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

Bản án số: 32/2024/DS - PT
Ngày 30 tháng 5 năm 2024
"*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Huyền;
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Toàn
Bà Điêu Thị Bích Lượt.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến Hnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2024/QĐPT - DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1972; Trú tại: Khu T, phường T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Anh Dương Lê Ước A, sinh năm 1991. Địa chỉ: Phòng 12A, chung cư viện chiến lược khoa học CA, số 5, phố T, phường T, quận C, thành phố H Nội.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1992; Chỗ ở: Tổ dân phố số 1, phường X, quận N, thành phố Hà Nội; Nơi công tác: Số 37, LLQ, phường N, quận C, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1998; Địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện M, TP H Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hà Đình T, sinh năm 1967; Trú tại: Khu T, phường T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ (Đã chết ngày 26/02/2024).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

- Cụ Hà Hạ T, sinh năm 1932 (Là bố đẻ ông T); địa chỉ: Khu 3, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ.
- Bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1972 (Là vợ ông T); Trú tại: Khu T, phường T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ
- Anh Hà Đình D, sinh năm 1993 (Là con của ông T, bà H); địa chỉ: Khu 3, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Đỗ Đức T, sinh năm 2000 (Là con nuôi của ông T); địa chỉ: Khu 3, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T, anh D, anh T: Bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1972; Trú tại: Khu T, phường T, thị xã P.

2. Ủy ban nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân S– Chủ tịch UBND thị xã Phú Thọ. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy L. Chức vụ: Phó giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Thọ.

3. Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh HV do bà Cù Thu P - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch TC – Là người đại diện theo ủy quyền.

4. Anh Lê Việt C, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu 1, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyện và lợi ích hợp pháp cho anh C: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1956; Luật sư Văn phòng Luật sư QT - Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ.

(Chị H, anh A, anh A, anh C, ông T có mặt ngày 27/5/2024; ngày 30/5/2024 có mặt chị H, anh C, ông T; anh A, anh A vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai tại Toà án bà Đỗ Thị Thu H trình bày: Năm 2014 vợ chồng bà mua 02 thửa đất số 57 tờ bản đồ 30 và thửa đất số 60 tờ bản đồ 30 ở phường T, thị xã Phú Thọ. Song do kinh doanh chăn nuôi bị thua lỗ dẫn đến khoản nợ ngân Hng Viettinbank - Chi nhánh thị xã Phú Thọ bị quá hạn, không vay lại được. Đồng thời do mối quan hệ và quen biết với anh Nguyễn Văn T sinh năm 1992 có hộ khẩu thường trú tại: Số 37 LLQ, phường N, thành phố Hà Nội đã nhận lời đứng tên giúp vợ chồng bà hai sổ bìa đỏ thửa đất số 60 tờ bản đồ 30 có diện tích là: 3710,2m^2 và tờ bìa đỏ thửa đất số 57 tờ bản đồ số 30 có diện tích 1.505,9m^2 để vay ngân Hàng khác. Vợ chồng bà và anh T đã thỏa thuận miệng với nhau nội dung là nhờ anh T mượn tạm tiền của bạn anh T để tất toán khoản vay khoảng 1,4 tỷ đồng đã quá hạn tại ngân Hàng Viettinbank, sau khi rút được bìa đỏ từ ngân Hàng Viettinbank ra vợ chồng bà có nhờ và làm thủ tục chuyển nhượng 2 bìa đỏ trên đứng tên anh T, sau khi làm thủ tục bìa đỏ xong bà và anh T đi ngân Hàng khác để thế chấp vay tiền giúp bà và khi bà trả xong gốc cộng lãi thì anh T sẽ chuyển sang lại tên hai bìa đỏ trên cho bà. Hai bên thỏa thuận anh T chỉ đứng hộ tên hai bìa đỏ còn việc quyền quản lý đất và các tài sản vẫn của vợ chồng bà. Anh T đã đưa 1,4 tỷ bà đến nộp ngân Hàng và rút bìa đỏ ra.

Ngày 07/01/2020, hai bên đến Văn phòng công chứng D làm hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục đăng ký QSD đất thị xã P, tỉnh Phú Thọ ngày 16/01/2020 thì anh T được cấp sổ đỏ.

Anh T sử dụng sổ đỏ thế chấp vay Ngân Hàng Hàng Hải Việt Nam (MSB) để vay tiền hai lần: Lần 1 vay 1,7 tỷ đồng; lần 2 vay 350 triệu đồng (tổng cộng là 2.050.000.000đ) thời hạn vay là 20 năm. Dùng số tiền này trả vào khoản tiền 1,4 tỷ cho vợ chồng bà mượn trước đó. Quá trình thực hiện Hàng tháng vợ chồng bà vẫn chuyển tiền cho anh T bằng hình thức khi thì đưa tiền mặt, khi thì chuyển khoản để anh T trả gốc, lãi cho Ngân Hàng MSB theo đúng cam kết hợp tại đồng tín dụng sau khi vay song vì tài sản của bà đã chuyển toàn bộ cho anh T đứng tên do băn khoăn trên. Ngày 20/01/2020 vợ chồng bà và anh T đã viết bản cam kết xác định

anh T chỉ đứng tên sổ đỏ giúp để vay Ngân Hàng MSB còn vợ chồng bà phải chuyển gốc, lãi để anh T nộp cho ngân Hàng MSB, sau khi hết hạn ngân Hàng (sau 20 năm) anh T phải có trách nhiệm sang tên trả lại 02 GCNQSD đất trên cho vợ chồng bà và anh T không được bán cho bất kỳ ai, nếu trường hợp vợ chồng bà không nộp đủ gốc và lãi cho ngân Hàng, thì Ngân Hàng MSB có quyền xử lý tài sản (cụ thể là 02 thửa đất trên) chứ anh T không có quyền bán tài sản đó.

Ngày 02/10/2020, bà phát hiện được anh T đã tự ý chuyển nhượng đất cho anh Lê Việt C ở khu 1, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ bà đã gọi điện thông báo cho anh T tại sao lại tự ý bán tài sản của bà, đồng thời làm đơn đề nghị văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ dừng việc sang tên đổi chủ cho anh C và bà đến tận nH thông báo cho anh C biết, rồi tiếp tục anh trai chồng, cháu chồng cùng vợ chồng bà cũng đã đến tại nhà anh Lê Việt C để yêu cầu chấm dứt hợp đồng với anh T. Đồng thời bà có chữ viết bằng sơn lên cổng tường gia đình bà là "Nhà đất đang tranh chấp, Ngân Hàng không được giao dịch". Sự việc đã được UBND phường T giải quyết, mời bà lên lấy lời khai, nhưng sau đó Văn phòng Đăng ký đất đai đã đến cùng UBND phường T làm việc nhưng bà không hiểu sau khi bà đã có đơn đề nghị mà Văn phòng đăng ký không dừng lại mà vẫn cấp sổ đỏ hai thửa đất trên cho anh Lê Việt C.

Ngày 01/02/2021 (tức ngày 20/12/2020 âm lịch) khi vợ chồng bà đi làm về thì thấy anh C dùng lưới B40 Hàn khóa kín hết các cửa nhàvà bếp, lắp camera trước cửa nhà nên không có đường lấy gạo nấu cơm ăn và không lấy được quần áo để tắm giặt, vợ chồng đã phải đập khóa và dỡ lưới ra mới vào để lấy gạo và quần áo sử dụng. Sau đó 1, 2 ngày Công an phường T thị xã Phú Thọ gọi vợ chồng bà và anh C ra làm việc. Anh C cùng ông T trưởng khu T, phường T đã huy động người chuyển vứt hết đồ đạc giường tủ quần áo, nồi xoong, bát đĩa của vợ chồng tôi ra ngoài đường ngay trong đêm đó và dồn đuổi vợ chồng bà ra đường. Từ đó đến nay vợ chồng bà phải lang thang nay ở chỗ này mai ở chỗ khác, thậm trí tết nguyên đán vừa rồi vợ chồng không có nhà để ăn tết. Cụ thể bà đã quay lại video ghi lại Hnh động gia đình của anh C, cũng từ đó đến nay anh C đã sử dụng tăng gia chăn nuôi trên 02 thửa đất và tài sản của gia đình bà, mặc dù đã có thông báo thụ lý hồ sơ của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ nhưng anh C vẫn ngang nhiên chặt phá cây cối, tài sản trên đất (cụ thể có Hàng xóm làm chứng sự thật) và tiếp tục anh C vẫn xây dựng, phá hủy hiện trạng trên đất (cụ thể bà đã quay video lại).

Do vậy bà đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ công nhận chủ quyền sử dụng hai thửa đất trên là của vợ chồng bà và toàn bộ tài sản trên đất là của vợ chồng bà, đồng thời hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất giữa anh Nguyễn Văn T và anh Lê Việt C. Yêu cầu anh Nguyễn Văn T tuân thủ đúng cam kết đã thỏa thuận; đồng thời giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết, bà Đỗ Thị Thu H đã bổ sung thêm nội dung khởi kiện yêu cầu anh Lê Việt C phải bồi thường tiền thuê nhà của gia đình bà và các thiệt hại về tài sản trên đất do anh C làm hư hỏng. Nhưng đến ngày 17/8/2023 bà H đã có đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với anh C là vô hiệu, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Anh Nguyễn Văn T trình bày: Anh là bạn với con trai bà H và ông T nên có biết. Vào năm 2020 do gia đình bà H nợ của Ngân Hàng Viettinbank - Chi nhánh

thị xã P khoảng 1,4 tỷ đồng nhưng lúc đó gia đình bà H không có khả năng trả nợ nên Ngân Hng đưa vào nợ xấu. Vì vậy gia đình bà H không thể vay được tiền của bất kỳ Ngân Hng nào. Do vậy, vợ chồng bà H có nhờ tôi đứng ra tất toán trả nợ cho Ngân Hàng Viettinbank Chi nhánh thị xã Phú Thọ khoảng 1,4 tỷ đồng để lấy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình bà H đã thế chấp để vay tiền. Gồm thửa đất số 57, tở bản đồ số 30, diện tích 1.505,9m^2 và thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30, diện tích 3.710,2m^2 đều ở khu T, phường T, thị xã Phú Thọ.

Sau khi anh trả nợ hộ gia đình bà H cho Ngân Hàng Viettinbank và rút được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì anh và vợ chồng bà H thỏa thuận bằng miệng là bà H nhờ anh đứng tên hộ 02 thửa đất trên để vay tiền của Ngân Hng MSB (Ngân Hng Hàng hải Việt Nam) với số tiền 2.050.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ngày 07/01/2020 anh và gia đình bà H đã đến Văn phòng công chứng để để làm hợp đồng và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ. Ngày 16/01/2020 anh đã được UBND thị xã Phú Thọ cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên đối với 02 thửa đất mà gia đình bà H đã nhờ tôi đứng tên hộ. Sau đó thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vay của Ngân Hàng MSB số tiền 1.700.000.000 đồng, lần hai 350.000.000 đồng. Hợp đồng vay vốn trong thời hạn 20 năm (tức 240 tháng). Tiền vay dùng vào việc trả cho anh và anh đã cho vay 1,4 tỷ đồng để trả vào các khoản vay để có tiền trả cho Ngân Hàng ViettinBank trước đó.

Trước khi làm thủ tục thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để vay vốn của Ngân Hàng MSB. Ngày 20/01/2020 anh và vợ chồng bà H có viết Bản cam kết (bản cam kết đó là do tôi viết) với nội dung khoản tiền vay là tôi đứng tên nhưng vợ chồng bà H phải có trách nhiệm trả nợ theo đúng hợp đồng mà tôi đã ký kết với Ngân Hng, sau khi vợ chồng bà H trả nợ hết khoản nợ tôi sẽ làm thủ tục chuyển nhượng (sang tên) lại giấy tờ gồm 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà H. Sau khi nhờ tôi đứng tên hộ 02 thửa đất trên, vợ chồng bà H vẫn sinh sống, quản lý, sử dụng , tăng gia chăn nuôi trên 02 thửa đất trên từ đó.

Sau khi làm thủ tục thế chấp Ngân Hàng MSB để vay vốn được khoảng 09 tháng thì anh nhận được điện thoại của một người tự xưng tên là Sự (là anh rể của anh Lê Việt C) thông tin cho tôi là 02 thửa đất của bà H nhờ anh đứng tên hộ sau này sẽ rất khó giao dịch, chuyển nhượng vì do giá trị chuyển nhượng sẽ mất giá, cũng trùng vào thời điểm vợ chồng bà H chậm chuyển tiền để anh trả nợ gốc và lãi cho Ngân Hng. Vì lo sợ phải trả nợ cho Ngân Hàng nên anh mới chuyển nhượng 02 thửa đất mà vợ chồng bà H nhờ anh đứng tên cho anh Lê Việt C với giá ghi trong hợp đồng tổng cộng là 400.000.000 đồng nhưng giá thực tế tôi bán cho anh C là 2.100.000.000 đồng, nhưng anh không thông báo cho bà H biết. Sau khi anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho anh C thì ngay tối hôm đó bà H đã biết tin và gọi điện cho anh. Đồng thời, anh đã gọi điện cho anh C và anh Sự tha thiết xin và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và anh sẽ hoàn trả đầy đủ số tiền đã nhận, nhưng anh C không nhất trí mà vẫn làm thủ tục để đề nghị UBND thị xã Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù bà H đã có đơn và giao nộp các tài liệu chứng cứ để yêu cầu tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C, sau đó Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ đã có văn bản yêu cầu anh Lê Việt C không được giao dịch, chuyển nhượng 02 thửa đất trên vì đang có tranh chấp, để chờ giải quyết việc tranh chấp

giữa anh với bà H, nhưng văn bản đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ không gửi cho anh mà chỉ gửi cho ông T bà H và cũng không có thông báo gì cho anh. Sau đó, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ vẫn làm thủ tục để UBND thị xã Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên cho anh Lê Việt C.

Anh xác định chỉ đứng tên bìa đỏ hộ vợ chồng bà Đỗ Thị Thu H, ông T còn chủ quyền sử dụng, quản lý đất và tài sản trên đất là của vợ chồng bà H, do vợ chồng bà H xây dựng nên.

Khi giao dịch mua bán đất với anh Lê Việt C, anh có thông báo cho anh C biết cam kết viết tay giữa anh với vợ chồng bà H về việc chỉ đứng tên hộ, vay hộ tiền Ngân Hng nhưng anh C vẫn mua. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh có bảo anh C rằng anh sẽ thông báo cho bà H biết nhưng anh C không đồng ý thông báo cho bà H mà vẫn ký hợp đồng.

Nay bà Đỗ Thị Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất mà bà H nhờ anh đứng tên hộ, quan điểm của anh đồng ý với đề nghị của bà H là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên giữa anh với anh C và giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/7/2023 anh Nguyễn Văn T có đơn đề nghị với nội dung: Bà Đỗ Thị Thu H và ông H Đình T nợ anh số tiền 1.820.000.000 đồng, đã trả được 180.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện nay bà H và ông T còn nợ anh 1.640.000.000 đồng. Vì vậy, đề nghị Tòa án khi xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì anh xin được đề nghị Tòa án nếu anh phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho bà H, ông T. Trong trường hợp không phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì đề nghị bà H, ông T phải trả lại anh số tiền trên. Nhưng ngày 08/8/2023 anh T có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Việt C trình bày: Vào tháng 10/2020 anh có mua của anh Nguyễn Văn T, trú tại phường X, quận N, thành phố Hà Nội 02 thửa đất gồm thửa số 57 diện tích 1.505,9m^2 và thửa số 60 diện tích 3.710,2m^2 thuộc tờ bản đồ số 30 ở khu T, phường T, thị xã Phú Thọ đều mang tên anh Nguyễn Văn T. Sau khi thống nhất hai bên đã làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng D ngày 02/10/2020. Đến ngày 16/10/2020 anh đã được UBND thị xã Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên. Anh khẳng định việc mua bán giữa anh với anh T là ngay tình và anh đã thực hiện đầy đủ các thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đã sửa chữa chuồng trại để chăn nuôi bò, gà. Anh đã đổ bê tông và làm khung sắt, thay đường điện để phù hợp với việc chăn nuôi bò. Đường điện hiện nay đã đứng tên anh Lê Việt C. Những sửa chữa nhỏ này anh không xin cấp phép xây dựng và toàn bộ diện tích 02 thửa đất đã đứng tên anh nên anh được toàn quyền sử dụng.

Chị Chử Thị Mỹ H và anh Lê Đức Pg là người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Việt C trình bày: Ngày 02/10/2020 anh Lê Việt C ký 02 Hợp đồng để nhận chuyển nhượng QSD đất đối với 02 thửa đất do anh Nguyễn Văn T - sinh năm 1992. Thường trú: Phường X, quận N, thành phố Hà Nội là người chuyển nhượng cho ông C tại Văn phòng Công Chứng D. Có trụ sở: Số 103, Bạch Đằng, Phường Â, thị xã Phú Thọ. (Kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là Văn bản cam

kết tài sản riêng số 68 do anh Nguyễn Văn T và vợ ông T là chị Triệu Thị Thúy H cam kết tại Văn phòng Công Chứng D.

Thông tin về 02 thửa đất anh Lê Việt C nhận chuyển nhượng như sau:

1 - Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30, diện tích: 1.505,9m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 200m2, đất trồng cây lâu năm là: 1.305,9m2. Thời hạn sử dụng đất lâu dài. Địa chỉ thửa đất: Khu T, phường T, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất được UBND thị xã Phú Thọ cấp GCNQSD đất số CT171777, ngày cấp 16/01/2020. Số vào sổ cấp GCN: CH000004. Đứng tên anh Nguyễn Văn T - sinh năm 1992. Thường trú: Phường X, quận N, thành phố Hà Nội. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng ngày 07/01/2020.

2 - Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30, diện tích: 3.710,2m^2. Trong đó đất ở tại đô thị là 300m^2, đất trồng cây lâu năm là: 3,410,2m^2. Thời hạn sử dụng đất lâu dài. Địa chỉ thửa đất: Khu T, phường T, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất được UBND thị xã Phú Thọ cấp GCNQSD đất số CT171776, ngày cấp 16/01/2020. Số vào sổ cấp GCN: CH000003. Đứng tên anh Nguyễn Văn T - sinh năm 1992. Thường trú: Phường X, quận N, thành phố Hà Nội.Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng ngày 07/01/2020.

Cùng ngày 02/10/2020 UBND phường T, thị xã Phú Thọ đã tiến Hành lập Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của anh Nguyễn Văn T. Biên bản kiểm tra được mô tả cụ thể về hiện trạng thửa đất và không có tranh chấp với các hộ giáp danh sau đó các thành phần đã ký vào Biên bản kiểm tra hiện trạng.

Ngày 12/10/2020 Chi cục thuế thị xã Phú Thọ đã ban hành thông báo về nghĩa vụ nộp thuế cho anh C và anh T.

Ngày 14/10/2020 anh C và anh T đã hoàn thành nghĩa vụ thuế cho nhà nước được thể hiện tại Giấy nộp tiền vào Ngân sách nnhà nước theo thông báo của Chi cục thuế thị xã Phú Thọ.

Sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về Đất đai. Anh Lê Việt C đã nộp hồ sơ để xin cấp giây chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thị xã Phú Thọ. Nhưng anh C không được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giải quyết hồ sơ của anh C. Anh Lê Việt C đã có đơn đề nghị UBND thị xã Phú Thọ giải quyết về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh.

Ngày 03/11/2020 Uỷ ban nhân dân thị xã Phú Thọ đã ban hành văn bản số: 1177/UBND - BTCD về việc giao cho Văn phòng đăng ký đất Uỷ ban nhân dân thị xã Phú Thọ giải quyết đơn của anh C.

Ngày 12 /11/2020 Văn phòng đăng ký đất Ủy ban nhân dân thị xã Phú Thọ đã ban Hnh văn bản số 16/VPĐK QSD đất về việc:" Trả lời đơn công dân" với nội dung như sau:

".....2 . Ngày 14 tháng 10 năm 2020, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất nhận đơn của bà Đỗ Thị Thu H với nội dung như sau: Ngày 20/01/2020 vợ chồng bà và anh Nguyễn Văn T có lập văn bản cam kết với nội dung nhờ anh T đứng tên giúp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để vay ngân hàng giúp 1,7 tỷ đồng, hàng tháng vợ chồng bà có trách nhiệm thanh toán tiền gốc và tiền lãi cho anh T, để anh T trả nợ ngân hàng. Đến đầu tháng 10/2020 anh T đã làm trái bản cam kết đã ký với vợ chồng bà và đã chuyển nhượng toàn bộ 2 thửa đất trên cho

anh Lê Việt C (Địa chỉ: Xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ). Như vậy đang có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Thu H với ông Nguyễn Văn T.

Vậy văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Nguyễn Văn T đến khi vụ việc tranh chấp được giải quyết. Sau đó anh C đã có khiếu nại tới Thị xã Phú Thọ và Uỷ ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Đến ngày 15/01/2021, anh C được Uỷ ban nhân dân Thị xã Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên.

Nay bà H khởi kiện cho rằng ông Nguyễn Văn T đứng tên hộ bà đối với 02 thửa đất là không có căn cứ pháp lý.

Vì các căn cứ pháp lý sau đây:

Thứ nhất: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Việt C và ông Nguyễn Văn T đã thực hiện đúng về hình thức và nội dung; Đối tượng, chủ thế giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Bộ Luật Dân sự năm 2015 được quy định tại điều 500; 501; 502; 503.

Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì giữa ông Nguyễn Văn T và ông Lê Việt C có viết giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất và nhận tiền vào ngày 01/10/2020 và ngày hôm sau tức ngày 02/10/2020 ông Nguyễn Văn T và ông Lê Việt C thực hiện giao dịch chính thức tại Văn phòng Công Chứng D.

Thứ hai: Các căn cứ của pháp luật đủ điều kiện để ông Nguyễn Văn T lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Việt C được quy định tại Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 như sau:

" 3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

Điều 188 luật Đất đai 2013 quy định như sau:

Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi Hnh án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Thứ ba: Xét và phân tích về nội dung bản cam kết giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Thu H ông H Đình T được thể hiện ngày 20/01/2020 thì thấy rằng:

- Giữa giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Thu H ông H Đình T có họ khác nhau như vậy khẳng định không có quan hệ huyết thống? nên không thể thân thiết tới mức bà H ông T dùng cả 02 tài sản lớn của vợ chồng để cho ông Nguyễn Văn T đứng tên đây là điều không thể có và xảy ra?

- Các thông tin cá nhân còn thiếu; Sơ sài không đầy đủ. Viết nghệch ngoạc vội vàng? kiểu vội vàng để che đậy cho Hnh vi gian dối khác?

- Tại thời điểm bà H ông T đã lâm vào tình trạng nợ xấu từ 2016 - 2019? vậy bà H ông T làm ăn kinh tế có thu nhập như thế nào? lấy nguồn nào? để thanh toán đầy đủ gốc lãi cho ngân hàng vào ngày 26 hàng tháng?

- Một điều phi lý không thể chấp nhận được đó là Bản cam kết ghi sau ngày ông Nguyễn Văn T được UBND thị xã Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T được cấp đều là ngày 16/01/2020 nhưng Bản cam kết lập ngày 20/01/2020 có nghĩa là văn bản được lập sau 04 ngày ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đặt giả thiết là nếu giao dịch này có thật thì giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Thu H ông Hà Đình T phải lập văn bản cam kết hoặc hợp đồng tại Văn phòng Công chứng hoặc được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã nơi có tài sản cũng như nơi cư trú của bà H và ông T? và các thông tin phải đầy đủ nội dung phải chặt chẽ và phải lập trước hoặc cùng thời điểm sang tên?

Mặt khác khi ông Nguyễn Văn T khi lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Việt C ông T đã có văn bản cam kết tài sản riêng văn bản này được lập tại Văn phòng công chứng D và các thủ tục, hồ sơ về địa chính đã hoàn tất tại UBND xã T, thị xã Phú Thọ. Tại thời điểm lập Hợp đồng không có ai có ý kiến, tranh chấp gì đối với 02 thửa đất nêu trên.

Thứ tư: Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông C ông T muốn chuộc lại do vậy ông T đã nhắn tin cho ông C vào ngày 05/10/2020 sau 03 ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Nội dung tin nhắn như sau: "A C ơi A cho e chuộc lại đất đó nhé. Giờ e có thêm mấy trăm cũng giải quyết được vấn đề cho e", "Sang tuần sau muộn rồi a. Mà tránh trường hợp ra sổ mất nhiều chi phí. Nếu đúng a thiện trí chuyển lại để e lấy thêm ít thì e đợi 1-2 tuần không quan trọng a ạ" ... A có chốt chuyển lại không ạ..Thì để e bảo công chứng đến tận nơi ký a ah...

....Thôi a cố nhượng lại e E chuyển thêm a 100tr e khổ quá rồi a.... e vội vàng quá.. biết thế e để 2 - 3 tháng rồi bán...

Ngày 15/10/2020 ông C có nhắn tin hỏi ông T nội dung như sau:

".. Giữa e với cô H còn cái gì à? ông T trả lời:" Còn cái J là cái J a..Xóa nợ rồi thì còn gì...Cô H muốn chuộc lại thì a cho chuộc a ah...

Qua những nội dung tin nhắn trên thì thấy rằng ông Nguyễn Văn T sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng được 03 ngày thì đã có ý định chuộc lại nhưng ông Lê Việt C không đồng ý. Khi ông C không đồng ý thì ông T đã liên kết với bà H để gây khó khăn cho việc cấp GCNQSD đất cho ông C, thực tế không có việc cam kết như văn bản trả lời của VPĐK QSD đất UBND thị xã Phú Thọ.

Thứ năm: Ngày 07/01/2020, ông T, bà H đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Như vậy ông T và bà H hoàn toàn biết được quy trình cũng như các thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy ông T, bà H không thể dùng Giấy viết tay để nói rằng nhờ ông T đứng tên hộ trên 02 sổ đỏ, việc này là ngụy biện không có thật và vợ chồng bà H cấu kết với ông T để gây khó khăn cho việc cấp GCNQSD đất cho ông Lê Việt C.

UBND Thị xã Phú Thọ cấp GCNQSD đất cho ông Lê Việt C đúng quy định của pháp luật. Nay bà H và ông T cho rằng đứng tên hộ GQNQSD đất là không có cơ sở chấp nhận. Bản cam kết đề ngày 20/01/2020 giữa ông T, bà H và ông T không có giá trị pháp lý.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Việt C đề nghị TAND Thị Xã Phú Thọ giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu H. Đề nghị TAND thị xã Phú Thọ không tiến Hnh phong tỏa tài sản hợp pháp của ông C, để ông C ổn định việc kinh doanh và ổn định cuộc sống.

Bà H là Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lê Việt C trình bày:

Anh C và anh T chuyển nhượng QSDĐ đúng quy định, tài sản chuyển nhượng đứng tên anh T; cơ quan có thẩm quyền đã cấp GCNQSDĐ cho anh C, vì vậy không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H. Nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu, đề nghị anh T phải trả 2.100.000đ cho anh C

Tại bản khai ngày 13/6/2023, bà Cù Thu P đại diện Ngân Hng TMCP Công thương Việt nam – Chi nhánh Hùng Vương trình bày: Ngày 21/12/2022 ông Lê Việt C ký hợp đồng vay vốn tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Hùng Vương theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 51.22.97/2022-HĐCVHM/NHCT242 ngày 21/12/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 23/12/2022, cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.700.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm triệu đồng);Thời hạn vay: 06 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Trả tiền mua thức ăn chăn nuôi các loại. Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là :

Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 30; Địa chỉ thửa đất: Khu T, Phường T, Thị Xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ; Diện tích: 1.505,9 m^2 *(Bằng chữ: Một nghìn năm trăm linh năm phẩy chín mét vuông)*; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 008432 do UBND Thị xã Phú Thọ cấp ngày 16/10/2020. Số vào sổ cấp GCN: CH 000177. Đứng tên ông Lê Việt C.

Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số: 60, tờ bản đồ số: 30; Địa chỉ thửa đất: Khu T, Phường T, Thị Xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ; Diện tích: 3.710,2 m^2 *(Bằng chữ: Ba nghìn bảy trăm mười phẩy hai mét vuông)*; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số CX 008433 do UBND Thị xã Phú Thọ cấp ngày 16/10/2020. Số vào sổ cấp GCN: CH 000176. Đứng tên ông Lê Việt C.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 12/05/2023, ông Lê Việt C và bà Nguyễn Thị L hiện đang dư nợ tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Hùng Vương, trong đó:Nợ gốc là: 1,700,000,000 đồng; nợ lãi là: 7,521,917 đồng. Tuy nhiên đến ngày 29/6/2023 bà Cù Thu P đã có văn bản trình bày: Ngày 28/6/2023 ông Lê Việt C đã đến Ngân Hàng và đề nghị tất toán khoản vay và rút tài sản thế chấp do không có nhu cầu tín dụng. Đến nay ông C đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ và Ngân Hàng đã giải tỏa tài sản thế chấp cho ông C theo quy định.

Ông Lê Duy L đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã Phú Thọ trình bày: Ngày 12/10/2020, Uỷ ban nhân dân thị xã Phú Thọ nhận được hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Việt C; Trú tại: Khu 1, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ và bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T. Trú tại: TDP số 01, X, N, thành phố Hà Nội. Hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 57 và 60 tờ bản đồ số 30 theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CT 171776 và CT 171777; địa chỉ: Khu T, phường T, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

Ngày 14/10/2020, Uỷ ban nhân dân thị xã Phú Thọ nhận được đơn đề nghị của bà Đỗ Thị Thu H; địa chỉ: khu T, phường T, thị xã Phú Thọ đề nghị tạm dừng việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên đứng tên ông Nguyễn Văn T tại khu T, phường T, thị xã Phú Thọ sang cho người khác.

Sau khi nhận được đơn của bà Đỗ Thị Thu H, Ủy ban nhân dân thị xã Phú Thọ đã giao cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nghiên cứu để giải quyết.

Vào các ngày 22/10/2020 và 28/10/2020 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã mời bà H đến làm việc và yêu cầu bà H xuất trình các giấy tờ có liên quan đến nghĩa vụ, quyền lợi của 02 thửa đất trên nhưng bà H không cung cấp được tài liệu gì.

Căn cứ điểm d khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi Hnh Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư hướng dẫn thi Hnh Luật đất đai quy định:

"11. Bổ sung Điều 11a như sau:

"Điều 11a. Từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1.Việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau:

đ) ...Khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất".

Do vậy, ngày 28/10/2020, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ đã ban hành văn bản số 37/CV-VPĐKQSDĐ về việc trả lời đơn công dân trong đó có hướng dẫn *bà H có quyền đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp theo qui định để đảm bảo việc xét xử, thi hành án (trong đó có biện pháp ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản*...thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã mới có cơ sở để từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, bà H cũng không cung cấp được tài liệu gì của các cơ quan có thẩm quyền về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Ngày 15/01/2021, UBND thị xã Phú Thọ đã trao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất số 57 và 60 tờ bản đồ số 30 thuộc khu T, phường T, thị xã Phú Thọ theo đúng quy định của pháp luật.Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật

Tòa án đã tiến Hành xác minh tại Văn phòng đăng ký đất thị thị xã Phú Thọ, được ông Lê Duy L – Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Thọ cho biết: Ngày 12/10/2020, Uỷ ban nhân dân thị xã Phú Thọ nhận được hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Việt C; Trú tại: Khu 1, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Thọ và bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T. Trú tại: TDP số 01, X, N, thành phố Hà Nội. Hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại

thửa đất số 57 và 60 tờ bản đồ số 30 theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 171776 và CT 171777; địa chỉ: Khu T, phường T, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

Ngày 14/10/2020, UBND thị xã Phú Thọ nhận được đơn đề nghị của bà Đỗ Thị Thu H; địa chỉ: khu T, phường T, thị xã Phú Thọ đề nghị tạm dừng việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên đứng tên ông Nguyễn Văn T tại khu T, phường T, thị xã Phú Thọ sang cho người khác.

Sau khi nhận được đơn của bà Đỗ Thị Thu H, Uỷ ban nhân dân thị xã Phú Thọ đã giao cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nghiên cứu để giải quyết.

Vào các ngày 22/10/2020 và 28/10/2020 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã mời bà H đến làm việc và yêu cầu bà H xuất trình các giấy tờ có liên quan đến nghĩa vụ, quyền lợi của 02 thửa đất trên nhưng bà H không cung cấp được tài liệu gì.

Căn cứ điểm d khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi Hnh Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư hướng dẫn thi Hnh Luật đất đai quy định:

"11. Bổ sung Điều 11a như sau:

"Điều 11a. Từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất

1.Việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau:

đ) ...Khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắng liền với đất".

Do vậy, ngày 28/10/2020, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ đã ban Hành văn bản số 37/CV-VPĐKQSDĐ về việc trả lời đơn công dân trong đó có hướng dẫn *bà H có quyền đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp theo qui định để đảm bảo việc xét xử, thi Hành án (trong đó có biện pháp ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản*...thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã mới có cơ sở để từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, bà H cũng không cung cấp được tài liệu gì của các cơ quan có thẩm quyền về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định. Vì vậy, ngày 15/01/2021, Uỷ ban nhân dân thị xã Phú Thọ đã trao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất số 57 và 60 tờ bản đồ số 30 thuộc khu T, phường T, thị xã Phú Thọ theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình Tòa án giải quyết, ngày 09/3/2022 bà Đỗ Thị Thu H đã có đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án và chuyển hồ sơ đến Công an thị xã Phú Thọ để xử lý hình sự về Hnh vi "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" của anh Nguyễn Văn T là Bị đơn trong vụ án.

Ngày 20/3/2022, Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ đã có văn bản kiến nghị khởi tố kèm theo các tài liệu chứng cứ gửi đến Công an thị xã Phú Thọ để giải quyết theo thẩm quyền. Công an thị xã Phú Thọ đã thụ lý và tiến Hành điều tra,

xác minh và kết luận: Không có sự việc phạm tội và ra Quyết định không khởi tố vụ án. Vì vậy, bà H đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ tiếp tục giải quyết vụ án.

Ngày 09/3/2023, Tòa án đã tiến Hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả như sau:

+ 1/. Thửa đất số 57; tờ bản đồ số 30; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.505,9 m^2; (diện tích thực tế theo sơ đồ hiện trạng = 1.641,3m^2) tại Khu T, phường T, thị xã Phú Thọ.

+ Hội đồng định giá: Đất ở = 2.000.000đ/m^2; Đất vườn 500.000 đồng/m^2.

2/. Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.710,2 m^2 (diện tích thực tế theo sơ đồ hiện trạng = 3.784,7m^2) ở tại Khu T, phường T, thị xã Phú Thọ.

+ Các đương sự không định giá:

+ Hội đồng định giá: Đất ở = 2.000.000đ/ m^2 ; Đất vườn 500.000 đồng/ m^2.

Hội đồng tiến Hành định giá tài sản trên đất cụ thể như sau:

+ Tài sản của bà H trên thửa đất số 57; tờ bản đồ số 30 gồm:

02 NHà chuồng chăn nuôi: Kết cấu cột tròn bê tông vì kèo thép V5, xà gồ gỗ, mái tôn, bước cột 3,3m. Tường gạch hai bên đốc rộng 9,5m. Chuồng căng bạt dọc hai bên chiều dài, có tời quay. Kích thước 02 nhà cụ thể như sau:

1/. Nhà số 01 gồm 09 gian: Kích thước dài 9,5m x rộng 29,4m x cao 2,8m (10 Hàng cột) do bà H xây dựng năm 2016 = 950.000đ/m2 x 280m2 x 70% = 1.250.000đ/m2 x 280m2 x 70% = 245.000.000đ (khấu hao tài sản 30%)

2/. Nhà số 02 gồm 10 gian: Kích thước 9,5m x 29,4m x 3,4m (10 Hng cột) do bà H xây dựng năm 2016 = 950.000đ/m2 x 280m2 x 70% = 1.250.000đ/m2 x 280m2 x 70% = 245.000.000đ (khấu hao tài sản 30%)

3/. 02 cánh cổng sắt đã cũ + 02 Cột bê tông 220 x 220. Rộng 2,5m cao 2,8m (tài sản của bà H) = 597.000đ x 2,5m x 20% = 835.800đ (khấu hao tài sản 80%)

4/. Tường rào cao 1,5m, dài 34m, xây gạch 110 cm phía bên trái thửa đất từ cổng vào) + Tường rào cao 2,5m, dài 53m, xây gạch 110 cm (phía sau thửa đất) do bà H xây dựng là công trình tạm trên đất, không định giá.

*5/. **Cây cối của bà H trên đất gồm:***

48 cây Xoan, đường kính bình quân 35 cm = 103.400đ/cây = 4.963.200đ

04 cây Sấu, đường kính bình quân 40 cm = 1.414.000đ/cây x 4 = 5.656.000đ

05 cây Keo, đường kính bình quân 10 cm = 18.100đ/cây x 5 = 90.500đ

01 cây Xà cừ, đường kính bình quân 70 cm = 188.300đ.

***6/. Tài sản của anh C gồm:** Một nnhà kho 06 gian: kết cấu cột tròn bê tông vì kèo thép V5, dầm gỗ, mái tôn, bước cột 3,3m. 06 bức tường 330 dài 4,2m cao 2,8m. Tường 220 dài 3,8m cao 2,8m. Nhà kho đổ 7 x 3 Hng cột, tổng 21 cột do anh C xây dựng năm 2018 = 1.250.000đ/m2 x 208m2 x 70% = 182.000.000đ (khấu hao tài sản 30%)*

+ Tài sản của bà H trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30 gồm có:

05 Nhà chuồng chăn nuôi (tất cả do bà H xây năm 2016): Kết cấu cột tròn bê tông vì kèo thép V5, dầm gỗ, mái lá, bước cột 3,3m. Tường gạch 220 hai bên đốc rộng 7,5m, chuồng căng bạt dọc hai bên chiều dài, có tời quay.

Kích thước lần lượt như sau (dài x rộng x cao):

+ NH 01: 7,0m x 8,5m x 3,2m (4 Hng cột) = 950.000đ/m2 x 59,5m2 x 70% = 39.567.500đ (khấu hao tài sản 30%)

+ NH 02: 7,5m x 13,2m x 3,2m (5 Hng cột, mới nâng cấp sửa chữa) = 950.000đ/m2 x 99m2 x 70% = 65.835.000đ (khấu hao tài sản 30%)

+ NH 03: 9,5m x 29,4m x 3,4m (10 Hng cột) = 950.000đ/m2 x 280m2 x 70% = 186.200.000đ (khấu hao tài sản 30%)

+ NH 04: 9,5m x 26,4m x 3,4m (9 Hng cột) = 950.000đ/m2 x 250m2 x 70% = 166.250.000đ (khấu hao tài sản 30%)

+ NH 05: 9,5m x 21,5m x 3,4m (7 Hng cột, mới sửa chữa) = 950.000đ/m2 x 205m2 x 70% = 136.000.000đ (khấu hao tài sản 30%)

+ NH ở cấp 4 xây năm 1991, kết cấu bê tông cốt thép, tường 220, mái gạch ngói, lát gạch hoa. Kích thước rộng 6,5m, dài 9,5m, cao 3,6m.Trong nH bao gồm: hai cửa sổ 1m x1,5m, cửa gỗ cũ: cửa đi 1,5m x 2,2m, cửa gỗ cũ (nhà một số chỗ tường và mái đã bị mục nát), bếp và khu vệ sinh đã xuống cấp = 1.500.000đ/m2 x 62m2 x 20% = 18.600.000đ (khấu hao tài sản 80%)

+ 01 giếng khơi sâu 10m đường kính 5m (mới xây) = 61.348.000đ

+ 01 giếng khơi sâu 10m đường kính 1m (mới xây) = 2.457.000đ

+ 01 giếng khoan địa chất sâu 100m (mới xây)= 27.500.000đ

+ 02 hầm Bioga 40 khối (mới xây) = 14.569.000đ/hầm x 2 = 29.138.000đ

+ Tường rào xây gạch 110 dài 65m, cao1,5m , công trình tạm trên đất không định giá.

+ 02 cánh cổng khung sắt ống phi 30mm, đan lưới B40 đã cũ rộng 3m, cao 2m = 597.000đ x 2m x 20% = 716.400đ (khấu hao tài sản 80%)

Cây cối trên đất gồm:

+ 01 cây Hồng xiêm, đường kính bình quân 60 cm = 567.000đ

+ 02 cây xoài,đường kính bình quân 60cm = 2.257.900đ/cây x 2 = 4.515.800đ

+ 01 cây Roi, đường kính bình quân 35 cm = 567.000đ

+ 45 cây Sấu, đường kính bình quân 35 cm = 1.414.000đ/cây x 45 = 63.630.000đ

+ 02 cây xoan, đường kính bình quân 30 cm = 59.500đ/cây x 2 = 119.000đ

+ 02 cây chanh niên = 42.900đ/cây x 2 = 85.800đ

+ 01 bụi măng Bát độ 50 mầm = 24.300đ/cây x 50 = 1.215.000đ

Tổng giá trị tài sản gồm: 4.951.279.900đ (bốn tỉ chín trăm năm mốt triệu hai trăm bẩy chín nghìn chín trăm đồng). Trong đó:

Đất vườn = (1.441,3m2 + 3.484,7m2) x 500.000đ/m2 = 2.463.000.000đ

Đất ở = 500m^2 x 2.000.000đ/m2 = 1.000.000.000đ

Tài sản trên đất = 1.488.279.900đ.

***** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 36; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117; Điều 122; Điều 124 Bộ Luật dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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;

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4001/2020, quyển số 08.TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30 diện tích 1.505,9 m2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4002/2020 quyển số 08.TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30 diện tích 3.710,2 m2 đều ở khu Thanh Bình, phường T, thị xã Phú Thọ lập tại Văn phòng công chứng D ngày 02/10/2020 giữa anh Nguyễn Văn T và anh Lê Việt C vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Anh Lê Việt C phải trả cho anh T thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30 diện tích 1.505,9 m2 và thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30 diện tích 3.710,2 m2. địa chỉ 02 thửa đất đều ở khu T, phường T, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

Anh Nguyễn Văn T phải hoàn trả lại cho anh Lê Việt C 2.100.000.000đ (giá trị 02 thửa đất mà anh đã chuyển nhượng)

Anh Nguyễn Văn T có quyền quản lý, sử dụng các tài sản trên đất gồm: Một nnhà kho 06 gian: kết cấu cột tròn bê tông vì kèo thép V5, dầm gỗ, mái tôn, bước cột 3,3m; 06 bức tường 330 dài 4,2m cao 2,8m; tường 220 dài 3,8m cao 2,8m; nhà kho đổ 7 x 3 hàng cột, tổng 21 (tổng giá trị tài sản là 182.000.000 đồng) và phải thanh toán cho anh Lê Việt C 1/2 giá trị phần tài sản đã xây dựng trên đất 91.000.000đ(chín mươi mốt triệu đồng)

[2] Kiến nghị Uỷ ban nhân dân thị xã Phú Thọ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 008432 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 008433 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30 đều cấp ngày 16/10/2020 đều ở khu T, phường T, thị xã Phú Thọ do Uỷ ban nhân dân thị xã Phú Thọ cấp cho anh Lê Việt C.

[3] Anh Nguyễn Văn T có quyền đề nghị Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ (hoặc UBND thị xã Phú Thọ) để hủy cập nhật biến động ngày 16/10/2020 của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ từ tên Nguyễn Viết T sang tên ông Lê Việt C tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng đất số CX 008432 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30 diện tích 1.505.9 m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 008433 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30 diện tích 3.710.2m^2. Đều có địa chỉ: Khu T, phường T, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ theo quyết định của bản án này và pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

Ngày 13/12/ 2023 ông Nguyễn Văn T kháng cáo một phần bản án về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải thanh toán cho anh Lê Việt C ½ giá trị tài sản trên đất tương ứng với số tiền là 91.000.000đ (Chín mươi mốt triệu đồng).

Ngày 13/12/2023 anh Lê Việt C – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại cấp phúc thẩm bà H có giao nộp trích lục khai tử của ông Hà Đình T (Là chồng) đã chết ngày 26/02/2024. Đồng thời có giao nộp đơn xin xác nhận (Có xác nhận của UBND xã Đ, huyện T) về những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh T gồm có: Bố đẻ là ông Hà Hạ T, sinh năm 1932; mẹ đẻ là bà Hạ Thị Th (Đã chết); con đẻ là anh Hà Đình D, sinh năm 1993, con nuôi là anh Đỗ Đức T,

sinh năm 2000. Ông T, anh D, anh T đều có ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T vào tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đỗ Thị Thu H (Là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Anh Lê Việt C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa anh C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm anh C có đơn đề nghị xem xét phần thoái thu phần thuế của anh C.

Tại phiên tòa Luật sư Nguyễn Quốc T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DSST ngày 01/12/2023, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4001,4002 cùng ngày 02/10/2020 do Văn phòng Công chứng D, thị xã P lập, giữa nguyên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Phú Thọ đã cấp cho ông Lê Việt C được quyền sử dụng, định đoạt theo quy định pháp luật.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4001,4002 cùng ngày 02/10/2020 nêu trên là có hiệu lực pháp luật và công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C hợp lệ, thì đề nghị Tòa án xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DSST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã chấp Hnh đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận kháng cáo của anh Lê Việt C;
- Không xem xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn T.

Đề nghị:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ

2. Chuyển hồ sơ vụ án Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm (Có bài phát biểu chi tiết kèm theo lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T (bà Đỗ Thị Thu H – Là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T) và anh Lê Việt C trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Việt C, Hội đồng xét xử xét thấy: Năm 2014 vợ chồng bà H ông T do làm ăn thua lỗ dẫn đến khoản nợ Ngân Hàng Viettin bank - Chi nhánh thị xã Phú Thọ không có khả năng chi trả nên đã nhờ anh Nguyễn Văn T đứng tên hộ hai sổ bìa đỏ đối với 02 thửa đất nêu trên để vay Ngân Hng khác. Sau khi rút được bìa đỏ từ Ngân Hàng Viettinbank ra bà H, ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên đứng tên anh T. Ngày 07/01/2020, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Ngày 16/01/2020 thì anh T được cấp sổ đỏ. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T. Anh T đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T Ngân Hàng Hàng Hải Việt Nam (MSB) để vay tiền hai lần: Lần 1 vay 1,7 tỷ đồng; lần 2 vay 350 triệu đồng (tổng cộng là 2.050.000.000đ) thời hạn vay là 20 năm. Dùng số tiền này trả vào khoản tiền 1,4 tỷ cho vợ chồng mượn trước đó. Quá trình thực hiện Hàng tháng bà H vẫn chuyển tiền cho anh T để anh T trả gốc, lãi cho Ngân Hàng MSB theo đúng cam kết hợp tại đồng tín dụng.

Ngày 20/01/2020 vợ chồng bà và anh T đã viết bản cam kết xác định anh T chỉ đứng tên sổ đỏ giúp để vay ngân Hàng MSB còn vợ chồng bà phải chuyển gốc, lãi để anh T nộp cho ngân Hàng MSB, sau khi hết hạn ngân Hàng (sau 20 năm) anh T phải có trách nhiệm sang tên trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà và anh T không được bán cho bất kỳ ai, nếu trường hợp vợ chồng bà không nộp đủ gốc và lãi cho Ngân Hàng, thì Ngân Hàng có quyền phát mại tài sản. Quá trình thực hiện việc trả lãi và gốc vợ chồng bà H đã chậm thanh toán nên ông T đã chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 02/10/2020 ông Lê Việt C ký 02 Hợp đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất do ông Nguyễn Văn T tại Văn phòng Công Chứng D. (Kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Văn bản cam kết tài sản riêng số 68 do ông Nguyễn Văn T và vợ ông T là bà Triệu Thị Thúy H cam kết tại Văn phòng Công Chứng D).

Quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa ông Nguyễn Văn T thừa nhận ông chỉ là người đứng tên hộ bà Đỗ Thị Thu H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để dễ dàng giao dịch vay tiền Ngân Hàng, chứ thực sự không phải là đất của ông. Quá trình giải quyết vụ án bà H cũng thừa nhận chỉ nhờ ông T đứng tên hộ. Như vậy, các đương sự đều thừa nhận ông Nguyễn Văn T chỉ là người đứng tên hộ. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết và chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thu H. Hội đồng xét xử xét thấy*:* Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T và anh C đối với 02 thửa đất nêu trên được lập tại Văn phòng công chứng D vào ngày 02/10/2020 giữa anh Nguyễn Văn T và anh Lê Việt C vô hiệu là đúng, bởi lẽ: Tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng mục tài sản gắn liền với đất: Không có. Ông T chuyển nhượng cho ông C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4001/2020, 4002/2020 cùng ngày 02/10/2020 tại Văn Phòng công chứng Duy Tín thì ông T chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng về tài sản trên đất. Tuy nhiên, trên thực tế 02 thửa đất nêu trên đều có tài sản là vật kiến trúc trên đất có nhà ở, nhà chăn nuôi sản xuất, có cây lâu năm, cây ăn quả *(Theo biên bản thẩm định, định giá ngày 09/3/2023 có giá trị :1.488.279.000đ)* (BL 254,258,253). Do vậy, ngay từ khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng đã có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng vô hiệu

theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa triệt để cần phải khắc phục đó là:

[2.1]. Tại phần Nhận định của Bản án sơ thẩm có nêu " *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 57 và 60 ngày 07/01/2020 giữa ông T, bà H với anh T, xét thấy: Mặc dù hợp đồng được công chứng theo quy định, nhưng căn cứ lời khai của bà H anh T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cho thấy mục đích là chỉ để anh T đứng hộ tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân Hàng mà không phải là giao dịch chuyển nhượng đất thật, hai bên không thanh toán cho nhau bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến giá trị tài sản, không thực hiện bàn giao tài sản, thực tế thì ông T, bà H vẫn quản lý, sử dụng tài sản sau khi anh T đứng tên hộ; Việc sang tên giấy chứng nhận chỉ là hình thức bảo đảm khoản tiền vợ chồng bà H vay anh T. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi trên đất còn có nH cửa, cây cối, vật kiến trúc khác, đồng thời giá cả lại không đúng với thực tế. Điều này đủ cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sủ dụng đất hai thửa đất 57 và 60 giữa ông H Đình T, bà Đỗ Thị Thu H với anh Nguyễn Văn T là giả tạo…*". Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng giữa vợ chồng bà H, ông T với anh T là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo. Tuy nhiên, tại Quyết định của Bản án sơ thẩm lại xác định : "*Anh Nguyễn Văn T có quyền đề nghị Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ (hoặc UBND thị xã Phú Thọ) để hủy cập nhật biến động ngày 16/10/2020 của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thị xã Phú Thọ từ tên Nguyễn Văn T sang tên ông Lê Việt C tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng đất số CX 008432 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 30 diện tích 1.505.9 m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 008433 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30 diện tích 3.710.2m^2. Đều có địa chỉ: Khu T, phường T, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ theo quyết định của bản án này và pháp luật về đất đai".* Như vậy, phần Quyết định của bản án và phần nhận định bản án là mâu thuẫn nhau. Phần nhận định của bản án là hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H, ông T với anh T là giả tạo, tuy nhiên phần Quyết định của Bản án lại tuyên anh T có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Như vậy, phần Quyết định của bản án lại cho anh T quyền sử dụng hợp pháp đối với 02 thửa đất trên, anh T là sử dụng hợp pháp thì hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T với anh C không thể vô hiệu được. Do vậy, quyết định của bản án là không phù hợp với quy định của pháp luật. Trong trường hợp này phải giải quyết cả mối quan hệ hợp đồng chuyển nhượng anh T với anh C và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với anh T (nếu bà H không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa bà và anh T thì Tòa án không giải quyết về việc buộc trả lại số tiền giữa 02 bên nhưng vẫn phải giải quyết về việc trả lại quyền sử dụng đất cho bà H) thì mới đảm bảo quyền lợi cho các đương sự và giải quyết triệt để vụ án. Trong phạm vi xét xử ở cấp phúc thẩm không thể giải quyết được.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận trên thửa đất 57 và 60 tờ bản đồ số 30 có vật kiến trúc trên đất, cây cối lâu năm, cây ăn quả (*theo biên bản thẩm định, định giá ngày 09/3/2023*) là tài sản của ông T, bà H được định giá là: 1.488.279.900đ (Một tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi chín nghìn, chín trăm đồng). Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tài sản trên là của ông

T, bà H. Tuy nhiên Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết phần tài sản này là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Tại Biên bản thẩm định, định giá ngày 09/3/2023, thửa đất số 57 và thửa đất số 60 có trị giá đất vườn là : 2.463.000.000đ (Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi ba nghìn đồng); đất ở có trị giá là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Tổng số là : 3.463.000.000đ (Ba tỷ, bốn trăm sáu mươi ba nghìn đồng). Tuy nhiên, tại Quyết định của Bản án sơ thẩm chỉ buộc anh Nguyễn Văn T phải thanh toán cho anh Lê Việt C : 2.100.000.000đ (Hai tỷ, một trăm triệu đồng) mà không xem xét đến giá trị chênh lệch giá đất khi mua với giá đất định giá và xác định lỗi của 02 bên là không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[2.3]. Tại phần Quyết định của bản án đã tuyên "*Anh Nguyễn Văn T có quyền quản lý, sử dụng các tài sản trên đất gồm: Một nhà kho 06 gian: kết cấu cột tròn bê tông vì kèo thép V5, dầm gỗ, mái tôn, bước cột 3,3m; 06 bức tường 330 dài 4,2m cao 2,8m; tường 220 dài 3,8m cao 2,8m; nhà kho đổ 7 x 3 Hàng cột, tổng 21 (tổng giá trị tài sản là 182.000.000 đồng) và phải thanh toán cho anh Lê Việt C 1/2 giá trị phần tài sản đã xây dựng trên đất 91.000.000đ(chín mươi mốt triệu đồng)*. Như vậy, quyết định của bản án xác định anh T có quyền quản lý, sử dụng các tài sản trên đất, như vậy có mâu thuẫn với phần nhận định của bản án sơ thẩm là anh T chỉ là người đứng hộ tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó các tài sản này là tài sản gắn liền với đất, không thể di rời, nếu di dời sẽ mất đi tác dụng và làm giảm giá trị của tài sản. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định lỗi của các bên mà đã buộc mỗi bên phải chịu ½ giá trị tài sản là không có căn cứ.

[2.4.]. Trong hồ sơ thể hiện sau khi nhận chuyển nhượng đất từ anh T thì anh C đã làm thủ tục và thực hiện nghĩa vụ tài chính để chuyển quyền sử dụng đất từ anh T sang anh C. Tòa án tuyên hợp đồng giữa 02 bên là vô hiệu nhưng không xem xét đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa 02 bên bao gồm cả nghĩa vụ thuế anh C đã thực hiện. Hồ sơ thể hiện anh Lê Việt C đã nộp thuế đối với 02 thửa đất số 60 và thửa đất số 57 với tổng số tiền: 3.994.276đ (Ba triệu, chín trăm chín mươi tư nghìn, hai trăm bảy sáu đồng). Như vậy, nếu như tuyên vô hiệu thì cần yêu cầu cơ quan thuế hoàn trả lại số tiền thuế đã nộp cho anh C nhưng cấp sơ thẩm chưa đưa Chi cục thuế thị xã Phú Thọ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, để làm rõ quan điểm của cơ quan thuế về việc Tòa án giải quyết vụ án tuyên hợp đồng vô hiệu như thế nào là ảnh hưởng đến quyền lợi của anh C.

[2.5.].Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lời khai của ông Nguyễn Xuân T - trưởng khu mâu thuẫn nhau: Tại Biên bản xác minh 09/8/2023 (BL 451) ông T cho rằng việc anh Lê Việt C - anh Nguyễn Văn T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông không biết. Tuy nhiên hồ sơ thể hiện biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 02/10/2020 (BL 540; 520) đều có chữ ký, họ tên của ông Nguyễn Xuân T và chữ ký hộ giáp ranh đối với thửa đất 57, tờ bản đồ số 30 có chữ ký của đại diện tiểu Đoàn 20 là ông Đỗ Văn T (tiểu đoàn trưởng); chữ ký giáp ranh thửa đất số 60, tờ bản đồ số 30 là chữ ký và họ tên của ông Hán Văn T *(nội dung biên bản thể hiện ông T chuyển nhượng cho ông C)*. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ biên bản kiểm tra hiện trạng đất 02/10/2020 được lập ở đâu, có đúng tại nơi có đất

chuyển nhượng không? Nếu lập tại nơi có đất thì lúc đó gia đình bà H có ai ở nhà không mà không biết việc lập biên bản trên để làm căn cứ xác định bà H có biết việc anh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất không để xác định bà H có lỗi không (Trong khi đó bà H cho rằng bà ở nhà).

[3]. Xét kháng cáo của anh Nguyễn Văn T (Bà Đỗ Thị Thu H – Là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T), Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh phải thanh toán cho anh Lê Việt C ½ giá trị tài sản trên đất, tương ứng với số tiền 91.000.000đ (Chín mươi mốt triệu đồng), Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét lỗi vi phạm của các bên mà đã buộc anh T, anh C mỗi người phải chịu ½ giá trị tài sản mà anh C đã sửa chữa xây dựng trên 02 thửa đất. Do bản án phải xem xét lại theo trình tự ở cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét đến nội dung này. Vì vậy, nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn T Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét về nội dung tài sản trên đất mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh phải thanh toán cho anh Lê Việt C với số tiền là: 91.000.000đ (Chín mươi mốt triệu đồng).

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ nên được chấp nhận.

[4]. Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh Lê Việt C, không xem xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, do bản án bị hủy giao cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét lại theo thủ tục chung. Phần án phí của đương sự sẽ được xác định lại khi giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm. Do vậy, anh T, anh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của anh Lê Việt C.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ

2. Chuyển hồ sơ vụ án Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

3.1.Án phí Dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí của anh Nguyễn Văn T, anh Lê Việt C, bà Đỗ Thị Thu H được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Mạnh C, anh Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Thọ;
- TAND thị xã Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Lê Thị Thu Huyền