Minh H7 nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0001629 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ lập ngày 18/11/2022.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKS tỉnh Phú Thọ;
- VKS huyện Phù Ninh;
- Chi cục THADS huyện Phù Ninh;
- Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án (02 bản);
- Lưu văn phòng;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Văn Toàn