TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 105/2023/DS - PT
Ngày 12 - 12 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huy Cẩn và bà Lê Thị Bích Ngọc.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Ngọc Ánh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2023/TLPT – DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Y bị kháng cáo:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2023/QĐXXPT – DS ngày 06 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn O, xã S, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 46 đường T1, phường Đ1, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2021), (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vũ Văn V, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố L, khu hành chính 9, phường B, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc, (Có mặt).

2.2. Ông Trần Mạnh T, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố Đông Nhân, phường Đồng Tâm, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Vũ Văn V, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố L, khu hành chính 9, phường B, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023), (Có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959 (vắng mặt).

3.2. Ông Phạm Viết D1, sinh năm 1952 (vắng mặt).

3.3. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Khu hành chính 15, phường B, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.4. Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1965.

3.5. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1986.

3.6. Anh Nguyễn Tiến Q, sinh năm 1989.

Đều có địa chỉ: Thôn O, xã S, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1, anh C và anh Q: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 46 đường T1, phường Đ1, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022), (Có mặt).

3.7. Văn phòng Công chứng K; địa chỉ: Km10, thôn C1, xã H, huyện Đ2, tỉnh Vĩnh Phúc. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kim B1- Trưởng văn phòng, (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị N1 có diện tích đất 460m^2 thuộc thửa số 79b, tờ bản đồ số 4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 31/3/2003 mang tên Nguyễn Tiến D (nhưng thực tế đo đạc là 529,8m^2 tăng so với GCNQSDĐ được cấp là 69,8m^2).

Năm 2004, ông D, bà N1chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M, ông Trần Văn L1 và ông Phạm Viết D1 toàn bộ diện tích đất theo GCNQSDĐ được cấp với giá 200.000.000đồng (không chuyển nhượng phần diện tích đất tăng thêm). Việc chuyển nhượng không lập hợp đồng công chứng mà chỉ có giấy viết tay với nhau và cũng không sang tên mà GCNQSDĐ vẫn mang tên ông Nguyễn Tiến D.

Đến năm 2010, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Vĩnh Phúc thu hồi của ông D diện tích đất 123,1m^2 trong tổng số diện tích 460m^2 nên phần diện tích còn lại là 336,9m^2 và được bồi thường số tiền là 53.562.600đồng, ông Dtrực tiếp nhận số tiền này. Sau khi thu hồi đất thì vẫn chưa làm thủ tục đăng ký biến động. Năm 2018, UBND tỉnh Vĩnh Phúc có thông báo về việc chấm dứt hiệu lực thu hồi nên diện tích đất này hiện nay không bị thu hồi nữa.

Ngày 20/4/2019, ông M, ông D1 và ông L1 thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất mà các ông đã nhận chuyển nhượng của ông D, bà N1sang cho Ông Vũ Văn V và Trần Mạnh T với số tiền là 866.000.000đồng, đồng thời ông D, bà N1cũng thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất tăng thêm 69,8m^2 cho ông L1 và ông T với số tiền là 70.000.000đồng. Việc chuyển nhượng giữa ông D cho ông L1 và ông T có lập hợp đồng nhưng không công chứng, chứng thực.

Do khi ông D, bà N1 chuyển nhượng cho ông M, ông L1 và ông D1 không làm hợp đồng công chứng, chứng thực và không sang tên cho các ông nên cả 03 ông đều nhờ ông D, bà N1và các con của ông bà là Nguyễn Văn C, Nguyễn Tiến Q ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L1 và ông T nên ông D, bà N1 đồng ý và các bên lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng K vào ngày 20/4/2019. Tiền chuyển nhượng do ông L1, ông T cùng 03 ông L1, D1 và M thỏa thuận chứ không liên quan gì đến ông D, bà N1và các bên giao tiền cho nhau chứ ông D, bà N1 không nhận tiền của ông L1 và ông T. Tuy nhiên khi lập hợp đồng thì các bên không thỏa thuận nói rõ về việc thửa đất này đã bị thu hồi một phần. Khi thu hồi thì vợ chồng ông D đã nhận tiền bồi thường là 53.562.600đồng nên ông L1 và ông Tkhông hợp tác để thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông L1 và ông Tmà các ông đã làm đơn tố cáo ông D đến cơ quan Công an huyện X cho rằng ông Dlừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ngày 25/9/2020, Công an huyện X đã ra Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm không khởi tố vụ án hình sự.

Việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa các thành viên nhà ông D gồm: Ông D, bà N1, anh C và anh Q (là vợ và các con của ông D) với ông L1 và ông T chỉ là thực hiện giúp ông M, ông L1 và ông D1 chuyển nhượng cho Ông Vũ Văn V và ông Trần Mạnh T chứ không có việc giao dịch giữa vợ chồng ông Dvới ông Tvà ông L1. Hơn nữa ông T và ông L1 đã tố cáo ông D đến Công an huyện X cho rằng ông D lừa đảo nên giao dịch ngày 20/4/2019 không đạt được. Ông Dđề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng K giữa ông D, bà N1, anh Nguyễn Tiến C, anh Nguyễn Tiến Q với ông Trần Mạnh T và Ông Vũ Văn V là vô hiệu. Về hậu qủa của hợp đồng vô hiệu ông D không đề nghị Tòa án giải quyết vì ông D không nhận tiền của ông L1 và T.

Bị đơn, ông Trần Mạnh T và Ông Vũ Văn V do Ông Vũ Văn V trình bày:

Ngày 20/4/2019, ông L1 cùng với bạn là Trần Mạnh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông D, bà N1 diện tích đất 460m^2 ở tại thôn O, xã S, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc được công chứng tại Văn phòng công chứng K với số tiền chuyển nhượng là 866.000.000đồng. Toàn bộ số tiền này ông L1 đưa trực tiếp cho ông D chứ không đưa cho ông M, ông L1 hoặc ông D1. Sở dĩ phải đưa cho ông D là do tất cả các bên đều thống nhất nhận chuyển nhượng của ông D, bà N1chứ không phải nhận chuyển nhượng của các ông M, L1, D1.

Ngoài ra, vợ chồng ông Dcòn thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M và ông Tphần diện tích đất nằm ngoài GCNQSDĐ là 69,8m^2 với giá tiền là 70.000.000đồng. Việc chuyển nhượng này có lập hợp đồng nhưng không công chứng. Thực tế, năm 2004 thì ông D, bà N1đã chuyển nhượng cho ông M, ông L1 và ông D1 diện tích đất 460m^2 nhưng vẫn chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2019 ông L1 và ông Thỏi mua thửa đất này thì được biết ông D, bà N1đã chuyển nhượng cho ông M, ông D1 và ông Trần Văn L1 mỗi người 150m^2 và các ông giới thiệu cho ông Tvà ông L1 gặp ông D. Được sự nhất trí của tất cả các bên nên ông Dcùng vợ và các con đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tvà ông L1, đồng thời ngày 19/4/2019 ông Dcùng ông M, ông D1 và ông L1 đã cùng nhau ký kết hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên với nhau. Vì đã ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trước đây nên ngày 20/4/2019 giữa ông D, bà N1cùng ông L1 và ông Tmới ký Hợp đồng chuyển nhượng. Nay ông Dđề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2019, ông L1 và ông Tkhông đồng ý mà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Trường hợp nếu phải tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông L1, ông Tkhông đề nghị Tòa án giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Sau khi nhận chuyển nhượng ông L1 chưa làm thủ tục sang tên được với lý do diện tích đất nêu trên đã bị thu hồi một phần nên chưa kê khai với cơ quan thuế.

Do phần diện tích đất chuyển nhượng đã bị thu hồi 127,5m^2 (gồm 57,7m^2 nằm trong diện tích được cấp GCNQSDĐ và 69,8m^2 là diện tích tăng thêm nằm ngoài GCNQSDĐ) nên chỉ còn lại phần diện tích trong GCNQSDĐ là 402,3m^2 nên ông L1 đề nghị để ông L1 và ông Tđược quyền sử dụng diện tích đất này và không đề nghị phân chia kỷ phần giữa ông Tvà ông L1. Đối với phần diện tích đất đã thu hồi thì ông L1 không đề nghị Tòa án giải quyết.

Đối với số tiền 70.000.000đồng nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 69,8m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận và phần diện tích đất thu hồi 57,7m^2 mà ông Dđã nhận tiền bồi thường, ông L1 và ông Tkhông đề nghị Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L1 trình bày: Thời điểm khoảng năm 2004 hoặc 2005 không nhớ rõ cụ thể, ông L1 cùng với ông D1 và ông M nhận chuyển nhượng của ông D, bà N1diện tích đất 460m^2 ở O, S, X với số tiền là 200.000.000đồng (trong đó chuyển nhượng cho ông L1 150m^2 gồm 50m^2 đất ở, 100m^2 đất vườn) và đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông D. Khi nhận chuyển nhượng thì chủ yếu do ông M đứng ra giao dịch với ông Drồi về thông báo lại cho ông L1 và ông D1. Khi nhận chuyển nhượng có lập hợp đồng có xác nhận của UBND xã S. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông Dgây khó khăn mãi không làm thủ tục sang tên nên ông M, ông L1 và ông D1 cùng góp thêm tiền đưa cho ông D10.000.000đồng để làm thủ tục nhưng ông Dcũng không thực hiện. Ông L1, ông M và ông D1 bảo nếu không làm thủ tục thì trả lại tiền thì ông Dcũng không trả.

Năm 2010, khi Nhà nước thu hồi đất thì ông Dgọi điện cho ông M thông báo là đất này bị thu hồi một phần để làm dự án đại học dầu khí thì ông cùng ông M và ông D1 có đến gặp ông Dđể hỏi rõ sự tình thì ông Dcó đưa lại số tiền khoảng 10.000.000đồng đến 15.000.000đồng bảo là tiền được bồi thường đất bị thu hồi.

Năm 2019, có Ông Vũ Văn V cũng ở B hỏi mua lại thửa đất này thì ông Trần Văn L1, ông M và ông D1 nói với ông L1 rằng đất đứng tên ông Dthì ông L1 đã gặp trao đổi với chúng tôi và trao đổi với ông Dvề việc này thì ông Dđồng ý nên ông Trần Văn L1 cùng với ông M, ông D1 và ông Dđã hủy hợp đồng chuyển nhượng trước đó với ông Dđể gia đình ông Dlàm hợp đồng chuyển nhượng cho Ông Vũ Văn V. Khi giao tiền thì ông không có mặt vì nhà có việc bận nhưng được ông M và ông D1 kể lại rằng Ông Vũ Văn V, ông Tđưa tiền cho ông Drồi ông Dlại đưa cho ông M và ông D1 chứ ông L1 không đưa tiền cho ông M và ông D1.

Việc chuyển nhượng giữa ông Dvới ông M, ông D1 và ông đã không thực hiện nữa vì các bên đã ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án giải quyết để Ông Vũ Văn V và ông Tđược sang tên đối với thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Viết D1 và ông Nguyễn Văn M trình bày:

Năm 2004, ông M cùng với ông D1 và ông Trần Văn L1 là bạn bè cùng nhau góp tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất 460m^2 thuộc thửa số 79b, tờ

bản đồ số 4, vị trí đất ở thôn O, xã S, huyện X được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Tiến D của vợ chồng ông D, bà N1với số tiền là 200.000.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất riêng biệt tại UBND xã S, huyện X và có chứng thực của UBND xã S ngày 20/6/2004, gồm các Hợp đồng: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M diện tích 160m^2 (trong đó 50m^2 đất ở, 110m^2 đất vườn); chuyển nhượng cho ông Phạm Viết D1 diện tích 150m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở, 100m^2 đất vườn); chuyển nhượng cho ông Trần Văn L1 diện tích 150m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở, 100m^2 đất vườn).

Ông M, ông D1 và ông Trần Văn L1 đã giao đầy đủ tiền cho ông D. Tuy nhiên, sau nhiều lần yêu cầu ông D, bà N1thực hiện việc sang tên cho các ông nhưng ông Dkhông thực hiện. Năm 2006, ông M, ông L1 và ông D1 góp số tiền 10.000.000đồng đưa cho ông Dđể ông Dthực hiện việc sang tên cho các ông nhưng ông Dvẫn không thực hiện nên các ông có nói ông Dnếu không sang tên thì các ông không mua nữa và trả lại tiền cho các ông nhưng ông Dcũng không đồng ý và bảo nếu có ai hỏi mua thì cứ bán đi, ông Dsẽ sang tên cho. Đến năm 2019, thì Ông Vũ Văn V liên hệ với ông M hỏi mua thửa đất nêu trên, ông M nói với ông Trần Văn L1 và ông D1 cùng thống nhất chuyển nhượng cho ông Tvà Ông Vũ Văn V với số tiền là 866.000.000đồng nhưng các ông nói đất vẫn đứng tên ông D, sau đó các ông đã liên hệ với ông Dvà được sự đồng ý của ông D, bà N1thì đều cùng nhau thống nhất chuyển nhượng từ ông Dsang cho ông Tvà Ông Vũ Văn V. Sau đó các ônng cùng nhau làm thủ tục lập Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Dsang cho ông Tvà ông L1. Việc lập hợp đồng được văn phòng công chứng K xác nhận. Tại đây thì Ông Vũ Văn V và ông Ttrực tiếp đưa toàn bộ số tiền 866.000.000đồng cho ông D(sở dĩ phải đưa như vậy là vì ông L1, ông Tnhận chuyển nhượng từ ông Dchứ không phải ông L1, ông Tnhận chuyển nhượng của các ông) rồi sau đó ông Dđưa lại số tiền này cho ông D1 và ông M (Hôm đấy nhà ông Trần Văn L1 có việc bận không có mặt tại Văn phòng công chứng K). Khi về nhà thì ông M, ông D1 và ông Trần Văn L1 chia tiền cho nhau. Ngoài việc thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 460m^2 được cấp GCNQSDĐ thì ông Dcòn chuyển nhượng cho ông Tvà Ông Vũ Văn V phần diện tích đất liền kề nằm ngoài GCNQSDĐ nhưng chúng tôi không nhớ cụ thể diện tích và số tiền là bao nhiêu.

Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất từ ông Dsang cho ông Trần Mạnh T và V thì ngày 19/4/2019 giữa ông D, bà N1với ông M, ông D1 và ông L1 đã lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã lập với nhau từ năm 2004 nên việc chuyển nhượng giữa ông Dvới ông M, ông D1 và ông Trần Văn

L1 không còn giá trị nữa. Ngày 20/4/2019 mới lập hợp đồng chuyển nhượng từ gia đình ông Dcho ông Tvà Ông Vũ Văn V.

Năm 2010, Nhà nước có thu hồi một phần đất diện tích đất thì ông Dcó gọi điện thông báo Trường dầu khí lấy vào một ít đất và có đưa cho ông M số tiền trên dưới 10.000.000đồng nhưng không nhớ cụ thể là bao nhiêu.

Việc ông Dkhởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dcho ông Tvà ông L1 là vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì không liên quan gì đến ông Trần Văn L1, ông M và ông D1 nữa do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà N1với ông L1, ông D1 và ông M đã được hủy bỏ vào ngày 19/4/2019, đến ngày hôm sau thì ông D, bà N1lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Mạnh T và Ông Vũ Văn V nên các ông không có quyền gì đối với ô đất này nữa. Tiền chuyển nhượng thì ông Tvà ông L1 trực tiếp đưa cho ông Nguyễn Tiến D chứ ông Tvà Ông Vũ Văn V không đưa trực tiếp cho các ông.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng chông chứng K trình bày:

Ngày 20/4/2019, Văn phòng công chứng K công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 386.2019/HĐCN; quyển số 01- TP/SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị N1 cùng các con của ông bà là anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Tiến Q; bên nhận chuyển nhượng ông Trần Mạnh T, Ông Vũ Văn V đối với thửa đất số 79b, tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất tại S, X, Vĩnh Phúc; diện tích 460m^2.

Khi lập hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối nên Văn phòng công chứng đã soạn thảo văn bản theo đúng ý chí của các bên. Việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự của pháp luật nên không có căn cứ để tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Ngô Thị N1, anh Nguyễn Văn C và Nguyễn Tiến Q do người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn H trình bày:

Việc các thành viên trong gia đình ông Dlập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Mạnh T và Ông Vũ Văn V với diện tích 460m^2 thuộc thửa số 213, tờ bản đồ 12), hợp đồng được lập ngày 20/4/2019 tại Văn phòng công chứng K chỉ là thực hiện giúp ông M, ông D1 và ông Trần Văn L1 chứ không có việc giao dịch giữa ông Dvới ông Tvà Ông Vũ Văn V. Việc giá cả, tiền nong gia đình ông Dkhông ai được biết nên đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dtuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu với lý do mục đích của giao dịch không đạt được, không đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Y quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117; 122; 130; 207; 223; 500; 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị N1, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Tiến Q với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Mạnh T, Ông Vũ Văn V được lập ngày 20/4/2019 tại Văn phòng công chứng K.

2. Ông Trần Mạnh T và Ông Vũ Văn V được quyền sở hữu, sử dụng 05 cây sưa cùng diện tích đất 402,3m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở; 225,3m^2 đất trồng cây lâu năm) giới hạn bởi các điểm 1- 2- 3- 6 thuộc thửa số 213, tờ bản đồ 12 vị trí đất tại Thôn O, xã S, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đường dân sinh kích thước 10,27m.

Phía Tây giáp phần diện tích đất đã thu hồi kích thước 10,14m.

Phía Nam giáp hộ ông Thiết kích thước 39,53m

Phía Bắc giáp hộ ông Dkích thước 41,06m.

(Có sơ đồ theo mảnh trích đo địa chính do Công ty cổ phần đo đạc và tư vấn đầu tư Vĩnh Phúc đo vẽ).

Ông Tvà ông L1 được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Trần Mạnh T và Ông Vũ Văn V có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị N1 05 cây sưa trị giá 10.000.000đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo, nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm do đánh giá chứng cứ không khách quan, vi phạm nghiêm trọng về

trình tự tố tụng, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập ngày 20/4/2019 vô hiệu. Các bên không thoả thuận được với nhau về nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu và có quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Y; buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

1.Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên toà, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L1 vắng mặt lần thứ 2 đã được triệu tập hợp lệ; ông Phạm Văn D1, ông Nguyễn Văn M, đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng K vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Xét kháng cáo nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về nội dung vụ án:

Ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị N1 có diện tích đất 460m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở; 310m^2 đất vườn) thuộc thửa số 79b, tờ bản đồ số 4 [nay là thửa số 213, tờ bản đồ số 12 (gọi tắt là thửa 213)] tại thôn O, xã S, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc, được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ đất số W181214, số vào sổ cấp GCN P00609 ngày 31/3/2003 mang tên Nguyễn Tiến D). Ngày 20/6/2004, ông D, bà N1lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích được cấp GCNQSDĐ nêu trên, gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M diện tích 160m^2 (trong đó 50m^2 đất ở; 110m^2 đất vườn).

+ Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Viết D1 diện tích 150m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở; 100m^2 đất vườn).

+ Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn L1 diện tích 150m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở; 100m^2 đất vườn).

Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng và có xác nhận của UBND xã S, huyện X. Các bên thừa nhận đã giao đầy đủ tiền cho nhau tuy nhiên vẫn chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/4/2019, ông D, bà N1cùng ông M, ông D1 và ông Trần Văn L1 lập hợp đồng hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hợp đồng hủy bỏ được UBND xã S chứng thực.

Ngày 20/4/2019, vợ chồng ông D, bà N1cùng các con là anh Nguyễn Văn Quang và anh Nguyễn Tiến Clập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 213 cho ông Tvà Ông Vũ Văn V. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng K.

Phía nguyên đơn là ông Dvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N1, anh Q, anh C cho rằng toàn bộ diện tích đất này thời điểm năm 2004 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M, ông Phạm Viết D1 và ông Trần Văn L1 với giá 200.000.000đồng. Thực tế thửa đất có diện tích 529,8m^2 (tăng so với GCNQSDĐ đất là 69,8m^2). Việc chuyển nhượng cho ông M, ông D1 và ông L1 chưa làm hợp đồng công chứng và chưa làm thủ tục sang tên và không thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất tăng thêm. Năm 2010, UBND tỉnh Vĩnh Phúc thu hồi một phần diện tích đất nêu trên nhưng phòng Tài nguyên Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai không làm thủ tục đăng ký biến động. Năm 2018, UBND tỉnh Vĩnh Phúc có thông báo về việc chấm dứt hiệu lực thu hồi đất để thực hiện dự án trường Đại học Dầu khí. Ngày 20/4/2019, ông M, ông L1 và ông D1 thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho Ông Vũ Văn V và ông Trần Mạnh T với giá 866.000.000đồng, ông L1, ông Tđưa tiền cho ông M và D1 chứ không đưa cho ông D. Ông D, bà N1chuyển nhượng phần diện tích đất tăng thêm 69,8m^2 cho ông T, ông L1 với giá 70.000.000đồng, ông D, bà N1đã nhận đủ số tiền 70.000.000đồng. Ông Dđề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng K giữa ông D, bà N1, anh C, anh Q với ông Tvà Ông Vũ Văn V là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự và không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu vì ông Dkhông nhận tiền của Ông Vũ Văn V và ông T. Hơn nữa ông Tvà ông L1 đã tố cáo ông

Dđến Công an huyện X cho rằng lừa đảo vì thế mục đích của giao dịch không đạt được.

[2.2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Mặc dù, ngày 20/6/2004 giữa ông ông Nguyễn Tiến D và bà Ngô Thị N1 cùng các ông Nguyễn Văn M, Phạm Viết D1 và Trần Văn L1 đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 79b, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 213, tờ bản đồ số 12), diện tích 460m^2 tại thôn O, xã S nhưng ngày 19/4/2019, giữa ông Dvà bà N1cùng các ông M, ông D1 và ông Trần Văn L1 đã thống nhất và lập Hợp đồng huỷ bỏ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập ngày 20/6/2004. Ngày 20/4/2019, các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Tiến D gồm: ông D, cùng vợ và các con là bà Ngô Thị N1, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Tiến Q đã thống nhất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Trần Mạnh T và Ông Vũ Văn V tại Văn phòng công chứng K. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận và thống nhất việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2019 giữa các bên tại Văn phòng Công chứng K là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; đồng thời các đương sự cũng khẳng định ngoài các Hợp đồng nêu trên thì các đương sự không xác lập giao dịch nào khác. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong gia đình nhà ông Dvới ông Trần Mạnh T, V ngày 20/6/2019 tại Văn phòng Công chức K hoàn toàn phù hợp với quy định của Luật Đất đai và Điều 117 Bộ luật Dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, không nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác nên giao dịch này không bị vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà N1đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N1, anh Q, anh C với ông T, ông L1 vô hiệu; chấp yêu cầu của ông T, ông L1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên có hiệu lực là có căn cứ.

[2.3] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2019 các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích đất 460m^2 nhưng Toà án cấp sơ thẩm xác minh thể hiện: Tại Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 13/8/2010 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc thu hồi phần diện tích đất 127,5m^2 thuộc thửa số 213, tờ bản đồ 12 (trong đó có 69,8m^2 nằm ngoài GCNQSDĐ mà ông D, bà N1chuyển nhượng cho ông Tvà Ông Vũ Văn V; 57,7m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 213). Quyết định thu hồi diện tích đất này hiện nay vẫn có hiệu lực, không bị chấm dứt hiệu lực như nguyên đơn trình bày. Do đó, phần diện tích thực tế của hộ gia đình ông Dchỉ còn

402,3m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở, 252,3m^2 đất cây lâu năm). Tuy nhiên, khi xác lập giao dịch chuyển nhượng, hộ gia đình ông Dkhông thông báo cho ông L1, ông Tđược biết phần diện tích đất bị thu hồi 127,5m^2, đồng thời vẫn thoả thuận và chuyển nhượng phần diện tích tăng so với GCNSDĐ cấp cho ông D(69,8m^2) và toàn bộ diện tích ghi trong GCNQSDĐ nhưng ông T, ông L1 tự nguyện không đề nghị Toà án xem xét giải quyết đối với số tiền đã thanh toán cho ông Dđối với phần diện tích đất đã bị thu hồi, số tiền ông D, bà N1đã nhận tiền bồi thường khi bị thu hồi mà đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng với phần diện tích còn lại sau khi bị thu hồi. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận ông Trần Mạnh T và V được sử dụng diện tích đất 402,3m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở; 225,3m^2 đất trồng cây lâu năm) giới hạn bởi các điểm 1- 2- 3- 6 thộc thửa số 213, tờ bản đồ 12 tại Thôn O, xã S, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ.

[2.4] Ngoài ra, trên diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau có 05 cây sưa do ông Dtrồng có trị giá 10.000.000đồng, nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông L1 và ông Ttự nguyện và đồng ý thanh toán cho ông Nghĩa, bà Dũng số tiền 10.000.000đồng trị giá 05 cây sưa nên Tòa án cấp sơ thẩm giao 05 cây sưa cho ông L1, ông Tđược sử dụng và thanh toán 10.000.000đồng cho ông Dlà phù hợp.

[2.5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập ngày 30/4/2019 chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng đối với diện tích đất 460m^2 nhưng thực tế các đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 866.000.000đồng. Do diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận bị thu hồi là 57,7m^2 nên phần diện tích còn lại là 402,3m^2. Tại biên bản định giá tài sản ngày 28/4/2023, Hội đồng định giá kết L1 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 12 tại thôn O có giá 4.000.000đồng/m^2 đất ở và 60.000đồng/m^2 đất trồng cây lâu năm. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã kiến nghị cơ quan có thẩm quyền khi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập cần thu đúng, thu đủ tiền thuế đất để tránh thất thoát ngân sách Nhà nước là phù hợp.

[2.6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117; 122; 130; 207; 223; 500; 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị N1, anh Nguyễn Văn C, Nguyễn Tiến Q với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Mạnh T, Ông Vũ Văn V được lập ngày 20/4/2019 tại Văn phòng công chứng K vô hiệu.

2. Ông Trần Mạnh T, Ông Vũ Văn V được quyền sử dụng diện tích đất 402,3m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở; 225,3m^2 đất trồng cây lâu năm) và sở hữu các tài sản trên đất (trong đó có 05 cây sưa) được giới hạn bởi các điểm 1- 2- 3- 6, thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ 12, tại thôn O, xã S, huyện X, tỉnh Vĩnh Phúc, có các chiều cạnh cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đường dân sinh kích thước 10,27m.

Phía Tây giáp phần diện tích đất đã thu hồi kích thước 10,14m.

Phía Nam giáp hộ ông Thiết kích thước 39,53m

Phía Bắc giáp hộ ông Dkích thước 41,06m.

(Có sơ đồ theo mảnh trích đo địa chính do Công ty cổ phần đo đạc và tư vấn đầu tư Vĩnh Phúc đo vẽ).

Ông Trần Mạnh T, Ông Vũ Văn V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Ông Trần Mạnh T và Ông Vũ Văn V có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị N1 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị N1 có đơn đề nghị thi hành án mà Ông Vũ Văn V và ông Trần Mạnh T chưa trả được số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tiến D phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 1.800.000đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng); xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản theo phiếu thu ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Y).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tiến D phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004339 ngày 21/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Y.

Ông Vũ Văn V, ông Trần Mạnh T phải chịu 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tiến D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)đã nộp theo biên lai số 0000393 ngày 04/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Y;
- VKSND thành phố Y;
- Chi cục THADS thành phố Y;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hà