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

Bản án số: **30**/2024/DS-PT.
Ngày 26/3/2024.
V/v: *Tranh chấp kiện đòi nhà cho ở nhờ và 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 TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thanh Sơn.

- Các Thẩm phán: Ông Triệu Ngọc Thức và ông Ma Hồng Thắng.

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Hồng Phong - Thẩm tra viên, TAND tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Ma Thị Thắm - Kiểm sát viên Trung cấp.

Trong các ngày 04/3/2024 và ngày 26/3/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp về đòi lại nhà cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2024/QĐ-PT, ngày 12 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị H, sinh năm 1986 và anh Phạm Mạnh D, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Số nhà 204, tổ dân phố 1 (Tổ dân phố 02 cũ), phường Q. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Đ: Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 2000 và bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 2000 (theo Quyết định cử người đại diện theo ủy quyền số 0502.02/2024/QĐ - TGSLAW ngày 05/2/2024 của Công ty Luật TNHH TGS - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vũ Thị Đ: Ông Hờ A Ch và bà Nguyễn Thị L - Luật sư, Công ty Luật TNHH TGS - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vũ Thị Tuyết Nh, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Xóm 18, xã K, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

- Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nịnh Văn Th - chức vụ: Trưởng phòng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị M, Công chứng viên - Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Chị Bùi Thu Kh (tên gọi khác Gi), sinh năm 1980. Trú tại Thôn 4, xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện,bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn chị Phạm Thị H trình bày: Chị được giới thiệu bà Vũ Thị Đ có nhu cầu bán nhà, chị H và anh D đến xem nhà của bà Vũ Thị Đ tại số nhà 204, tổ dân phố 1 (Tổ dân phố 02 cũ), phường Q. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Sau khi xem, hai bên thỏa thuận giá cả. Sau đó đến ngày 29/01/2021 hai bên ra thực thiện thủ tục mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phòng công chứng số 1, tỉnh Tuyên Quang.

Chị H và anh D đã thanh toán tiền theo thỏa thuận cho bà Đ số tiền là 570.000.000đ (*Năm trăm bẩy mươi triệu đồng*).

Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên anh chị cho bà Đ mượn nhà để ở và có viết giấy hẹn sau 3 tháng nếu bà Đ có nhu cầu chuộc lại nhà với giá 570.000.000đ (*Năm trăm bẩy mươi triệu đồng*) thì anh chị sang tên lại nhà cho bà Đ. Tuy nhiên hết thời gian 3 tháng bà Đ không có nhu cầu, nên anh chị đã đến chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố làm thủ tục sang tên quyền sử dụng nhà đất. Đến ngày 21/5/2021 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q đã sang tên nhà đất cho anh chị.

Sau đó, do có nhu cầu sử dụng anh D, chị H đã nhiều lần đòi lại nhà, đất nhưng bà Đ không trả.

Nay, chị H khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T. Q giải quyết buộc bà Vũ Thị Đ trả lại nhà và đất tại Số nhà 204, tổ 1 (tổ 2 cũ), phường Q. T, thành phố T. Q.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Phạm Mạnh D trình bày: Phần trình bày của chị H là đúng, anh nhất trí với phần trình bày của chị H.

Anh D, chị H và bà Đ đã thỏa thuận mua bán và đến ngày 29/01/2021 hai bên ra thực thiện thủ tục mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phòng công chứng số 1, tỉnh Tuyên Quang.

Chị H và anh D đã thanh toán tiền theo thỏa thuận cho bà Đ số tiền là 570.000.000đ (*Năm trăm bẩy mươi triệu đồng*).

Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên anh chị cho bà Đ mượn nhà để ở và có viết giấy hẹn sau 3 tháng nếu bà Đ có nhu cầu chuộc lại nhà với giá 570.000.000đ

(*Năm trăm bẩy mươi triệu đồng*) thì anh chị sang tên lại nhà cho bà Đ. Tuy nhiên hết thời gian 3 tháng bà Đ không có nhu cầu, nên anh chị đã đến chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố làm thủ tục sang tên quyền sử dụng nhà đất. Đến ngày 21/5/2021 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q đã sang tên nhà đất cho anh chị.

Sau đó, do có nhu cầu sử dụng anh D, chị H đã nhiều lần đòi lại nhà, đất nhưng bà Đ không trả.

Nay, anh D khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T. Q giải quyết buộc bà Vũ Thị Đ trả lại nhà và đất tại Số nhà 204, tổ 1 (tổ 2 cũ), phường Q. T, thành phố T. Q cho vợ chồng anh chị.

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn bà Vũ Thị Đ trình bày:***

Bà không quen biết gì chị H và anh D, bà chỉ quen biết chị Vũ Thị Tuyết Nh, trước đó chị Nh có hỏi mượn sổ bìa đỏ để chị Nh cầm cố cho chị H và anh D để chị Nh vay tiền của anh D.

Để tạo mọi thủ tục để chị Nh vay được tiền của anh D, chị H. Việc bà Đ thực hiện việc công chứng, chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2021 là hoàn toàn tự nguyện, đúng sự thật. Sau đó anh D và chị H bảo viết 01 giấy là sau 03 tháng bà Đ có nhu cầu chuộc lại nhà thì trả lại số tiền 570.000.000đ (năm trăm bẩy mươi triệu đồng) thì anh D, chị H trả lại nhà cho bà Đ. Bà xác nhận anh D chị H đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận việc thanh toán tiền tại nhà bà Đ tuy nhiên người nhận tiền là bà Nh; bà Đ cũng chưa bàn giao nhà cho chị H và anh D.

Ngày 14/6/2023 bà có đơn đề nghị không đưa bà Vũ Thị Tuyết Nh là người liên quan và bỏ các chi tiết bà đã khai ở giai đoạn đầu.

Nhà của bà Đ là nhà xây 3 tầng, không phải nhà xây cấp 4. Việc anh D, chị H cho bà Nh vay tiền thì đi đòi bà Nh, không liên quan đến bà Đ. Bà Đ chỉ là người tốt cho bà Nh mượn sổ đỏ để bà Nh vay được tiền. Do đó, sau 03 tháng bà không trả tiền cho anh D, chị H. Bà không có trách nhiệm gì.

Bà xác nhận bà không có giấy tờ về việc cho bà Nh mượn sổ đỏ; không có giấy tờ về việc bà Nh vay tiền anh D chị H; Chỉ đến ngày 08/02/2021 bà yêu cầu bà Nh viết lại việc mượn sổ đỏ của bà, bà có bản phô tô nộp cho Tòa án.

Vậy, bà Đ đề nghị Tòa án giải quyết xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H và anh D và tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2021.

**** Tại bản tự khai, tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuyết Nh trình bày:*** Sau khi nghe lời trình bày của chị H, anh D và bà Đ thì bà Đ hoàn toàn nói không đúng sự thật, nếu bà Đ không cần tiền thì đã không bán nhà cho tôi (nhà khác), tôi làm việc ở nơi khác đến theo sự chỉ đạo của trưởng

phòng, qua sự quen biết thì tôi đi thuê nhà tại tổ 1, phường Q. T của chị Đ và đi xem đất tại thôn Đ. L, xã L. V của chị Đ và đã đặt cọc 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) để mua đất cho chị Đ. Tôi cũng tham khảo và nói chuyện với anh Q là anh trai của chị H và biết chị H muốn mua nhà nên giới thiệu cho anh Q biết là bà Đ có nhu cầu bán cả nhà tại tổ 1, phường Q. T.

Lý do chị Đ cần bán nhà là chị Đ chơi đồng tiền ảo nên chị cần tiền để trả nợ, tôi được biết chị Đ về Hà Nội đăng ký chơi tiền ảo 10 nghìn đô la mỹ. Chị Đ cầm tiền đặt cọc của tôi để đi chơi, chị Đ lừa tôi giấy tờ đã bán cho người khác mà vẫn giao bán đất tại thôn Đ. L, xã L. V cho tôi.

Tôi không mượn bìa đỏ của chị Đ đi vay. Việc ngày 08/02/2021 chị Đ bảo tôi viết bản cam kết mượn sổ bìa đỏ là để xác nhận tôi có mượn để đi làm hợp đồng thuê nhà ngày 25/01/2021 và làm thủ tục hủy hợp đồng thuê nhà ngày 29/01/2021, tôi đã trả chị Đ để chị Đ ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho anh D, chị H. Tôi chứng kiến việc anh D chị H đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận cho chị Đ, tại nhà chị Đ.

**** Tại bản tự khai, bà Đoàn Thị M là người đại diện theo ủy quyền của trưởng Phòng công chứng số 1 trình bày:*** Ngày 29/01/2021 bà Đoàn Thị M có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 621/HĐGD của bà Vũ Thị Đ chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông Phạm Mạnh D và bà Phạm Thị H có diện tích 32,5m^2 đất ở; trên đất có 01 nhà cấp 4; địa chỉ thửa đất tổ 2, phường Q. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 961070 do UBND thị xã T. Q cấp ngày 04/8/2005. Đã được chỉnh lý ngày 04/8/2005 mang tên Vũ Thị Đ.

Tại thời điểm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên trên. Tôi khẳng định là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; việc giao kết Hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, thực hiện đúng đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T. Q giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST, ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang quyết định: Các Điều Điều 26, Điều 35; Điều 39; khoản 4, Điều 91; Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 169 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H.

Buộc bà Vũ Thị Đ có nghĩa vụ trả lại tài sản cho anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H. Gồm nhà, đất thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 24, diện tích 32.5m^2; Địa chỉ thửa đất tại tổ 2 (nay là tổ 1, phường Q. T, thị xã T. Q nay là thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AC 961070 do Ủy ban nhân dân thị xã T. Q cấp ngày 04/8/2005 mang tên Vũ Thị Đ; Ngày 28/5/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố đã đăng ký biến động sang tên anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 621/ HDGD ngày 29/01/2021.

3. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Buộc bà Vũ Thị Đ phải trả số tiền là 4.080.000đ (*Bốn triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*) cho chị Phạm Thị H và anh Phạm Mạnh D.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vũ Thị Đ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H không phải chịu án phí, trả lại anh D, chị H mỗi người số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồn*g) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0000198 và biên lai số 0000197 ngày 14/01/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố T. Q.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2023, Toà án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Đ, đơn ghi ngày 29/8/2023 kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T. Q. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST, ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà Vũ Thị Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án vì bà chưa nhận được tiền từ anh D, chị H. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Ngày 04/3/2024 Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung chứng cứ, triệu tập chị Bùi Thu Kh là người cho chị H vay tiền để trả cho bà Đ:

+ Tại phiên tòa phúc thẩm chị Kh trình bày: Chị và chị H, anh D là hàng xóm, quen biết và chơi với nhau từ nhỏ, chị làm nghề thu mua phế liệu tại Km số 5 xã L. V, thành phố T. Q. Chị và vợ chồng D – H cũng thường xuyên cho nhau vay tiền để làm ăn, không có mâu thuẫn gì với nhau.

Khoảng thời gian gần tết nguyên đán năm 2021 (chị không nhớ chính xác ngày) chị H có gọi điện thoại cho chị hỏi vay số tiền 570.000.000đ để chị H mua nhà đất, chị H có nói là có thì thu xếp khoảng 2-3 hôm thì chị H lấy tiền. Chị đồng ý cho chị H vay số tiền trên. Sau 2-3 ngày, kể từ ngày chị H gọi điện thoại hỏi vay tiền chị, thì vào ban ngày (chị không nhớ ngày) chị H gọi điện thoại cho chị, bảo chị mang tiền lên chỗ Bến xe Tuyên Quang, ở phía bên kia đường theo hướng tay trái (vì chị đi từ xã L. V lên), khi đi chị nhờ em C (không biết họ) hàng xóm ở gần khu vực nhà chị, lái xe Taxi chở chị lên chỗ chị H. Đến nơi chị nhìn thấy xe ôtô của chị H đỗ bên trái đường thì chị xuống xe cầm túi tiền bên trong có 570.000.000đ chạy sang chỗ chị H, còn em lái xe ngồi trong xe chờ chị. Khi gặp chị H thì chị H đưa chị vào nhà (chị cũng không biết nhà của ai), chị đưa túi tiền và bỏ tiền ra và nói với H *"tiền đây mày đếm đi" thì chị H nói với chị: "Em mua nhà, đất này của bác chủ nhà đây, thôi đằng nào cũng phải đếm, chị đưa luôn cho bác chủ nhà đếm tiền đi"* thì chị lấy tiền trong túi ra, chị đếm từng cọc tiền để đưa cho bác chủ nhà rồi bác chủ nhà ngồi đếm lại (Bác chủ nhà người thấp, đậm, tóc bạc, và còn nhanh nhẹn, chị không đoán được tuổi). Sau khi chị đưa số tiền 570.000.000đ cho bác chủ nhà, có sự chứng kiến của anh D chị H và có 2-3 người khác có mặt ở đó nhưng chị không quen biết họ, chị chờ bác chủ nhà đếm đủ 570.000.000đ (chỉ có bác chủ nhà ngồi đếm, ngoài ra không có ai đếm hộ) thì chị ra xe ô tô em C đưa chị về nhà. Tại phiên tòa chị xác nhận bà Đ chính là bác chủ nhà, là người đếm tiền và nhận tiền.

- Người đại diện theo ủy quyền cho bà Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đ và anh D, chị H là vô hiệu do vi phạm điều cấm, bởi lẽ: Quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận, còn tài sản trên đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhưng Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang vẫn thực hiện công chứng là vi phạm pháp luật. Việc anh D, chị H ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng lại viết giấy hẹn trong 03 tháng nếu bà Đ có tiền trả 570.000.000đ thì anh D chị H sẽ sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà Đ, như vậy là để che giấu một giao dịch dân sự khác. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đật lập ngày 29/01/2021 là vô hiệu, kiến nghị UBND điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất lại cho bà Đ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ trình bày luận cứ:

+ Phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà Đ, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đ và anh D, chị H chưa đảm bảo vì tài sản là nhà ở trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu nên đối tượng của Hợp đồng chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch. Về giá trị tài sản: Theo định giá là hơn 800.000.000đ, loại nhà 2 tầng có

chống nóng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi là nhà cấp 4 và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 100.000.000đ là không đúng thực tế nhưng công chứng viên vẫn thực hiện việc công chứng là thực hiện không đúng Luật công chứng.

+ Tại phiên tòa anh D trình bày các giấy tờ liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng sau khi công chứng về anh D không sửa chữa ghi chép gì thêm mà nộp ngay cho cơ quan có thẩm quyền như vậy là có dấu hiệu lừa dối.

+ Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh D, chị H với bà Đ có dấu hiệu tội Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử Tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra, nếu cơ quan điều tra xác định không có căn cứ thì Tòa án tiếp tục giải quyết và chấp nhận kháng cáo của bà Đ, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh D, chị H với bà Đ vô hiệu, đề nghị UBND điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất lại tên cho bà Đ.

Bà Vũ Thị Đ nhất trí với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền và của các luật sư.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Đ là hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

+ Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh D, chị H với bà Đ là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc; diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau không bị kê biên, cầm cố, thế chấp, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bà Đ thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, không bị ép buộc phải ký, bà Đ không xuất trình được chứng cứ nào mới chứng minh bị lừa dối và để che giấu một giao dịch khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đ. Xét Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Vũ Thị Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q.

Bà Vũ Thị Đ không phải chịu án phí phúc thẩm vì là người cao tuổi. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về trình tự, thủ tục kháng cáo:

Ngày 05/9/2023, Toà án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Đ kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST, ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong bản án sơ thẩm, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm bà Vũ Thị Đ cho rằng: Bà cho bà Nh mượn sổ đỏ để bà Nh vay tiền của anh D, chị H. Khi anh D chị H đưa tiền là đưa cho bà Nh nhận chứ bà không được nhận tiền, bà cũng chưa giao nhà cho anh D, chị H, còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang thì là tự nguyện, không ai ép buộc bà phải ký, bà đề nghị xem xét lại bản án tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử.

Xét lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 29/01/2021 bà Đ thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang cho anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H thửa đất số 218, tờ bản đồ số 24 có diện tích 32,5m2 đất ở; trên đất có 01 nhà cấp 4; địa chỉ thửa đất tổ 2, phường Q. T, TP T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 961070 do UBND thị xã T. Q cấp ngày 04/8/2005, đã được chỉnh lý ngày 04/8/2005 mang tên Vũ Thị Đ. Việc các bên thỏa thuận rồi cùng nhau làm thủ tục công chứng hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, diện tích đất các bên thực hiện giao kết hợp đồng không bị kê biên, cầm cố, thế chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên tinh thần thỏa thuận, tự nguyện của các bên tham gia giao kết hợp đồng và theo phiếu yêu cầu công chứng của bà Vũ Thị Đ (bút lục 200), trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận việc thanh toán (mục 3 Điều 2 của Hợp đồng) do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài việc các bên ký vào hợp đồng thì còn được điểm chỉ dấu vân tay của các bên trong hợp đồng. Như vậy việc Phòng công chứng số 1 đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị Đ với anh Phạm Mạnh D, chị Phạm Thị H là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, cùng ngày 29/01/2021 giữa anh D, chị H với bà Đ đã viết giấy viết tay với nhau (bút lục 128 bản pho to) Giấy xác nhận có nội dung *"Hôm nay ngày 29/01/2021….vì lý do tình cảm giữa hai gia đình lên vợ chồng tôi đã thống nhất với Bác Đ sau 3 tháng bác Đ có đủ số tiền 570.000.000đ (Năm trăm bảy mươi triệu đồng chẵn) thì vợ chồng tôi nhất trí với việc ra công chứng làm lại thủ tục sang tên lại cho bác Đ…."*. Ngày 18/5/2021 bà Đ có đơn Đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất (bút lục 140) gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đai thành phố T. Q. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q vào sổ tiếp nhận hồ sơ ngày 20/5/2021. Sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q đã chỉnh lý biến động về chuyển quyền sử dụng đất từ tên người sử dụng đất bà Vũ Thị Đ sang tên người sử dụng đất là ông Phạm Mạnh D và bà Phạm Thị H vào ngày 28/5/2021.

Căn cứ theo giấy thỏa thuận giữa bà Đ với anh D chị H lập ngày 29/01/2021 là trong thời hạn 03 tháng, tính đến ngày 18/5/2021 bà Đ có đơn đăng ký biến động đất đai gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q là đã quá 03 tháng. Như vậy, sau 03 tháng như cam kết bà Đ tự nguyện có đơn đăng ký biến động đất đai gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q chỉnh lý biến động chuyển quyền sử dụng sang tên cho anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H là khách quan, không bị ép buộc. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q căn cứ vào đơn của bà Đ và các tài liệu kèm theo để thực hiện việc chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho bà Đ là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Kể từ ngày được chỉnh lý biến động đất đai (28/5/2021) đến thời điểm anh D, chị H khởi kiện (15/11/2021) bà Đ không có ý kiến khiếu nại gì.

Việc bà Đ cho rằng không nhận được tiền do anh D chị H trả nên không có hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng: Việc các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, rồi đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là hoàn toàn khách quan, không bị ai ép buộc; bà Đ đếm tiền, nhận tiền có người chứng kiến. Xét, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đ với anh D, chị H là giao dịch dân sự; thỏa thuận giao kết hợp đồng dựa trên sự tự nguyện giữa các bên nên không có dấu hiệu tội phạm hình sự và để che giấu một giao dịch dân sự khác, vì vậy không có căn cứ tuyên hợp đồng vô hiệu như đề nghị của người đại diện theo ủy quyền và các luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đánh giá toàn diện khách quan chứng cứ và xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vũ Thị Đ, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh cho nội dung kháng cáo. Vì vậy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Xét luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Vũ Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST, ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H.

Buộc bà Vũ Thị Đ có nghĩa vụ trả lại tài sản cho anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H. Gồm nhà, đất thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 24, diện tích 32.5m^2; Địa chỉ thủa đất tổ 2 (nay là tổ 01, phường Q. T, thị xã T. Q nay là thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 961070 do Ủy ban nhân dân thị xã T. Q cấp ngày 04/8/2005 mang tên Vũ Thị Đ; ngày 28/5/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Q đã đăng ký biến động sang tên anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 621/ HĐGD ngày 29/01/2021.

3. Về chi phí tố tụng; Căn cứ khoản 1 Điều 157; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Buộc bà Vũ Thị Đ phải trả số tiền là 4.080.000đ (*Bốn triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*) cho chị Phạm Thị H và anh Phạm Mạnh D.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vũ Thị Đ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Phạm Mạnh D và chị Phạm Thị H không phải chịu án phí, trả lại anh D, chị H mỗi người số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồn*g) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0000198 và biên lai số 0000197 ngày 14/01/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố T. Q.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Vũ Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (04/3/2024).

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, 7a 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./.

***Nơi nhận**:*
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND TP T. Q;
- CC. THADS TP T. Q;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu: Hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Hồ Thanh Sơn