

Bản án số: 66/2023/DS-PT

Ngày: 05/10/2023

*“V/v kiện đòi tài sản; tranh chấp về
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: bà **Nguyễn Thị Thúy Huyền**

bà **Nguyễn Thúy Hằng**

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: ông **Lê Khắc Sơn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 9 năm 2023 và ngày 02, ngày 05 tháng 10 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 *V/v kiện đòi tài sản; tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 119/2023/QĐPT-DS ngày 15/9/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 131/2023/QĐPT-DS ngày 26/9/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Anh **Cao Đăng S**, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ C, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Chị **Lê Thị B**, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ C, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông **Vũ Văn X** – Luật sư Công ty L2 – Đoàn luật sư tỉnh B; có mặt tại phiên tòa ngày 30/9/2023 và 02/10/2023, vắng mặt khi tuyên án ngày 05/10/2023.

*** Bị đơn:**

- Ông **Vũ Văn N**, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ A khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt tại phiên tòa ngày 30/9/2023; có mặt tại phiên tòa ngày 02/10/2023, 05/10/2023.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ A khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H: chị Vũ Diệu L; địa chỉ: tổ A, khu B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

+ Ông Lê Quang L1 – Luật sư Văn phòng L3 – thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: số nhà E, đường B phường H, Thành phố H, Tỉnh Quảng Ninh; có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị Trà M – Luật sư Công ty L4 – thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: số G đường N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt;

+ Ông Phạm Bá T – Luật sư Công ty L5 – thuộc Đoàn luật sư thành phố H, địa chỉ: số B Lô T, khu đô thị H, phường M, quận N, thành phố Hà Nội, có mặt tại phiên tòa ngày 30/9/2023 và 02/10/2023, vắng mặt khi tuyên án ngày 05/10/2023.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ A khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt tại phiên tòa.

- Anh Vũ Văn S1, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ E khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt tại phiên tòa.

- Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: Tầng D Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Ninh, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh V, chức vụ: Phó trưởng phòng C1, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lưu Hải Y, chức vụ: Giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, có mặt tại phiên tòa ngày 30/9/2023 và 02/10/2023, vắng mặt khi tuyên án ngày 05/10/2023.

- Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Hải Y, chức vụ: Giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H, có mặt tại phiên tòa ngày 30/9/2023 và 02/10/2023, vắng mặt khi tuyên án ngày 05/10/2023.

** Người kháng cáo: bị đơn ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Cao Đăng S trình bày: khoảng tháng 3/2010 qua giới thiệu của anh Nguyễn Văn H1 là em trai bà Nguyễn Thị H, anh Cao Đăng S được biết ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H đang muốn bán thửa đất diện tích 241,58m² tại tổ I khu 10 (nay là tổ A khu F) phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh với giá 400.000.000đ, do vào thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng, nên các bên thỏa thuận nếu anh S muốn mua thì trả trước số tiền 200.000.000đ để trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Anh S đồng ý mua thửa đất của ông N, bà H với giá 400.000.000đ. Khoảng 10 giờ một ngày tháng 3/2010 anh S đã trả cho ông N, bà H số tiền 200.000.000đ tại nhà ông bà N, H có viết giấy nhận tiền sau đó bà H đưa

tiền để anh Nguyễn Văn H1 là em trai của bà H cùng đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng về.

Ngày 04/5/2010 tại Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh, anh S, chị B và ông N, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 85 tờ bản đồ số 50 diện tích 241,58m² với giá chuyển nhượng là 70.000.000đ. Việc ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000đ nhằm mục đích để giảm tiền thuế phải nộp. Giữa anh S và ông N, bà H, anh H1 có thỏa thuận để anh H1 làm thủ tục sang tên xong sẽ trả hết tiền còn lại. Ngày 18/5/2010 anh S, chị B đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó anh H1 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận việc chuyển nhượng cho anh S, đồng thời theo thỏa thuận trước đó đã trả số tiền 200.000.000đ cho anh Nguyễn Văn H1 là em trai bà H nhận thay.

Sau khi nhận chuyển nhượng do ông N, bà H cần thời gian để sắp xếp chỗ ở mới nên anh S, chị B đồng ý để ông N, bà H tiếp tục sử dụng nhà, đất trong thời gian 04 tháng kể từ ngày nhận chuyển giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hết thời hạn anh S, chị B đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà H giao nhà, đất cho vợ chồng anh chị nhưng ông bà không thực hiện.

Ngoài ra khi anh S đến yêu cầu ông N, bà H trả nhà, đất thì anh S được biết sự việc ngày 01/01/2010 ông N, bà H đã viết giấy chuyển nhượng cho anh Vũ Văn S1, chị Nguyễn Thị X1 diện tích đất khoảng 50m² và đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên phần đất của mình. Nhưng sau đó ông N, bà H không cho anh S, chị B biết mà lại tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 241,58m² như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị. Khi biết sự việc để nhận lại đủ diện tích đất và nhà nên anh S, chị B đã phải thỏa thuận thanh toán cho anh S1, chị X1 số tiền 200.000.000đ hỗ trợ tiền xây dựng nhà và chuyển chỗ ở mới. Sau đó anh S1, chị X1 đã bàn giao lại nhà, đất và toàn bộ giấy tờ mua bán giữa anh chị với ông N, bà H cho vợ chồng anh S.

Do có thời gian dài phải đi chấp hành án phạt tù nên sau khi chấp hành án xong trở về địa phương anh S mới có điều kiện tiếp tục yêu cầu ông N, bà H trả nhà, đất nhưng ông N, bà H vẫn cố tình chiếm giữ, sử dụng nhà, đất của vợ chồng anh S. Và do thời gian đã lâu nên anh S, chị B cũng không còn lưu giữ giấy tờ về việc thỏa thuận, giao nhận tiền cho ông N, bà H.

Do đó vợ chồng anh S, chị B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H trả lại nhà và đất tại thửa đất số 85 tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ A khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn anh Cao Đăng S không đồng ý do việc anh chị nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông N, bà H là hoàn toàn hợp pháp, có hợp đồng công chứng và đã đăng ký quyền sử dụng theo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn chị Lê Thị B có lời khai trong quá trình tố tụng thể hiện: chị cùng quan diêm với anh Cao Đăng S, việc mua bán chuyển nhượng đất do anh S giao dịch, chị đến văn phòng công chứng để ký nhận chuyển nhượng đất.

Bị đơn ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H trình bày: năm 2000, vợ chồng ông N, bà H mua thửa đất diện tích 241,58m² tại tổ I khu 10 (nay là tổ A khu F), phường H, thành phố H và ngày 13/5/2005 được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 mang tên vợ chồng ông bà. Sau đó, do anh Nguyễn Văn H1 (em trai bà H) cần tiền làm ăn nên vợ chồng ông N đã nhiều lần thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng để anh H1 vay tiền. Ngày 01/01/2010, vợ chồng ông N có nhượng lại 50m² đất trồng cây lâu năm với giá 15.000.000đ cho anh Vũ Văn S1 là em trai ông N tuy nhiên hai bên mới chỉ lập giấy viết tay, chưa đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa.

Vào tháng 5/2010 anh Nguyễn Văn H1 nói với ông N về việc anh H1 đang cần tiền để làm ăn và nhờ vợ chồng ông N đến phòng công chứng để ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho anh H1 vay tiền. Do đã nhiều lần đến phòng công chứng để ký hợp đồng thế chấp cho anh H1 vay tiền nên chủ quan, không đọc lại nội dung hợp đồng, không biết là anh H1 đã lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh S. Sau khi ký hợp đồng xong vợ chồng ông N về nhà và không nhận bất kỳ khoản tiền nào của anh S.

Cuối năm 2011 anh S có đến nhà cho vợ chồng ông N xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có nội dung thửa đất của vợ chồng ông N đã được chuyển nhượng cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B ngoài ra không có giấy tờ gì khác thể hiện việc vợ chồng ông N đã nhận tiền và chuyển nhượng nhà, đất cho anh S. Sau đó vợ chồng ông N đã đến gặp anh H1 và được anh H1 hứa sẽ có trách nhiệm giải quyết, tuy nhiên từ đó đến nay vẫn chưa giải quyết dứt điểm cho ông bà. Anh S cũng nhiều lần đến đòi nhà, đất của vợ chồng ông N, anh Vũ Văn S1 đã bán lại phần đất và nhà của anh S1 cho anh S với giá 200.000.000đ.

Nay anh S, chị B khởi kiện yêu cầu phải trả lại nhà, đất cho anh S, chị B, quan điểm của vợ chồng ông bà không đồng ý với lý do:

Vợ chồng ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, chị B mà chỉ cho anh H1 mượn thế chấp để làm ăn. Việc vợ chồng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng là do nhầm lẫn nghĩ rằng ký hợp đồng thế chấp cho anh H1 vay tiền. Vợ chồng ông bà cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào của anh S, chị B; không bàn giao nhà cho anh S, chị B mà vẫn tiếp tục sử dụng từ đó đến nay. Do tin tưởng anh S, anh H1 nên mới ký hợp đồng và đã bị anh S và anh H1 lừa dối.

Ngày 12/4/2021 bị đơn ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu phản tố với nội dung: Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H với anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B số công chứng 03 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 04/5/2010 vô hiệu, do vợ chồng ông bị anh S lừa dối khi ký kết hợp đồng. Đồng thời yêu cầu hủy nội dung xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H ngày 18/5/2010 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 (Số vào sổ 11173) do UBND thành phố H cấp ngày 13/5/2005 với nội dung “Ông Cao Đăng S SN 1973, CMND số 10003796 do C.A tỉnh Q cấp ngày 23/6/2003. Bà Lê Thị B SN 1978, CMND số 101064096 do C.A tỉnh Q cấp ngày 14/11/2006, trú tại tổ C, phường H, Tp H nhận chuyển nhượng QSD đất theo hợp đồng số 03 do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 04/5/2010”.

Còn đối với phần đất và nhà anh Vũ Văn S1 đã chuyển nhượng cho anh S thì vợ chồng ông N đồng ý sẽ tách phần đất này trả cho anh S, không yêu cầu xem xét. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không có, do hiện nay ông vẫn ở trên đất và quản lý tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 có lời khai thể hiện: Việc chuyển nhượng nhà đất của ông N, bà H cho vợ chồng anh S xuất phát từ việc do anh H1 cần tiền làm ăn, nên anh S cho anh H1 vay tiền trả nợ ngân hàng để lấy lại tài sản của ông N, bà H đã thế chấp tại Ngân hàng ra, khi anh S nói anh H1 đưa ông N, bà H đến phòng công chứng để ký giấy tờ sang tên nhà, đất cho anh S để giúp anh H1 vay tiền làm ăn, anh H1 đã tin tưởng và làm theo. Toàn bộ quá trình ký kết và nội dung hợp đồng do anh S thực hiện, bản thân anh H1 cũng như ông N, bà H không biết nội dung hợp đồng cụ thể như thế nào. Đến cuối năm 2010 đầu năm 2011 khi anh S cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên chuyển nhượng đến đòi nhà, đất của ông N, bà H thì anh H1 mới biết anh S tự ý sang tên thừa đất của ông N, bà H sang tên vợ chồng anh S. Do sợ mất nhà, đất của ông N, bà H nên anh H1 đã tự thỏa thuận với anh S, yêu cầu anh S trả cho ông N, bà H số tiền 300.000.000đ để anh H1 mua nhà, đất mới cho ông N, bà H sau sẽ bàn giao nhà, đất cho anh S nhưng anh S cũng không thực hiện, từ đó đến nay nhà, đất vẫn do anh chị Nam H2 sử dụng. Anh có nhận số tiền 121.000.000đ của anh S giúp trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy tờ nhà đất của ông N, bà H2. Ngoài ra anh H1 và ông N, bà H2 không nhận bất kỳ khoản tiền nào của anh S. Ông N, bà H2 không chuyển nhượng nhà, đất cho anh S mà chỉ ký hợp đồng để anh S đứng tên vay tiền hộ. Sau khi ký hợp đồng anh H1 đã nhiều lần tìm gặp anh S để giải quyết dứt điểm vụ việc nhưng anh S không đồng ý. Anh H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh S, chị B; đồng ý với ông N, bà H2 đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H2 với anh S, chị B vô hiệu để anh S phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H2. Đối với số tiền 121.000.000đ anh H1 sẽ có trách nhiệm trả cho anh S cùng với tiền lãi phát sinh từ năm 2010 đến nay, theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng N2 trong thời hạn 01 tháng nếu anh S đòi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn S1 có lời khai thể hiện: Ngày 01/01/2010 ông N, bà H2 đã viết Giấy nhượng lại diện tích đất 50m2 với giá 15.000.000đ và làm giấy viết tay, chưa làm hợp đồng công chứng hay làm thủ tục tách đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vợ chồng anh đã xây nhà cấp 4 trên phần đất này. Anh S1 không biết việc thỏa thuận giữa ông N, bà H2 và anh S, chị B về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi anh S được ông bà N, H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký chuyển quyền sử dụng, anh S có đến nói chuyện thì anh S1 mới biết việc ông N, bà H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, chị B. Do anh S đến đòi nhà, đất; anh S1 có nói với anh S là anh đã mua của anh N, chị H2 và vợ chồng anh không có chỗ nào khác để ở, thì anh S đề nghị trả số tiền 200.000.000đ để mua lại nhà đất, nên vợ chồng anh S1 đồng ý. Ngày 30/7/2012 vợ chồng anh S1 đồng ý bàn giao trả nhà và đất cho anh S và nhận số tiền 200.000.000đ, nên anh S được toàn quyền sử dụng đối diện tích nhà, đất này. Anh S1 không còn liên quan gì đến nhà, đất trên và không có yêu cầu gì đối với anh S, chị B và anh N, chị H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có lời khai thể hiện:

Ngày 04/5/2010 tại phòng C1 bà Nguyễn Thị Thanh V là người trực tiếp tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H, bên nhận chuyển nhượng là ông Cao Đăng S và bà Lê Thị B. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 (số vào sổ 11173) do UBND thành phố H cấp ngày 13/5/2005 mang tên ông, bà Vũ Văn N – Nguyễn Thị H, cụ thể là thửa đất số 85 tờ bản đồ 50, tại tổ I khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, diện tích 241,58m². Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng và các khoản thuế phải nộp, bà V soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở nội dung thỏa thuận của các bên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên tự đọc lại, đồng ý với nội dung của hợp đồng và cùng ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của bà V. Việc công chứng Hợp đồng giữa hai bên đã được thực hiện đúng trình tự, đảm bảo quyền, nghĩa vụ của người yêu cầu công chứng, hoàn toàn tự nguyện, khách quan không có sự lừa dối đã đảm bảo quyền của người có tài sản bán và đúng quy định của pháp luật. Đến nay việc chứng thực hợp đồng đã lâu (trên 10 năm) do đó không đồng ý với yêu cầu của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H và Ủy ban nhân dân thành phố H có quan điểm thể hiện: ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 11173 ngày 13/5/2005 tại thửa đất số 85 tờ bản đồ số 50, thuộc tổ I khu A, phường H, thành phố H có diện tích 241,58m², trong đó có 200m² đất ở và 41,58m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 04/5/20210 ông N, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Đăng S và bà Lê Thị B đã được Phòng C1 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng. Hồ sơ chuyển nhượng đã được UBND phường H thẩm tra và báo cáo tóm tắt số 94/BC- UBND ngày 12/05/2010. Căn cứ kết quả thẩm tra của UBND phường H; hợp đồng chuyển nhượng giữa 02 bên đã được Phòng công chứng số 1 chứng nhận và các chứng từ về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận việc chuyển nhượng vào trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết thủ tục chuyển nhượng cho đến nay Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không nhận được đơn hay kiến nghị nào của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. Việc xác nhận nội dung chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn đúng và đảm bảo quy định của pháp luật, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy phần xác nhận việc chuyển nhượng vào trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất đang tranh chấp. Kết quả thể hiện thửa đất số 85 tờ bản đồ số 50, diện tích 241,58m² trong đó có 200m² đất ở và 41,58m² đất trồng cây lâu năm (có 01 nhà cấp 4 và công trình phụ kèm theo tổng diện tích 67,1m² và 01 nhà cấp 4 và công trình phụ kèm theo tổng diện tích 29m²), tại tổ I khu A (nay là tổ A khu F), phường H, thành phố H, có tổng giá trị quyền sử dụng đất là 794.952.180đ; tài sản trên đất 02 nhà cấp 4 và công trình kèm theo, tổng giá trị còn lại của các công trình là 34.646.000đ.

Ngày 10/01/2022 ông N, bà H có đơn tố giác tội phạm và đề nghị chuyển hồ sơ đến cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố H để làm rõ hành vi gian dối

chiếm đoạt tài sản của anh S, anh H1. Vì vậy Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã chuyển hồ sơ đến cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố H. Sau khi tiếp nhận thông tin, tài liệu cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố H, đã tiến hành xác minh làm rõ không có dấu hiệu tội phạm và ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 118/QĐ- CQCSĐT ngày 22/7/2022.

Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa ngày 16/3/2023 bị đơn dân sự cũng như người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị làm rõ diện tích đất được đo đạc vào năm 2017 có diện tích 334,3m² khác so với giấy chứng nhận và đưa ông Nguyễn Đức C, bà Trương Thị M1 có địa chỉ tại tổ E khu D, phường H, thành phố H tham gia tố tụng.

Tòa án đã tiến hành xác minh kết quả xác định năm 2017 Sở tài nguyên môi trường tỉnh Q chủ trì giao đơn vị đo đạc tiến hành cập nhật dữ liệu xây dựng bản đồ địa chính, sau khi đo đạc xong thửa đất được đổi thành thửa đất số 27 tờ bản đồ số 58, có phần đất lớn hơn là mái tã luy vát chéo chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất; diện tích ranh giới hợp pháp của thửa đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và tại phiên tòa đại diện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cũng như đại diện UBND thành phố H cũng khẳng định vấn đề này. Đối với ông Nguyễn Đức C, bà Trương Thị M1 vào năm 2007 và 2009 có đứng tên hợp đồng tín dụng vay tiền Ngân hàng và tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thời điểm đó mang tên ông N, bà H, tại phiên tòa các đương sự xác định ông C, bà M1 không liên quan, do anh H1 nhờ đứng tên hợp đồng vay vốn Ngân hàng đã thanh toán xong trước khi chuyển nhượng cho anh S; trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập cũng như xác minh tại địa phương ông C, bà M1 không còn cư trú tại địa chỉ đương sự đã cung cấp, do đó không có căn cứ để đưa vào tham gia tố tụng tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm: Việc các bên ký kết hợp đồng là có căn cứ đã thể hiện tự nguyện giao kết hợp đồng không bị ép buộc hay lừa dối, đã có sự thỏa thuận giao nhận tiền thống nhất với nhau; kể từ năm 2011 đến nay đã hơn 10 năm ông N, bà H và anh H1 đều biết về hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được sang tên nhưng đều không có ý kiến gì về việc này. Ngoài ra sau khi chuyển nhượng hoàn thành anh S chị B được đăng ký quyền sử dụng đất đã thực hiện thủ tục vay tiền Ngân hàng, đã được Ngân hàng thẩm định xem xét giá trị tài sản cho vay sau đó đã hoàn tất nghĩa vụ của khoản vay. Như vậy ông N, bà H và anh H1 đều biết không có ý kiến, do đó anh S chị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm: Việc ông N, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị lừa dối, do tin em trai là anh H1 nên ký hợp đồng không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có sự giao nhận tiền nên hợp đồng chưa hoàn thành, hợp đồng không được ký từng trang và có sự sai tên của ông N ở trang lời chứng, trong hợp đồng không ghi chuyển nhượng nhà. Do đó hợp đồng đã vi phạm nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N, bà H, vi phạm Luật công chứng đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị hủy phần xác nhận của văn phòng

đăng ký quyền sử dụng đất, hiện nay ông N, bà H đang quản lý tài sản nên không có hậu quả xảy ra nên không xem xét.

Với nội dung trên, tại bản án số 09/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 163, 168, 169, 256, 428, 429, 439 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 106 Luật đất đai năm 2003. 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B đối với ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng thửa đất số 85 tờ bản đồ số 50, có diện tích 241,58m², tại tổ I khu 10 (nay là tổ A khu F), phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 (số vào sổ 11173) ngày 13/5/2005 mang tên ông, bà Vũ Văn N – Nguyễn Thị H và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận giao dịch chuyển nhượng cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B vào ngày 18/5/2010 và tài sản gắn liền trên đất (gồm 02 căn nhà cấp 4 và công trình phụ).

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H với anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B số công chứng 03 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 04/5/2010 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy nội dung xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H ngày 18/5/2010 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 (Số vào sổ 11173) do UBND thành phố H cấp ngày 13/5/2005 với nội dung *“Ông Cao Đăng S SN 1973, CMND số 10003796 do C.A tỉnh Q cấp ngày 23/6/2003. Bà Lê Thị B SN 1978, CMND số 101064096 do C.A tỉnh Q cấp ngày 14/11/2006, trú tại tổ C, phường H, Tp H nhận chuyển nhượng QSD đất theo hợp đồng số 03 do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 04/5/2010”*.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/5/2023 bị đơn ông Vũ Văn N có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ngày 11/5/2023, ông Nguyễn Văn H1 có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo và căn cứ của việc kháng cáo: đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án với các lý do:

Về mặt nội dung, hợp đồng bị vô hiệu, căn cứ là có dấu hiệu bị lừa dối, người thực hiện giao dịch ông N, bà H không tự nguyện không biết được bản chất của giao dịch; việc thực hiện giao dịch không có việc thanh toán tiền trên thực tế, ông N, bà H không nhận được bất kỳ số tiền nào từ việc chuyển nhượng; việc bàn giao đất không diễn ra trên thực tế. Ngoài ra còn vi phạm do vô hiệu về hình thức: ông N, bà H không ký từng trang trong hợp đồng, dấu giáp lai không được đóng cùng thời điểm, có dấu hiệu photo, chữ ký của công chứng viên có dấu hiệu là không phải bản ký tươi.

Về tố tụng: không được xác minh thu thập chứng cứ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng bản chính cần phải giám định làm rõ những vi phạm nhưng không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận. Hoạt động tiếp cận công khai chứng cứ chưa được thực hiện. Đến thời điểm hiện nay, bên đương sự là bị đơn chưa được tiếp cận hợp đồng, đã yêu cầu nhiều lần nhưng chưa được thực hiện.

Ông H1 đã có đơn tự thú, sau khi có hành vi lừa đảo anh chị của mình, ông H1 đã tự thú tại cơ quan điều tra, ngày hôm nay đề nghị ông H1 cung cấp cho HĐXX tài liệu chứng cứ này.

Tại phần tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đưa ra các căn cứ sau:

* Luật sư Phạm Bá T tranh luận:

Về nội dung, ông N, bà H không có ý chí chuyển quyền sử dụng đất. Trong quá trình điều tra, xét xử sơ thẩm, ông H1 đều thể hiện là không cho ông N, bà H biết. Mục tiêu ký hợp đồng là để vay vốn, có thể sang tên nhưng mục đích cuối cùng là vay vốn. Trong hồ sơ vụ án, chủ tọa xét hỏi thì đã nhận mình ông S chỉ tương tác với ông H1. Quá trình giải quyết, ông N, bà H chưa từng thể hiện ý chí về việc chuyển quyền sử dụng đất. Ông bà Nam H2 cũng kiên quyết không giao đất của mình. Ông S có mang bản photo sổ đỏ và bản photo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N - bà H2, ông N - bà H2 đã làm việc với ông H1, ông H1 bảo là cứ yên tâm, không mất đất đâu mà sợ. Ông N - bà H2 không còn thửa đất nào khác, không có nhu cầu tài chính cấp thiết phải bán nhà. Ông N - bà H2 chưa từng nhận số tiền từ ông S. Ông H1 là người nhận 121 triệu, ông S cũng thừa nhận chỉ chuyển tiền cho ông H1. Ông S nói có chuyển 400 triệu cho ông H1 nhưng không có tài liệu chứng minh. Việc ông S cho rằng cho ông N - bà H2 ở nhờ là không có căn cứ. Ông S biết ông H1 không được ông N - bà H2 ủy quyền hợp pháp trong giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông S vẫn trao đổi với ông H1 điều này là vi phạm quy định của pháp luật. Ông N - bà H2 đã chuyển cho ông S, nhưng lại vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S1 50m² đất với giá 200 triệu trong khi cả thửa đất lại bán cho ông S với giá 400 triệu là có mâu thuẫn. Bản chất giao dịch ông S và ông N - bà H2 không phải là chuyển nhượng mà mục tiêu chính là để thế chấp, do đó nó vô hiệu.

Về mặt tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào giải quyết vụ án: Ngân hàng C3 - chi nhánh H3. Sau khi ông

S sang tên, thì thời điểm ông N, bà H2 vẫn ở trên thửa đất, vợ chồng ông S1 vẫn ở trên 1 phần thửa đất. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng C3 vào tham gia tố tụng. Người tham gia tố tụng thứ hai là bà B1 là người thực hiện xác định nguồn gốc đất từ ông N - bà H2. Bà B1 chỉ là giấy viết tay, không xác định được thời điểm chuyển quyền sử dụng đất, công trình trên đất là của ai. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ được quyền sở hữu của công trình trên đất, không đưa bà B1 vào tham gia là không triệt để. Thứ ba, Tòa án sơ thẩm không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ bà X1 vào tham gia vụ án. Thời điểm ông S1 nhận chuyển nhượng là thời điểm trong thời kỳ hôn nhân với bà X1, bà X1 còn sống. Sau khi bà X1 chết, đây là tài sản thuộc di sản thừa kế của bà X1, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà X1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X1 gồm có mẹ bà X1 và các con bà X1 chưa được đưa vào tham gia tố tụng.

Thứ hai, là hoạt động thu thập chứng cứ, hiện nay còn phát hiện nhiều điểm chưa được rõ ràng trong hợp đồng công chứng. Theo Điều 44 Luật công chứng, về việc sửa đổi hợp đồng còn nhiều vấn đề.

Thứ ba là GCNQSDĐ không thể hiện quyền sử dụng đất đối với công trình trên đất, nhưng hoạt động thẩm định và định giá lại định giá cả 2 công trình trên đất là vi phạm. Do đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Lê Quang L1 trình bày tranh luận:***

Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm với các căn cứ:

Bản án sơ thẩm phần nhận định cho rằng: việc ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và mọi người đã được đọc, đồng ý ký vào nội dung hợp đồng; tại biên bản kiểm tra thực địa đã xác định ông H2 - bà N bán nhà, đất; căn cứ vào xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại trang biến động cho thấy ông S có toàn quyền theo quy định Điều 163, 168, 169 Bộ luật Dân sự; đủ cơ sở xác định anh S ra ngân hàng đưa tiền để bà H2 trả 121 để tắt toán. Quyết định của bản án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải trả lại đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy xác định phần nhận định và quyết định của bản án là không có căn cứ vì: phía bị đơn đã có yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Thời hiệu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là không có thời hạn, do đó chúng tôi có yêu cầu phản tố nhưng Tòa án không chấp nhận cho rằng hợp đồng là đảm bảo quy định của pháp luật. Sau khi xem xét lời khai của công chứng viên, thì công chứng viên khẳng định việc công chứng là theo đúng luật. Tòa án cũng khẳng định là đúng luật công chứng. Tôi cho rằng chưa cấu thành văn bản công chứng vì: công chứng là công chứng vụ việc có tính hợp pháp trong giao dịch. Điều 4 ghi rõ là hợp đồng đã được công chứng theo luật này thì gọi là văn bản công chứng. Văn bản này không phải là văn bản công chứng, không phải là chứng cứ để xem xét. Khoản 2 quy định văn bản công chứng gồm: hợp đồng giao dịch và lời chứng của công chứng viên. Công chứng viên thừa nhận là người soạn thảo hợp đồng, khoản 3 Điều 36 nêu, trường hợp người yêu cầu đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng thì ký vào từng trang, công chứng viên ghi lời chứng ký vào từng trang của hợp đồng. Xét về hợp đồng, thì tại trang 1, trang 2 chưa cấu thành văn bản công chứng theo quy định Điều 4, vì không theo đúng luật này thì không phải văn bản công chứng. Tại lời chứng không ghi văn bản công chứng có mấy trang. Lời chứng ghi rõ các bên đã được đọc, trong

hồ sơ công chứng lưu chưa có căn cứ nào, ông N khai ông không đọc. Trong hồ sơ thể hiện có 2 loại hợp đồng, hợp đồng của cơ quan điều tra thể hiện bút lục 49, 50 chỉ duy nhất một bên là anh S, nhưng hợp đồng tiếp theo lại có chị B. Cấp sơ thẩm cho rằng chị B ký vào rồi. Đây không phải là lỗi kỹ thuật, lỗi là sai sót khi ghi chép, đánh máy mới được sửa chữa. Đây không phải là lỗi kỹ thuật, đây là thêm người vào.

Bản án thụ lý theo Thông báo thụ lý quan hệ pháp luật là cho mượn cho ở nhờ, nhưng cuối cùng lại thay đổi nội dung không theo thông báo thụ lý. Phần nhận định cho rằng áp dụng khoản 9 Điều 26 là sai, khoản 9 là tranh chấp đất đai. Tranh chấp đất đai là tranh chấp quyền. Như vậy là vi phạm tố tụng về áp dụng pháp luật. Phải áp dụng khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn tin tưởng vào anh H1, tôi cũng đã làm rõ, trước đây ông N, bà H2 không biết anh C là ai cũng ký, sau này không biết anh S là anh nào cũng ký.

Lời khai của anh S1 tại cơ quan điều tra: anh S đã nhiều lần đến răn đe để đòi lại đất. (Bút lục 172, 173 của cơ quan điều tra). Từ năm 2002 anh S1 đã xây nhà và không biết được việc anh S đã mua. Anh N biết được là em và mẹ già mình vẫn ở trước nhà mình, không thể bán đi mà không nói một lời với em. Anh N không thể để mẹ đẻ mình không có chỗ ở lại ký hợp đồng chuyển nhượng để đẩy mẹ ra đường. Mục tiêu của người mua người bán là để thế chấp lấy tiền. Mục tiêu của mua bán là lấy tiền mà không đọc là không có căn cứ.

Tại đơn tố cáo của anh S Bút lục 126, đã nêu rõ: tôi đã đồng ý và giao cho anh H1 200 triệu để anh H1 làm thủ tục sang tên cho tôi, sau khi sang tên tôi đưa nốt cho anh H1. Tại Bút lục 160, 161 khi đối chất giữa anh S, anh N, chị H2 là đưa tiền cho anh H1. Chủ thể của hợp đồng giao dịch là anh N chị H2 lại không cầm tiền. Như vậy là chưa cấu thành hợp đồng. Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là không có căn cứ.

Việc chuyển nhượng của ông N và anh S1 là có căn cứ, nhưng vì ông H1 là người giữ GCNQSDĐ nên chưa thực hiện được. Việc chuyển nhượng của anh S1 và ông N là phải công nhận.

*** Luật sư Nguyễn Thị Trà M tranh luận:** đề nghị tuyên hủy bản án sơ thẩm với các lý do: lời khai của ông S là mâu thuẫn trong lời khai, ông S nói là đã chuyển tiền nhưng không có tài liệu chứng minh. Theo quy định Chương 7 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông S không có tài liệu chứng minh cho quan điểm của mình. Ngày 30/9/2023, ông S có khai là cần thiết mua nhà mới gặp ông N, bà H2, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông S lại khai ông có nhiều nhà đất đồng thời lại khai thế chấp vay Ngân hàng 50 triệu đồng. Thứ hai ông S đưa cho ông H1 cầm sổ, nhưng vợ ông S lại khai là ông S cầm hồ sơ sổ đỏ. Thứ ba là không trung thực về việc ký hồ sơ nộp tiền thuế. Thứ tư, ông S nói đã đưa 400 triệu đồng cho ông H1, ông S lại nói là ông H1 cầm hồ sơ sau đó lại giao lại sổ cho ông S. Nếu ông H1 đã cầm 400 triệu đồng, đã làm sổ đỏ rồi thì không có lý do gì ông H1 lại đòi tiền ông S, hai bên lại thông nhất ông S đưa thêm cho ông H1 300 triệu.

Trong hợp đồng không ghi nhà. Hợp đồng trang 1 là mực xanh, trang 2 là mực đen có chữ ký photo như vậy là có dấu hiệu giả tạo, nên vô hiệu. Thứ hai là tên ông N lại ghi là Năm như vậy cũng là vi phạm pháp luật. Về dấu giáp lai, trang 1 và trang 2 đã được thay thế nên luật sư cho rằng không được coi là chứng cứ để công nhận.

Về áp dụng của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng Điều 163 về tài sản và chuyển quyền sở hữu theo Bộ luật Dân sự 2005 nhưng việc phán quyết lại về hợp đồng. Bản án sơ thẩm đã áp dụng pháp luật không đúng.

Việc đăng ký sổ địa chính, Hội đồng xét xử đã hỏi, Văn phòng đăng ký cho rằng như vậy là đã phù hợp quy định. Nhưng chúng tôi cho rằng Luật Đất đai 2013 yêu cầu phải đăng ký vào sổ địa chính. Luật đất đai 2003, căn cứ quy định của Tổng cục địa chính thì việc đăng ký vào sổ địa chính là đã được quy định. Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho rằng đăng ký vào trang cuối của Sổ đỏ đã đảm bảo là không có căn cứ.

*** Luật sư Vũ Văn X bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày ý kiến đối với nội dung kháng cáo:**

Căn cứ phía bị đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu, toàn bộ nội dung này đã được làm rõ tại cấp sơ thẩm, tài liệu đã thể hiện có sự bàn giao, 2 người ông N, bà H2 đủ năng lực hành vi dân sự, căn cứ mà bị đơn đưa ra là không có căn cứ. Về vi phạm về hình thức, đã được cơ quan công an thực hiện giám định và có kết luận giám định khẳng định đây là chữ ký của các bên tham gia giao dịch. Tôi đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm:

- Về tố tụng:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật.

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (trừ anh Vũ Văn S1) đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm đối với nội dung kháng cáo và giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh nhận định:

Tại thời điểm các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/5/2010 thì thửa đất số 85, tờ bản đồ địa chính số 50, không còn đủ diện tích 241,58m² nữa, mà trước đó ngày 01/01/2010, ông N và bà H2 đã chuyển nhượng 50 m² cho anh Vũ Văn S1 (em trai ông N); Giấy CNQSDĐ cấp cho ông N, bà H2 ngày 13/5/2005 thể hiện tài sản trên đất có nhà cấp 4; trên thửa đất lúc này có 02 ngôi nhà cấp 4 (01 ngôi nhà của vợ chồng ông N, 01 ngôi nhà của vợ chồng anh S1 xây dựng và ở từ năm 2002), tuy nhiên Hợp đồng chuyển nhượng đất không thể hiện nội dung chuyển nhượng nhà trên đất. Sau khi được sang tên quyền sử dụng đất, ngày 28/6/2010, anh S thể chấp thừa đất để đảm bảo cho khoản vay của ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng (ngân hàng thẩm định xác định giá trị tài sản thế chấp là 220.000.000đ, trong đó giá trị đất là 140.000.000đ, giá trị nhà là 80.000.000đ), nhưng Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/5/2010 không có nội dung chuyển nhượng nhà, chỉ có nội dung chuyển nhượng đất là không phù hợp. Nếu có việc mua bán đất thật, thì ông N, bà

H2 phải trừ đi phần diện tích đã bán cho anh S1, phần diện tích còn lại mới bán cho anh S và phải thoả thuận chuyển nhượng cả nhà trên đất.

Biên bản kiểm tra thực địa ngày 12/5/2010 do UBND phường H lập (ông N và anh S đều ký vào) thể hiện diện tích thửa đất hai bên chuyển nhượng là 241,58m² và trên đất có 01 nhà cấp 4 của vợ chồng ông N là không đúng với thực tế, không khách quan; vì tại thời điểm này, vợ chồng anh S1 đang quản lý, sử dụng phần đất 50m² và 01 nhà cấp 4. Biên bản kiểm tra thực địa ngày 12/5/2010 có nội dung chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà cấp 4. Mục đích của việc lập biên bản này là để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua, không phải là biên bản chia bên bán giao đất cho nhau.

Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/5/2010 và Biên bản kiểm tra thực địa ngày 12/5/2010 đều không có nội dung thoả thuận chuyển nhượng nhà trên đất, nhưng khi anh S đi kê khai nộp thuế, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vẫn kê khai nộp thuế đối với ngôi nhà cấp 4.

Nguyên đơn là anh S trình bày đã thanh toán đầy đủ số tiền mua bán đất cho ông N, bà H2 và anh H1 (nhận thay) nhưng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu chứng minh việc đã thanh toán tiền số tiền mua đất là 400.000.000 đồng. Có lúc anh S khai việc giao tiền có viết giấy nhưng đã làm mất; có lúc khai giao tiền không có giấy tờ gì. Trong khi đó, Hợp đồng chuyển nhượng đất công chứng ngày 04/5/2010 ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng (giá đất) là không đúng với giá trị thực tế của thửa đất. Việc nguyên đơn trình bày thoả thuận mua đất với ông N, bà H1 nhưng lại thanh toán tiền cho anh H1 là không đúng, không hợp lý.

Anh S trình bày sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất (sau khi ký hợp đồng công chứng, thanh toán tiền xong và được sang tên quyền sử dụng đất vào ngày 18/5/2010), anh S cho vợ chồng ông N ở nhờ thêm 04 tháng; cuối năm 2011 anh S đến đòi nhà đất của vợ chồng ông N nhưng vẫn đồng ý để anh H1 viết giấy hẹn ngày 04/3/2011 (yêu cầu anh S trả cho ông N, bà H2 300.000.000 đồng thì anh H1 sẽ mua nhà đất mới cho ông N, bà H2 để bàn giao nhà đất cho anh S) và đến ngày 30/7/2012, anh S1 đã thoả thuận, tự nguyện nhận của anh S 200.000.000 đồng và đồng ý chuyển đi nơi khác sinh sống để bàn giao nhà đất cho anh S. Từ tháng 10/2015 đến 4/2020 anh S bị bắt và đi chấp hành án phạt tù. Như vậy từ tháng 3/2011 đến 10/2015, anh S không yêu cầu gia đình ông N trả lại thửa đất đã sang tên mình mà từ đó đến nay nhà đất vẫn do ông N, bà H2 quản lý, sử dụng.

Từ năm 2010 đến năm 2020, gia đình ông N, bà H2 là người đứng tên kê khai và nộp thuế sử dụng đất mặc dù Giấy CNQSDĐ đã được đăng ký sang tên vợ chồng anh S từ tháng 5/2010.

* Xét hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H2 với anh S, chị B số công chứng 03 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 04/5/2010 thấy:

Hợp đồng do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất T: Không có chữ ký của bên mua, bên bán ở trang 1, 2; không có đóng dấu giáp lai tại trang 1, 3; có dấu giáp lai tại trang 2, 4; dấu giáp lai không trùng khớp.

- Hợp đồng do Chi cục Thuế thành phố H: Không có chữ ký của bên mua, bên bán ở trang 1, 2; không trang nào có đóng dấu giáp lai. Trang 1 của Hợp đồng bên mua chỉ có tên anh S, không có tên chị B.

- *Hợp đồng do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh cung cấp: Không có chữ ký của bên mua, bên bán ở trang 1, 2; không có đóng dấu giáp lai tại trang 1, 3; dấu giáp lai không trùng khớp.*

Điều 59 Nghị định số 75 ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực quy định: *“Văn bản công chứng, văn bản chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch có từ 2 trang trở lên, thì từng trang phải được đánh số thứ tự, có chữ ký tắt của người yêu cầu công chứng, chứng thực và người thực hiện công chứng, chứng thực, riêng trang cuối phải có chữ ký đầy đủ; số lượng trang phải được ghi vào cuối văn bản; văn bản công chứng, văn bản chứng thực có từ 2 tờ trở lên phải được đóng dấu giáp lai...”*.

Như vậy Hợp đồng công chứng không đảm bảo về mặt hình thức, đã vi phạm Điều 59 Nghị định số 75 ngày 08/12/2000 (không ký nháy từng trang của các bên công chứng, có dấu hiệu sửa chữa hợp đồng do dấu giáp lai không phù hợp).

Như vậy, căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy: vào ngày 04/5/2010, tại Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh, ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H và anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông N, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 85 tờ bản đồ 50, diện tích 241,58m² tại địa chỉ tổ I, khu A, phường H, thành phố H, theo Giấy CNQSDĐ mang tên ông N, bà H cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B với giá 70.000.000 đồng. Tại thời điểm giao kết các bên đều đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, trực tiếp có mặt để ký kết hợp đồng; tuy nhiên mục đích của việc ký kết hợp đồng không phải là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau mà là để đảm bảo cho khoản vay của anh H1 đang nợ anh S. Hai bên nguyên đơn và bị đơn đều không đưa ra được tài liệu gì chứng minh việc đã thanh toán tiền mua bán đất, bàn giao đất cho nhau từ năm 2010 đến nay. Gia đình bị đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng và nộp thuế đất cho nhà nước từ trước đến năm 2020. Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có nội dung thoả thuận chuyển nhượng đất, trong khi đó thực tế còn có nhà trên đất nhưng không có thoả thuận gì.

Việc anh S cho rằng đã thanh toán xong tiền mua đất cho gia đình bị đơn nhưng đến tháng 3/2011 (khi này nguyên đơn đã được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất), anh S2 vẫn thoả thuận trả cho gia đình bị đơn 300.000.000 đồng thì mới được bàn giao nhà đất; đến ngày 30/7/2012, anh S còn phải bỏ tiền ra trả cho anh S1 200.000.000 đồng để được nhận 50m² đất trước đó anh S1 mua của bị đơn. Có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H và anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B lập ngày 04/5/2010 là giả tạo, che dấu cho hợp đồng vay tiền giữa anh S và anh Nguyễn Văn H1. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”*. Về hình thức của Hợp đồng công chứng đã vi phạm Điều 59 Nghị định số 75 ngày 08/12/2000 của Chính phủ (không ký nháy từng trang của các bên công chứng, có dấu hiệu sửa chữa hợp đồng do dấu giáp lai không phù hợp).

Mặc dù, các đương sự không ai có yêu cầu giải quyết của hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu; nhưng theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể

từ thời điểm xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Như vậy nếu các bên có yêu cầu giải quyết hậu quả: Thì nguyên đơn có quyền sử dụng 86,6m² đất cùng 01 nhà cấp 4 trên đất; bị đơn có quyền sử dụng 154,9m² đất cùng 01 nhà cấp 4 trên đất; anh H1 có nghĩa vụ trả nợ cho anh S, là đều đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự trong vụ án. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Kháng cáo của bị đơn là ông Vũ Văn N đối với bản án sơ thẩm có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, đại diện VKSND tỉnh Quảng Ninh đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Vũ Văn N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: ngày 10/5/2023, ông Vũ Văn N có đơn kháng cáo với tư cách là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2023 nên xác định người kháng cáo là bị đơn ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H. Đơn kháng cáo này nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 ngày 11/5/2023, sau khi nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 ngày 12/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã ra Thông báo số 31/TB-TA ngày 15/5/2023 Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, ông H1 đã nhận được Thông báo trên ngày 17/5/2023, tuy nhiên ông H1 không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã ra Thông báo trả lại đơn kháng cáo số 08/TB-TA ngày 30/5/2023 theo quy định tại Điều 274, khoản 2 Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 cũng trình bày rõ quan điểm, ông có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long và ông đã nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng do sơ suất nên ông chưa đi nộp tiền, ông đề nghị cấp phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của ông. Xét thấy, việc Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã ra Thông báo trả lại đơn kháng cáo cho ông H1 là đúng quy định. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa với lý do đề nghị triệu tập Công chứng viên Nguyễn Thị Thanh V đến phiên tòa, trong trường hợp không đến đề nghị áp giải. Hội đồng xét xử xét thấy Công chứng viên Nguyễn Thị Thanh V là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, đồng thời bà V đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định nên

không chấp nhận quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa.

[4] Đối với sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn S1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét nội dung kháng cáo: bị đơn ông Vũ Văn N kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Về nguồn gốc thửa đất và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào các tài liệu và lời khai của các đương sự thể hiện: năm 2000 vợ chồng ông N, bà H mua thửa đất diện tích 241,58m² tại tổ I, khu A (nay là tổ A khu F), phường H, thành phố H và ngày 13/5/2005 được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 (số vào sổ 11173), trong đó có 200m² đất ở và 41,58m² đất trồng cây lâu năm mang tên vợ chồng ông N, bà H. Sau đó vợ chồng ông N đã nhiều lần thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng, cụ thể: ngày 10/5/2007, ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba với Phòng G – Ngân hàng Nông nghiệp thành phố H - Quảng Ninh; Hợp đồng thế chấp ngày 18/6/2009 với Ngân hàng C3 – chi nhánh Q. Các Hợp đồng thế chấp này để đảm bảo khoản vay của anh Nguyễn Đức C. Ngày 01/01/2010, vợ chồng ông N, bà H có nhượng lại 50m² đất trồng cây lâu năm với giá 15.000.000đ cho anh Vũ Văn S1 là em trai ông N tuy nhiên hai bên mới chỉ lập giấy viết tay, chưa đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa. Ngày 04/5/2010, ông N, bà H đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B được các bên lập hợp đồng có chứng thực tại Văn phòng C2. Ngày 18/5/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H đã xác nhận giao dịch chuyển nhượng và ghi vào trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng do ông N, bà H không thực hiện việc giao tài sản theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm điều kiện của hợp đồng xâm phạm đến quyền lợi của anh S, chị B. Do đó vợ chồng anh S, chị B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 85 tờ bản đồ số 50, có diện tích 241,58m² tại tổ A khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

[5.2] Xét yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 04/5/2010, ông N, bà H đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B được các bên lập hợp đồng có công chứng tại Văn phòng C2 tỉnh Quảng Ninh. Bị đơn kháng cáo cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này là bị đơn không tự nguyện, bị lừa dối, bị đơn thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của bị đơn nhưng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này ý chí của bị đơn không phải là chuyển nhượng mà chỉ nghĩ là ký kết để thế chấp lấy tiền cho anh H1 làm ăn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã làm rõ lời khai này của bị đơn thể hiện: tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Văn H1 có lời khai khẳng định có nói cho ông N, bà H biết việc ra Văn phòng công chứng

để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B và bị đơn ông Vũ Văn N có mặt tại phiên tòa phúc thẩm cũng khẳng định lời khai của anh H1 là đúng và ông N xác định đúng là ông có được anh H1 nói là ra văn phòng C2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với anh S, chị B tuy nhiên mặc dù biết là ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bản thân ông bà chỉ nghĩ đơn giản là ký kết để thế chấp cho anh H1 lấy tiền làm ăn. Khi được Hội đồng xét xử hỏi giả sử nếu việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng nếu người vay không trả được tiền Ngân hàng thì theo quy định Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông bà có chịu trách nhiệm không thì ông N có quan điểm không chịu trách nhiệm mà trách nhiệm ở đây là anh H1 phải trả lại nhà đất cho ông bà, kể cả việc chuyển nhượng thì anh H1 cũng phải có trách nhiệm trả lại nhà đất cho ông bà. Như vậy, căn cứ vào chính lời khai của ông N đủ cơ sở xác định vợ chồng ông N, bà H biết là đi ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi hậu quả xảy ra ông bà không chịu trách nhiệm là không thể chấp nhận lời khai này của bị đơn. Việc bị đơn cho rằng bị lừa dối thì chính bị đơn đã thừa nhận biết việc là ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn cho rằng không đọc hợp đồng nên không biết việc chuyển nhượng nhưng lời khai của bị đơn xác định là bị đơn biết việc chuyển nhượng, điều này phù hợp với lời khai của nguyên đơn, của công chứng viên là các bên đã tự đọc hợp đồng. Thậm chí, anh H1 đã có lời khai xác định có nói với vợ chồng ông N, bà H là đi ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

[5.3] Bị đơn kháng cáo đưa ra căn cứ chứng minh cho rằng: xét về hợp đồng, thì tại trang A, trang 2 chưa cấu thành văn bản công chứng theo quy định Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng, vì không theo đúng luật thì không phải văn bản công chứng. Tại lời chứng không ghi văn bản công chứng có mấy trang. Lời chứng ghi rõ các bên đã được đọc, trong hồ sơ công chứng lưu chưa có căn cứ nào, ông N khai ông không đọc. Trong hồ sơ thể hiện có 2 loại hợp đồng, hợp đồng của cơ quan điều tra thể hiện chỉ duy nhất một bên là anh S ký, nhưng hợp đồng tiếp theo lại có chị B ký. Cấp sơ thẩm cho rằng chị B ký vào rồi. Đây không phải là lỗi kỹ thuật, sửa chữa sai về số thì là sửa chữa. Lỗi là sai sót khi ghi chép, đánh máy. Đây không phải là lỗi, đây là thêm người vào. Đây không phải lỗi kỹ thuật, đây là viết thêm. Như vậy Hợp đồng có dấu hiệu giả tạo, nên vô hiệu. Thứ hai là tên ông N lại ghi là ông N1 như vậy cũng là vi phạm pháp luật. Về dấu giáp lai, trang 1 và trang 2 đã được thay thế nên bị đơn cho rằng không được coi là chứng cứ để công nhận. Xét các căn cứ lý do phía bị đơn đưa ra, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 04/5/2010 ông N, bà H đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B được các bên lập hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2. Điều này chính bị đơn thừa nhận là ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng có thiếu sót như không ký nháy vào từng trang và một số lỗi trong hợp đồng như bị đơn trình bày nhưng không làm thay đổi bản chất của hợp đồng, đó là các bên đều tự nguyện ký kết, mục đích các bên là xác lập giao dịch, khẳng định có việc chuyển nhượng chứ không phải như lời khai của bị đơn. Sau khi ông N, bà H cho rằng bị lừa dối không ký hợp đồng để chứng minh cho vấn đề này cơ quan Công an đã thực hiện giám định chữ ký đều xác định chữ ký của những người tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/05/2010 tại Văn phòng công chứng do họ ký. Đồng thời ông N, bà H có đơn tố giác tội phạm và đề

ngộ chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ hành vi lừa dối của anh S, anh H1 để chiếm đoạt tài sản, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã chuyển hồ sơ đến cơ quan Điều tra Công an thành phố H. Sau khi xác minh làm rõ không có dấu hiệu tội phạm và ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Ngoài ra ông N, bà H cho rằng việc ký kết hợp đồng không đọc nội dung do nghĩ cũng như mọi lần anh H1 nhờ đứng tên hợp đồng, không có việc giao nhận tiền, số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 70.000.000đ là không đúng, trong hợp đồng không ghi có nhà cấp 4 và đến nay chưa giao nhận nhà đất. Quá trình giải quyết vụ án ông N, bà H cũng thừa nhận đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng, anh H1 thừa nhận nói cho ông N, bà H biết là làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh S. Số tiền ghi trong hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên do đó không ảnh hưởng gì khi tính thuế nộp cho Nhà nước, mà cơ quan thuế căn cứ vào giá đất, nhà theo quy định để tính thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân, tuy hợp đồng không ghi nhà nhưng các bên trong giao dịch thể hiện ý chí chuyển nhượng cả nhà và đất, đồng thời cũng thể hiện tại biên bản kiểm tra thực địa trước khi chuyển nhượng các bên đều ký xác nhận có nhà cấp 4 trên đất. Hơn nữa, việc các bên đã đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên trong hợp đồng không ghi có nhà nhưng ý chí của các bên là ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì được coi là chuyển nhượng cả nhà là hợp lý.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, công chứng viên đã trình bày rõ các điểm trong bản công chứng chứng thực và sự thỏa thuận tự nguyện của các bên, mặt khác kể từ thời điểm giao dịch được ký kết đến nay các bên không có ý kiến gì khác.

[5.4] Xét lý do bị đơn đưa ra là việc chuyển nhượng nhưng bị đơn không nhận được bất cứ khoản tiền nào từ bên nhận chuyển nhượng và bị đơn cũng không giao nhà đất cho nguyên đơn, thấy rằng: anh S, anh H1 và bị đơn đều xác nhận số tiền 121 triệu đồng nộp vào Ngân hàng để làm thủ tục xóa thế chấp tại ngân hàng trước khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là số tiền của nguyên đơn anh Cao Đăng S. Điều này được chứng minh bằng chính lời khai của các đương sự xác định anh H1, anh S và bà H là người ra Ngân hàng để lấy sổ đỏ về và số tiền này là của anh S. Các bên đương sự đều không đưa ra được căn cứ chứng minh là đã giao tiền tuy nhiên sau khi anh S, chị B hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng khi đến yêu cầu trả nhà và đất thì anh S đã phải trả cho anh S1 số tiền 200.000.000đ. Bị đơn có biết việc này nên xác định các đương sự trong đó bị đơn biết rất rõ là anh S đến đòi đất và biết được việc bị đơn đã chuyển nhượng cho anh S1 50m² đất và anh S đã phải thanh toán cho anh S1 số tiền 200 triệu nên xác định ngoài việc sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 12/5/2010 UBND phường H đã lập biên bản kiểm tra thực địa (nhà ở, đất ở) có sơ đồ thửa đất, đại diện bên chuyển quyền có ông Vũ Văn N ký xác nhận và đại diện bên nhận chuyển nhượng có ông Cao Đăng S ký xác nhận, đại diện hộ giáp ranh ký xác nhận thì sự việc anh S đến đòi nhà đất mới biết anh S1 ở trên đất và đã thanh toán tiền cho anh S1 và thực tế sau khi nhận tiền anh S1 đã chuyển đi nơi khác, ông bà N đều biết nên có cơ sở xác định là các bên đã bàn giao đất trên thực địa nên xác định lời khai của nguyên đơn cho bị đơn ở lại 4 tháng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên đã hoàn thành. Đối với căn cứ bị đơn đưa ra số tiền 300 triệu đồng anh

S phải thanh toán theo Giấy hẹn ngày 4/3/2011 không có đủ cơ sở xác định đây là số tiền liên quan đến chuyển nhượng.

[6] Do đó, có đủ cơ sở kết luận: việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 85 tờ bản đồ số 50, có diện tích 241,58m² tại tổ A khu F, phường H, thành phố H, giữa anh S, chị B với ông N, bà H đã được thực hiện tại Phòng công chứng số 1 đảm bảo đúng quy định của pháp luật đối với giao dịch liên quan đến bất động sản là đất đai. Tại thời điểm giao kết các bên đều đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và các bên đều thừa nhận trực tiếp ký kết hợp đồng tại trụ sở văn phòng C2.

Các tài liệu do Văn phòng công chứng cung cấp thể hiện phiếu yêu cầu công chứng, giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của các bên giao dịch, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 (số vào sổ 11173) do UBND thành phố H cấp ngày 13/5/2005 mang tên ông, bà Vũ Văn N - Nguyễn Thị H. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, hồ sơ do hai bên cung cấp, thỏa thuận giá chuyển nhượng và các khoản thuế phải nộp, nội dung Hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở thỏa thuận của hai bên. Trong hồ sơ công chứng có thiếu sót là năm sinh của bà H trên hai tài liệu là chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu khác nhau như quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nhưng như phân tích trên ông N, bà H thừa nhận ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng nên xác định đúng bà H là bên chuyển nhượng, không ảnh hưởng đến bản chất nội dung hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên đồng ý với nội dung của hợp đồng và cùng ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Việc công chứng Hợp đồng giữa hai bên đã được thực hiện đảm bảo quyền, nghĩa vụ của người yêu cầu công chứng và đúng quy định của pháp luật. Các bên chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không bị lừa dối có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật về mặt nội dung và hình thức.

Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 12/5/2010, UBND phường H đã lập biên bản kiểm tra thực địa (nhà ở, đất ở) có sơ đồ thửa đất, đại diện bên chuyển quyền có ông Vũ Văn N ký xác nhận và đại diện bên nhận chuyển nhượng có ông Cao Đăng S ký xác nhận, đại diện hộ giáp ranh ký xác nhận, Hồ sơ chuyển nhượng đã được UBND phường H thẩm tra và báo cáo tóm tắt số 94/BC-UBND ngày 12/05/2010. Trên cơ sở đó Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận việc chuyển nhượng vào trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy anh S, chị B đã được xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên, phù hợp với quy định Điều 163, 168, 169 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Việc vợ chồng ông N, bà H ở trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh S mà không được sự cho phép, đồng ý của anh S là vi phạm pháp luật. Nên việc S khởi kiện yêu cầu ông N, bà H trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là có căn cứ.

Như vậy, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy việc anh S, chị B khởi kiện đòi tài sản là có căn cứ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa

đất số 85 tờ bản đồ số 50, thuộc tổ I khu 10 (nay là tổ A khu F), phường H, thành phố H, giữa ông N, bà H và anh S, chị B tại văn phòng C2 là giao dịch đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N, bà H và anh S, chị B là những người có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Từ những phân tích và nhận định trên xét thấy, bị đơn ông Vũ Văn N và bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H với anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B số công chứng 03 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 04/5/2010 vô hiệu, do vợ chồng ông bị anh S lừa dối khi ký kết hợp đồng. Đồng thời yêu cầu hủy nội dung xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H ngày 18/5/2010 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 (Số vào sổ 11173) do UBND thành phố H cấp ngày 13/5/2005 với nội dung “*Ông Cao Đăng S SN 1973, CMND số 10003796 do C.A tỉnh Q cấp ngày 23/6/2003. Bà Lê Thị B SN 1978, CMND số 101064096 do C.A tỉnh Q cấp ngày 14/11/2006, trú tại tổ C, phường H, Tp H nhận chuyển nhượng QSD đất theo hợp đồng số 03 do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 04/5/2010*” là không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác ông N, bà H có lời khai sau khi ký kết hợp đồng năm 2010 đến năm 2011 anh S đến đòi nhà đất, anh H1 cũng biết việc này, các đương sự cho rằng không có sự mua bán bị lừa dối nhưng từ đó cho đến nay cũng không có ý kiến gì về giao dịch này, mà thời hiệu đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đã hết nên bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì kể cả Hợp đồng vô hiệu thì cũng hết thời hiệu khởi kiện.

[7] Ngoài những lý do để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình, phía bị đơn còn đưa ra căn cứ chứng minh cho nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do:

Về mặt tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào giải quyết vụ án: Ngân hàng C3 - chi nhánh H3. Sau khi ông S sang tên, thì thời điểm ông N, bà H vẫn ở trên thửa đất, vợ chồng ông S1 vẫn ở trên 1 phần thửa đất. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng C3 vào tham gia tố tụng. Người tham gia tố tụng thứ hai là bà B1 là người thực hiện xác định nguồn gốc đất từ ông N - bà H. Bà B1 chỉ là giấy viết tay, không xác định được thời điểm chuyển quyền sử dụng đất, công trình trên đất là của ai. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ được quyền sở hữu của công trình trên đất, không đưa bà B1 vào tham gia là không triệt để. Thứ ba, Tòa án sơ thẩm không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X1 vào tham gia vụ án. Thời điểm ông S1 nhận chuyển nhượng là thời điểm trong thời kỳ hôn nhân với bà X1, bà X1 còn sống. Sau khi bà X1 chết, đây là tài sản thuộc di sản thừa kế của bà X1, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà X1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X1 gồm có mẹ bà X1 và các con bà X1 chưa được đưa vào tham gia tố tụng. Thứ hai, là hoạt động thu thập chứng cứ, hiện nay còn phát hiện nhiều điểm chưa được rõ ràng trong hợp đồng công chứng. Theo Điều 44 Luật công chứng, về việc sửa đổi hợp đồng còn nhiều vấn đề. Thứ ba là GCNQSDĐ không thể hiện quyền sử dụng đất đối với công trình trên đất, nhưng hoạt động thẩm định và định giá lại định giá cả 2 công trình trên đất là vi phạm.

Xét thấy: sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh S đã làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh Q – PGD Hà Tu ngày 28/6/2010 và đến ngày 03/4/2012 đã tắt toàn khoản vay, xóa thế chấp. Do đó Ngân hàng TMCP C3 không có quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án. Và ngày 30/7/2012 anh S1 chị X1 đã bàn giao trả nhà đất sau đó anh S1, chị X1 đã chuyển đi nơi khác. Năm 2018 chị X1 chết, tài sản này đã bàn giao cho anh S nên không thể xác định đây là di sản thừa kế của bà X1 như quan điểm của Luật sư nên không có căn cứ xác định bà X1 đã chết thì phải đưa những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà X1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Về nội dung, hình thức của hợp đồng đã được phân tích và nhận nêu trên nên không có căn cứ xem xét lý do kháng cáo này của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Luật sư là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn còn cho rằng: Bản án thụ lý theo Thông báo thụ lý quan hệ pháp luật là cho mượn cho ở nhờ, nhưng cuối cùng lại thay đổi nội dung không theo thông báo thụ lý, không áp dụng pháp luật cho mượn tài sản theo quy định tại điều 512 đến 517 BLDS 2005. Phần nhận định cho rằng áp dụng khoản 9 Điều 26 là sai, khoản 9 là tranh chấp đất đai. Tranh chấp đất đai là tranh chấp quyền. Như vậy là vi phạm tố tụng về áp dụng pháp luật. Phải áp dụng khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho rằng đăng ký vào trang cuối của Sổ đỏ đã đảm bảo là không có căn cứ. Tại Luật Đất đai 2013 quy định về điều kiện chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê phải đăng ký cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực tại thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó việc chuyển nhượng chưa có hiệu lực. Hoạt động tiếp cận công khai chứng cứ chưa được thực hiện. Đến thời điểm hiện nay, bên đương sự là bị đơn chưa được tiếp cận hợp đồng, đã yêu cầu nhiều lần nhưng chưa được thực hiện cụ thể là Bản gốc hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Kiện đòi tài sản; Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” là xác định đúng quan hệ tranh chấp và tại phần quyết định đã áp dụng khoản 3 Điều 26 là đúng quy định tuy nhiên phần nhận định lại ghi khoản 9 Điều 26 là không đúng, có nhầm lẫn, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Và áp dụng các điều luật liên quan đến kiện đòi tài sản, tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là đúng quy định. Tuy nhiên đối với phần áp dụng pháp luật tại phần quyết định kể cả liên quan đến án phí Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng chưa đầy đủ cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Đối với hiệu lực pháp luật đăng ký vào sổ địa chính là việc đăng ký vào trang sau của bìa đỏ. Luật sư bị đơn cũng cho rằng đối với Hợp đồng chuyển nhượng bản gốc bị đơn chưa được tiếp cận, thấy rằng Tòa án sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ theo đúng quy định, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Văn phòng C2 đã cung cấp bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng, các bên đương sự đã được tiếp cận và tranh luận liên quan đến bản gốc của Hợp đồng chuyển nhượng và tại phiên tòa phúc thẩm một lần nữa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã yêu cầu Văn phòng công chứng cung cấp bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng lưu tại Văn phòng công chứng, bị đơn đã được xem trực tiếp tại phiên tòa phúc thẩm.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân tỉnh Quảng Ninh, Hội đồng xét xử phúc thẩm có nhận được Đơn đề nghị thu thập chứng cứ, Đơn Phản ánh, Đơn tố cáo, Đơn khiếu nại của bị đơn ông Vũ Văn N đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ là 03 bản chính liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng hiện đang lưu trữ tại Văn phòng công chứng, Chi Cục thuế thành phố H và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H và đề nghị giám định 03 Hợp đồng chuyển nhượng này vì có dấu hiệu giả mạo và hành vi không giải quyết các Đơn yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: như phân tích trên đủ cơ sở xác định việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng của các bên là tự nguyện, việc có thiếu sót trong Hợp đồng chuyển nhượng nhưng không làm thay đổi bản chất sự việc và đã được Hội đồng xét xử xem xét toàn diện khách quan tại phiên tòa phúc thẩm nên không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu của ông Vũ Văn N tại các đơn nêu trên.

[8]. Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Nhưng do bị đơn là người cao tuổi và xin miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Do đó miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông N, bà H.

[9]. Về chi phí tố tụng khác: Quá trình giải quyết tranh chấp nguyên đơn đã đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đã nộp tiền tạm ứng chi phí và Tòa án đã tiến hành. Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.300.000đ, chi phí cho việc định giá tài sản là 2.500.000đ. Nguyên đơn tự nguyện chịu cả số tiền này, không yêu cầu bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm cũng là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[10]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm đủ cơ sở xác định: bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Do đó không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tòa án sơ thẩm có thiếu sót như phân tích trên nhưng không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm nhưng Tòa án sơ thẩm cũng cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 163, 168, 169, 256, 428, 429, 439 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Điểm đ, khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B đối với ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng thửa đất số 85 tờ bản đồ số 50, có diện tích 241,58m², tại tổ I khu 10 (nay là tổ A khu F), phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 (số vào sổ 11173) ngày 13/5/2005 mang tên ông, bà Vũ Văn N – Nguyễn Thị H và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận giao dịch chuyển nhượng cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B vào ngày 18/5/2010 và tài sản gắn liền trên đất (gồm 02 căn nhà cấp 4 và công trình phụ).

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H với anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B số công chứng 03 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 04/5/2010 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy nội dung xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H ngày 18/5/2010 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 709300 (Số vào sổ 11173) do UBND thành phố H cấp ngày 13/5/2005 với nội dung “Ông Cao Đăng S SN 1973, CMND số 10003796 do C.A tỉnh Q cấp ngày 23/6/2003. Bà Lê Thị B SN 1978, CMND số 101064096 do C.A tỉnh Q cấp ngày 14/11/2006, trú tại tổ C, phường H, Tp H nhận chuyển nhượng QSD đất theo hợp đồng số 03 do Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh công chứng ngày 04/5/2010”.

Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn anh Cao Đăng S tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đã nộp xong.

Về án phí dân sự: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Văn N, bà Nguyễn Thị H.

Trả lại anh Cao Đăng S, chị Lê Thị B số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002806 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện và cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

CÁC THẨM PHÁN**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Nguyễn Thúy Hằng Nguyễn Thị Thúy Huyền****Bùi Đức Thanh*****Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP. Hạ Long;
- CCTHADS TP. Hạ Long;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Bùi Đức Thanh**