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

Bản án số: 147/2022/DS- PT
Ngày: 29/11/2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 B

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Ngữ
Ông Đặng Văn Quyết

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: Ông Nguyễn Đức Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2022/TLPT- DS ngày 19/10/2022 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Toà án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2022/QĐPT-DS ngày 27/10/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 226/2022/QĐ- PT ngày 24/11/2022 giữa:

Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977 (có mặt).

1.2. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1973 (có mặt).

Đều nơi cư trú: Thôn V, xã Đ, huyện L2, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Giáp Tuấn Th – Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn GTT.VN thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

Địa chỉ: Số 25, Đường Đào Sư T, Phường N, thành phố B, tỉnh B.

Bị đơn:

2.1. Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1970 (có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị N (tên gọi khác: L), sinh năm 1971 (có mặt).

Đều nơi cư trú: Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh B do ông Mai Văn Dương, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Llà người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 895a/GUQ ngày 08/8/2021 của UBND huyện L) (vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh B do ông Hoàng Văn Cường, Chủ tịch UBND xã P, huyện Llà người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Mai (tên gọi khác: Nguyễn Thị Mai Phương), sinh năm 1971 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B.

Hiện đang chấp hành án tại Đội 28, phân trại số 3, Trại giam Thanh Xuân - Bộ Công An.

* Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Văn H thống nhất trình bày:

Ngày 17/12/2008, ông Đặng Văn H và vợ chồng ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị N (tức Nguyễn Thị Linh) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1818/08HĐCN đối với thửa đất có diện tích 75m^2 tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B đã được UBND huyện Lcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02713 ngày 29/9/2004. Đến ngày 31/12/2008, UBND huyện Lcấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 558060, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H04456 tên Đặng Văn H, Nguyễn Thị T. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông đã giao ngay số tiền 110.000.000 đồng cho bà Mai để trả tiền đất cho vợ chồng ông Q, bà N vào ngày 22/12/2008 âm lịch, đến nay ông bà đã trả đầy đủ giá trị quyền sử dụng đất là 205.000.000đồng cho ông Q, bà N thông qua bà Nguyễn Thị Mai,

Do điều kiện khó khăn nên vợ chồng ông H chưa có điều kiện làm nhà ở. Đến tháng 11/2017, ông H và bà T phát hiện ông Q, bà N đã tự ý chiếm T bộ thửa đất ở nêu trên của gia đình ông H để sử dụng làm xưởng cơ khí kinh doanh. Ông H, bà T nhiều lần yêu cầu ông Q, bà N phải trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng nhưng ông Q, bà N không thực hiện.

Nay, ông H và bà T thống nhất khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Q, bà N phải trả lại thửa đất 75m^2 tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2008, số AO 558060, số vào sổ

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H04456 tên Đặng Văn H, Nguyễn Thị T. Ông, bà yêu cầu ông Q, bà N và phải tháo dỡ, di chuyển T bộ tài sản xây dựng trái phép trên đất để trả lại đất cho ông bà.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản ngày 22/01/2021 ông H, bà T đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H T và bà trình bày: ông Q, bà N (tức Linh) đồng ý chuyển nhượng thửa đất ở có diện tích khoảng 240m^2 (mặt đường rộng 12m sâu 20m) và 06 sào ruộng tại Thôn Ả, xã P với giá 205.000.000đồng. Ngày 28/10/2008, bà Nguyễn Thị Mai và ông Đặng Văn H lập biên bản mua bán đất với nội dung thỏa thuận về giá bán đất là 205.000.000đồng. Sau khi ký kết biên bản này, ông H đã trả cho bà N (tức Linh) 70.000.000 đồng thông qua bà Mai. Ông H và bà Mai cùng ký tên vào giấy nhưng bà Mai chỉ đưa cho ông H bản phô tô. Sau đó ông đưa thêm cho bà Mai 2 lần tiền với tổng số tiền 40.000.000 đồn, hiện ông chỉ còn giữ một giấy giao cho bà Mai số tiền 20.000.000 đồng, giấy còn lại ông làm thất lạc. Ông, bà xác định đã thanh toán cho bà Mai 110.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận còn lại 95.000.000đồng sẽ trả sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền, bà Mai và bà N đến Ngân hàng để rút sổ về. Đến ngày 17/12/2008, theo đề nghị của bà N, ông Q cùng bà Mai, ông H ra UBND xã P để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UNBD xã P chứng thực ngay sau khi ký kết. Sau khi ông H làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H mới phát hiện ra diện tích đất được cấp giấy chứng nhận chỉ có 75m^2 (chiều rộng là 5m, chiều sâu 15m) nên ông H đã tìm gặp bà Mai và bà Linh để yêu cầu chuyển nhượng nốt phần đất còn lại và đất ruộng thì sẽ trả nốt số tiền 95.000.000đồng nhưng bà Mai đã bỏ trốn khỏi địa phương. Đến năm 2017, ông H phát hiện gia đình bà N lấn chiếm thửa đất để làm nhà tạm. Nay ông bà yêu cầu ông Q, bà N trả lại ông bà thửa đất trên do ông bà đã có tên hợp pháp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện hợp đồng các bên đều tự nguyện.

Ông bà không nhất trí yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 của ông Q, bà N. Ông bà xác định đã trả đủ giá trị đất cho ông Q, bà N thông qua bà Mai, không yêu cầu ấn định thời gian tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị N (tức Linh) thống nhất trình bày:

Vào ngày 17/12/2008, vợ chồng ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Văn H. Theo đó vợ chồng ông có chuyển nhượng phần diện tích đất rộng 75m^2 mang tên Nguyễn Thị N, địa chỉ thửa đất tại: Thôn Ả, xã P,

huyện L, tỉnh B. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng chẵn) nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu đồng). Việc ký kết hợp đồng trên do hai bên tự nguyện thỏa thuận không bị ép buộc, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh B. Theo như thỏa thuận miệng, ông H phải thanh toán cho vợ chồng ông 102.500.000 đồng (Một trăm linh hai triệu năm trăm nghìn đồng) sau khi ký kết hợp đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán nốt sau khi ông H nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông Đặng Văn H đã không thực hiện theo đúng như thỏa thuận, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông. Hiện nay ông H, bà T vẫn chưa thanh toán bất kỳ đồng tiền nào cho ông bà trong khi phần đất chuyển nhượng đã sang tên ông H, bà T.

Nay ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại phần đất trên và tháo dỡ công trình trên đất thì ông không nhất trí. Ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho vợ chồng ông. Ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1818/08/HĐCN giữa vợ chồng ông và ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Ông bà không ủy quyền cho bà Mai nhận hộ giá trị tiền chuyển nhượng đất giữa ông bà và ông H. Không có việc ông bà thế chấp thửa đất trên ở tổ chức tín dụng nào nên không có việc ông H trả tiền đất cho ông bà qua bà Mai để rút sổ đỏ trong ngân hàng sang tên cho ông H. Do ông H, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên ông bà đề nghịHội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 giữa ông bà và ông H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh B do ông Mai Văn Dương, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Llà người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hộ bà Nguyễn Thị N được UBND huyện Lcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02713, số seri AA322556 ngày 29/9/2004 tại Quyết định số 549/QĐ-UBND với diện tích 75m^2 đất ở. Tháng 12/2008, hộ bà N (Linh) đã chuyển nhượng T bộ diện tích 75m^2 cho ông Đặng Văn H. Việc chuyển nhượng giữa hai bên được lập thành Hợp đồng, được Chủ tịch UBND xã P chứng thực. Ông H đã đề nghị và được UBND huyện Lcấp đổi Giấy chứng nhận đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị Linh nêu trên. Về trình tự thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên cho ông Đặng Văn H được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị N (Linh) và ông Đặng Văn H là giao dịch dân sự cho nên đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Do bận công việc nên xin được vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại Tòa án các cấp.

Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh B do ông Hoàng Văn Cường, Chủ tịch UBND xã P, huyện Llà người đại diện theo pháp luật trình bày:

Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1818/08/HĐCN ngày 17/12/2008 giữa bà Nguyễn Thị N (Linh), ông Trần Ngọc Q và ông Đặng Văn H trước sự chứng kiến của đại diện UBND xã là hoàn T tự nguyện. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì giấy chứng nhận đã được sang tên cho vợ chồng ông H, bà T nhưng vợ chồng ông Q bà Linh vẫn quản lý sử dụng. Nay ông Trần Ngọc Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do ông H, bà T chưa thực hiện trả giá trị sử dụng đất cho ông Q, bà Linh. Việc trả tiền giữa hai bên là do hai bên tự thỏa thuận, UBND xã P không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Mai (tức Nguyễn Thị Mai Phương) trình bày:

Bà là chị dâu của ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị N. Bà và anh trai bà N đã ly hôn từ năm 2010. Giữa bà với ông Q, bà N, ông H và bà T không có mâu thuẫn gì.

Bà xác định ngày 17/12/2008 bà có cùng ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị N, ông Đặng Văn H ra UBND xã P và có biết việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên tại UBND xã P. Khi giao kết hợp đồng, do bà T là vợ ông H đi lao động ở nước ngoài nên không có mặt ký kết hợp đồng, do vậy bà T không cùng ông H cho bà vay số tiền 110.000.000đồng. Bà được biết số tiền chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận khoảng 200 triệu đồng, nhưng ông H chưa có tiền để trả cho ông Q, bà N ngay mà cần chờ bà T gửi tiền về sau năm ngày nữa. Về sau hai bên trả tiền cho nhau ra sao thì bà không được biết.

Bà xác định bà không được vợ chồng ông Q bà N ủy quyền cho nhận hộ số tiền chuyển nhượng đất của ông Q, bà N chuyển cho ông H nên không có việc bà nhận số tiền 110.000.000 đồng từ ông H để đưa lại cho ông Q, bà N. Vì vậy bà xác định bà không liên quan gì trong việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông Q, bà N với vợ chồng ông H, bà T.

Về số tiền 110.000.000đồng ông H trình bầy đã đưa cho bà, bà xác định là khoản tiền bà vay của ông H vào ngày 22/12/2008 (âm lịch), bà đã trả hết cho ông H. Sau khi trả xong, bà đã lấy lại giấy vay tiền đã viết với ông H và đã hủy nên không còn để giao lại cho Tòa án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 22/01/2021:

Thửa đất tranh chấp có diện tích thực tế là 74, 97m^2 ≈ 75m^2 trị giá 562.500.000đồng.

Trên đất có: Phía cuối thửa đất có 01 nhà tạm lợp tôn, diện tích khoảng 06m^2; phía trước thửa đất có 01 bán mái loại 2 diện tích 45m^2 phần công trình này, ông Q, bà N, ông H, bà T không đề nghị Hội đồng định giá.

* Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Lđã căn cứ các Điều 122; 123; 129, 136; 137, 425; 692; 699; 700; 701; 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H, bà Nguyễnc Thị T đối với yêu cầu buộc ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị N (tức Linh) phải trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất 75m^2 và phải tháo dỡ, di chuyển T bộ tài sản xây dựng trái phép trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Ngọc Q, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1818/08/HĐCN ngày 17/12/2008 giữa bà Nguyễn Thị Linh (N), ông Trần Ngọc Q và ông Đặng Văn H được UBND xã P, huyện L, tỉnh B chứng thực ngày 17/12/2008 đối với quyền sử dụng diện tích 75m^2 đất ở, địa chỉ tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh B chứng nhận quyền sử dụng số AO 558060, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H04456 ngày 31/12/2018 tên ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị T.

3. Các bên đương sự có trách nhiệm trực tiếp liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng diện tích 75m^2 đất ở; địa chỉ tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 12/8/2022, bà T kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh B để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông H, bà T và Luật sư Giáp Tuấn Th thống nhất trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Lgiải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm do có các vi phạm sau:

- Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Q, bà N là không có căn cứ, không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Không có hợp đồng vay tài sản giữa ông H và bà Mai nên không thể xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Q, bà N che đậy hợp đồng vay tài sản của bà Mai với ông H; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà N với ông H tuân thủ các quy định của pháp luật về chủ thể, hình thức, mục đích và nội dung và được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên có hiệu lực pháp luật; ông Q đã nhận đủ tiền thì mới tự nguyện đến UBND xã để chứng thực hợp đồng; Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Q chưa nhận tiền và ông H chưa được nhận bàn giao đất là không đúng.

- Tòa án sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa ông H, bà T và bà Mai để làm rõ mâu thuẫn trong lời khai, làm rõ việc ông Q, bà N ủy quyền cho bà Mai bán đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà T.

Ngoài ra, ông H còn trình bày: Sau khi ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q có sang gặp ông đòi chuộc đất nhưng ông không đồng ý. Ông bảo ông Q muốn chuộc đất thì phải trả lại tiền nhưng ông Q cho rằng không nhận được tiền nên không trả. UBND xã có gọi ông vài lần lên để hòa giải giữa hai gia đình nhưng không có kết quả. Ông có gặp bà Mai đòi lại tiền thì bà Mai bảo số tiền 110 triệu đồng là tiền bà ấy vay nên ông mới bắt bà Mai viết giấy xác nhận vay tiền. Nay ông xác định 110 triệu đưa cho bà Mai là tiền ông mua thửa đất 75m^2 chứ không phải tiền cho bà Mai vay.

Ông Q, bà N (tức Linh) trình bày: Kháng cáo của bà T là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử. Ông, bà không ủy quyền cho bà Mai nhận tiền bán đất và cũng chưa từng bàn giao đất cho vợ chồng ông H, bà T.

Đại diện VKSND tỉnh B phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh B và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]Về thủ tục tố tụng: Đại diện của UBND xã P và đại diện UBND huyện Lđã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh B. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ không tiến hành đối chất với bà Mai để làm rõ mâu thuẫn giữa lời khai của ông H, bà T với lời khai của ông Q, bà N, bà Mai là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mai (tức Nguyễn Thị Phương Mai) hiện đang chấp hành án tại Trại giam Thanh Xuân, Bộ Công An. Bà Mai đã có bản tự khai và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đề nghị từ chối đối chất. Do đó, không có cơ sở xác định Tòa án nhân dân huyện Lđã vi phạm thủ tục tố tụng khi không tiến hành đối chất giữa bà Mai và các đương sự khác.

[2.2] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng 75m^2 đất ở tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B giữa bà Nguyễn Thị Linh (tức Nguyễn Thị N), ông Trần Ngọc Q với ông Đặng Văn H được chứng thực tại UBND xã P ngày 17/12/2008:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản và được chứng thực tại UBND xã P, huyện L, tỉnh B nên đảm bảo điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về nội dung: Trong hợp đồng thể hiện ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng diện tích 75m^2 đất ở tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B cho ông Đặng Văn H với giá 18.000.000 đồng. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, ký kết hợp đồng hoàn T tự nguyện, không bị ai ép buộc, các bên đều hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông Q và bà N đã được UBND huyện Lcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất trên nên có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 113 Luật đất đai năm 2003. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà N với ông H có đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 75m^2 tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B giữa bà Nguyễn Thị Linh (tức Nguyễn Thị N), ông Trần Ngọc Q với ông Đặng Văn H được chứng thực tại UBND xã P ngày

17/12/2008 có đủ điều kiện để có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005.

Mặc dù hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế nhưng đây không phải là căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo là trong trường hợp hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che đậy một giao dịch khác giữa hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà N (Linh) với ông H để che đậy hợp đồng vay tài sản giữa ông H với người thứ ba (bà Mai) là không phù hợp, cần rút kinh nghiệm.

[2.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng thì thấy:

[2.3.1] Về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền:

Căn cứ vào lời khai, đủ cơ sở xác định trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng là không đúng với giá chuyển nhượng thực tế mà các bên đã thỏa thuận.

Ông Q và bà N cho rằng giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận đối với 75m^2 là 205.000.000 đồng và vợ chồng ông H chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền.. Ông H xác hai bên thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 240m^2 (mặt đường rộng 12m sâu 20m) và 06 sào ruộng tại Thôn Ả, xã P với giá 205.000.000 đồng. Ông H đã đưa cho bà Mai nhận thay ông Q, bà Linh (tức N) số tiền 110.000.000 đồng, đủ để thanh toán cho thửa đất 75m^2. Ông Q, bà N và bà Mai đều không thừa nhận việc ông Q, bà N ủy Quyền cho bà Mai nhận tiền chuyển nhượng đất. Trong hợp đồng ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là 75m^2 , không phải 240m^2 (mặt đường rộng 12m sâu 20m) và 06 sào ruộng như ông H trình bày. Ngoài lời khai, ông H và bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông Q, bà N. Do vậy, cần xác định ông H chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Q và bà N.

[2.3.2] Về việc thực hiện nghĩa vụ bàn giao thửa đất:

Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên không xuất trình tài liệu đã bàn giao thửa đất. Ông H, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đã từng sử dụng thửa đất. Trên thực tế, ông Q và bà N đang quản lý, sử dụng thửa đất trên, năm 2017 có xây dựng nhà xưởng trên đất. Do vậy, không có căn cứ xác định ông Q, bà N đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao thửa đất cho ông H, bà T.

[2.4] Về kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và quan điểm của Luật sư Giáp Tuấn Th cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Do ông H, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Q, bà Linh (tức N); ông Q, bà Linh (tức N) chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất cho ông H, bà T nên

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng 75m^2 đất ở tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B giữa bà Nguyễn Thị N (tức Nguyễn Thị Linh), ông Trần Ngọc Q với ông Đặng Văn H được chứng thực tại UBND xã P ngày 17/12/2008 là phù hợp quy định tại Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng chuyển nhượng này bị hủy nên không có căn cứ phát sinh quyền sử dụng đất của ông H, bà T đối với thửa đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, ông H, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

Ông Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà N với ông H vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng này là trong phạm vi giải quyết "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", không vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trước khi ban hành bản án sơ thẩm, không có đương sự nào yêu cầu áp dụng về thời hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét về thời hiệu khởi kiện là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T. Do đó, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh B.

[3] Các bên đương sự đều đã được giải thích nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ.

[4] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 558060, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H04456 mà UBND huyện Lđã cấp cho ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị T ngày 31/12/2008: Việc cấp giấy chứng nhận cho ông H, bà T đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Q, bà N là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do đó, không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà T. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh B.

Căn cứ các Điều 122, Điều 425; Điều 689, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu buộc ông Trần Ngọc Q, bà Nguyễn Thị N (tức Linh) phải trả lại thửa đất 75m^2 đất ở tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B và tháo dỡ, di chuyển T bộ tài sản xây dựng trái phép trên thửa đất nói trên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Ngọc Q, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số giữa bà Nguyễn Thị N (tức Linh) và ông Trần Ngọc Q với ông Đặng Văn H được UBND xã P, huyện L, tỉnh B chứng thực ngày 17/12/2008 đối với diện tích 75m^2 đất ở tại Thôn Ả, xã P, huyện L, tỉnh B.

3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0011023 ngày 23/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Xác nhận bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh B;
-Toà án nhân dân huyện L;
-Chi cục THADS huyện L;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hương Giang