

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH B**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2023/DS- PT

Ngày: 09/03/2023.

*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 B**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng, ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Ngày 9/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2022/TLPT- DS ngày 18/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2022/QĐ-PT ngày 19/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 35A/2023/QĐ-PT ngày 18/01/2023 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 17/2023/TB-TA giữa:

* Nguyên đơn: Ông Ngô Quang C, sinh năm 1969. Nơi cư trú: Thôn X, xã X1, H, tỉnh B (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà 123, đường N, phường S, thành phố B1, tỉnh B1 (Có mặt).

* Bị đơn: Anh Lê Văn Đ, sinh năm 1985. Nơi cư trú: Thôn Cẩm X, xã X1, H, tỉnh B (Vắng mặt).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Ngô Đắc Nga, sinh năm 1974. Nơi cư trú: Thôn X, xã X1, H, B (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà Nga: Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà 123, đường N, phường S, thành phố B1, tỉnh B1 (Có mặt).

- Chị Hà Thị H, sinh năm 1989. Nơi cư trú: Thôn Cẩm X, xã X1, H, B. (Vắng mặt)

- Ông La Văn T, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972. Đều trú tại: Xóm D, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B. (Anh T có mặt, chị B vắng mặt)
- Văn phòng công chứng H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh B- Trưởng Văn phòng (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố số 02, thị trấn Th, huyện H, tỉnh B.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Ngô Quang C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Ngô QuangC và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Đắc Nga do ông Vũ Văn X đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

ÔngC bà Nga cho vợ chồng anh Lê Văn Đ chị Hà Thị H vay tiền làm nhiều lần vào năm 2019 với tổng số tiền là 1.405.000.000 đồng. Anh Đ chị H không trả được nợ nên đã đồng ý sang tên thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, diện tích 235,7m² tại xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng H. Đến nay ôngC không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được vì sau khi chuyển nhượng xong thì anh Đ đã mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ÔngC bà Nga đã nhiều lần yêu cầu anh Đ bàn giao lại giấy tờ nhà đất trên nhưng anh Đ chị H không thực hiện.

Ngày 03/10/2019, bà Nga với ông Đ có ký với nhau hợp đồng đặt cọc. Bà Nga ký hợp đồng đặt cọc là để mua đất của ông Đ ở thôn Cẩm X, xã X1. Các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà đất là 600.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ đang thế chấp ở Ngân hàng Quân đội. Ngày 26/5/2020 thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để gán số nợ 1.405.000.000 mà anh Đ nợ ôngC bà Nga. Các bên không có văn bản nào thỏa thuận việc gán số tiền nợ 1.405.000.000 đồng; không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa các bên. ÔngC không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn Đ với ông La Văn T. Còn bà Nga có biết việc ông T và anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không thì đề nghị căn cứ hồ sơ giải quyết.

Nay ôngC yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/5/2020 giữa ông Ngô QuangC với anh Lê Văn Đ đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, diện tích 235,7 m² tại xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B. Ngoài ra ôngC không có yêu cầu gì khác.

Ông không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Đối với số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không có ý kiến gì về lời khai của ôngC và bà Nga tại Cơ quan điều tra.

Bị đơn là anh Lê Văn Đ trình bày:

Vợ cH anh đã nhận được các văn bản do Tòa án gửi. Nay vợ cH anh có quan điểm như sau: Vợ cH anh xác định chỉ bán nhà đất tại thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B cho ông La Văn T là người cùng thôn. Anh xác định lời khai của vợ cH anh tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh B là đúng, vợ cH anh vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày với cơ quan Công an. Do điều kiện công việc nên anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vợ cH anh. Các văn bản đề nghị gửi về: Tổ 3, thị trấn Thông Long, huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông La Văn T trình bày:

Vợ cH anh Lê Văn Đ có nợ tiền ngân hàng nên muốn bán nhà đất tại thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, địa chỉ: Xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B. Đất có diện tích 240 m². Được Ủy B nhân dân huyện Hiệp Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 663271 ngày 26/5/2006 cho ông Lê Văn Trung và bà Nguyễn Thị Bấy. Ông Trung bà Bấy tặng cho anh Lê Văn Đ và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận ngày 17/6/2016. Vợ cH anh đã đặt vấn đề hỏi mua nhà đất này. Ngày 19/3/2020, anh đặt cọc và giao cho vợ anh Đ là chị Hà Thị H số tiền 674.000.000 đồng; ngày 29/3/2020, anh giao tiếp cho chị H số tiền 526.000.000 đồng để đặt cọc mua nhà đất ở trên. Việc giao tiền được lập thành văn bản có tên là hợp đồng đặt cọc. Ngày 19/3/2020, vợ cH anh cùng chị H đến Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh B để trả tiền và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng của nhà đất trên ra. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà đất là 7.500.000 đồng/m². Tổng số tiền anh phải trả cho vợ cH anh Đ là 1.800.000.000 đồng. Đến ngày 18/4/2020, anh giao tiếp cho chị H số tiền còn lại để thanh toán tiền nhà 600.000.000 đồng. Chị H là người giao nhà đất cho vợ cH anh, việc bàn giao nhà đất không lập thành văn bản gì. Ngày 13/4/2020, anh và anh Đ đến UBND xã X1 để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cán bộ địa chính của xã là ông Hằng không làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng cho các bên, ông Hằng còn giữ lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đ từ ngày 13/4/2020 đến tháng 10/2020 thì UBND xã do ông Ngô Xuân Thủy giao lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Hiện nay anh vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Anh không biết lý do tại sao UBND xã X1 không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh và anh Đ.

Nay anh yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh Đ là có hiệu lực. Và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Quang C với anh Lê Văn Đ được lập ngày 26/5/2020 vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu độc lập và quan điểm của ông La Văn T (là cH bà). Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Văn phòng công chứng Hdo ông Vũ Anh B đại diện trình bày:

Ngày 26/5/2020, ông với tư cách là công chứng viên của Văn phòng công chứng Hcơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng - ông Lê Văn Đ, sinh năm 1985, cư trú: Thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B với bên nhận chuyển nhượng - ông Ngô QuangC, sinh năm 1969, cư trú: Xã X1, huyện H, tỉnh B.

Theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ chuyển nhượng cho ôngC toàn bộ thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 240 m² tại địa chỉ: Xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B. Đất đã được Ủy B nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ663271 ngày 26/5/2006, tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận ngày 17/6/2016. Theo kết quả trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H cấp ngày 26/5/2020 thì thửa đất nêu trên là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, diện tích 235,7 m².

Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng đã được ông thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ phải cung cấp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Đ có xuất trình bản gốc Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất. Nay ông được biết trước khi ông Đ và ôngC ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu ở trên cho ông La Văn T là người cùng thôn tại Ủy B nhân dân xã X1. Việc ông T và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng như thế nào thì ông không biết và không nắm được. Nay các bên có xảy ra tranh chấp thì quan điểm của ông là đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

* Qua làm việc với ông Ngô Xuân Thủy- Chủ tịch Ủy B nhân dân xã X1, ông Thủy cho biết: Anh Lê Văn Đ, sinh năm 1985, cư trú ở thôn Cẩm X, xã X1 được bố mẹ là ông Lê Văn Trung và bà Nguyễn Thị Bấy tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 240 m² tại địa chỉ: Xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B. Đất đã được Ủy B nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ663271 ngày 26/5/2006, tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận ngày 17/6/2016. Vào khoảng tháng 4/2020, anh Lê Văn Đ và ông La Văn T là người cùng thôn có đến UBND xã X1 làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở trên. Theo tài liệu lưu ở UBND xã thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và anh Đ đã được ký kết nhưng chưa được chứng thực. Tại thời điểm đó thì thửa đất không có tranh chấp gì, có đủ điều

kiện để chuyển nhượng cho nhau. Lý do tại sao hợp đồng chuyển nhượng chưa được chứng thực thì ông không nắm được. Từ khoảng tháng 4/2020, ông Trần Văn Hằng (cán bộ địa chính của xã) giữ lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Lê Văn Đ, đến ngày 01/9/2020, ông Hằng đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông. Ngày 06/10/2020, ông trực tiếp giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông La Văn T. Ông T đã thanh toán xong tiền đất cho anh Đ. Còn việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông C và anh Đ như thế nào thì ông không nắm được.

* Qua làm việc với ông Trần Văn Hằng, ông Hằng trình bày: Năm 2020 khi đó ông đang làm việc tại vị trí công chức địa chính xã X1. Tháng 4/2020 có ông Lê Văn Đ và ông La Văn T có đến nhờ ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, do chưa đủ điều kiện nên ông chưa hoàn tất xong thủ tục hợp đồng chuyển nhượng cho các bên. Khi các bên về có để lại phòng làm việc của ông một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hợp đồng chuyển nhượng đang làm, các bên đã thực hiện xong việc ký hợp đồng. Đến chiều cùng ngày thì ông có biết thông tin là giữa ông Lê Văn Đ và ông Ngô Quang C bà Ngô Đắc Nga có hợp đồng đặt cọc với thửa đất trên nên ông báo cáo lãnh đạo là dừng lại việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và ông T. Việc chuyển nhượng đất giữa ông C và ông Đ thì ông không nắm được. Sau đó bà Nga có đến gặp ông và nói là ông Đ nhờ vào lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ. Do tin tưởng nên ông đã giao cho bà Nga giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, ông có nói với bà Nga về việc ông Đ, ông T đang làm hợp đồng chuyển nhượng tại xã X1. Ba ngày sau thì ông đến nhà bà Nga lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Nội dung cụ thể thì ông đã trình bày với cơ quan điều tra, đề nghị Tòa án xem xét thu thập tài liệu chứng cứ và giải quyết theo quy định.

Lời khai của các đương sự tại cơ quan điều tra:

+ Bà Ngô Đắc Nga trình bày: Bà Nga khẳng định các mã vay tiền của vợ chồng anh Đ, chị H đã trả đầy đủ. Còn các Hợp đồng ngày 03/10/2019; 27/12/2019 đều được thực hiện theo thỏa thuận giữa anh Đ và bà để thực hiện việc mua bán thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 663271 với số tiền 1.200.000.000 đồng. Hợp đồng ngày 26/5/2020 do anh Đ tự nguyện thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông C diễn ra tại Văn phòng Công chứng H. Để thực hiện được Hợp đồng ngày 26/5/2020, bà Nga đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 663271 (bản gốc) do ông Hằng giao cho. Trước khi thực hiện Hợp đồng này, bà Nga biết việc anh Đ đang làm Hợp đồng chuyển nhượng đất cho người khác. Do bà Nga đã đặt cọc mua thửa đất này với anh Đ vào ngày 03/10/2019, thời hạn chưa hết 01 năm và được anh Đ đồng ý chuyển nhượng để tiếp tục nhận số tiền còn lại theo thỏa thuận mua bán. Số tiền 800.000.000 đồng mà

chị H trả cho bà là do bán đất và trước đó chị H có xin bà bán đất của anh Đ để trả nợ dần cho bà.

+ Ông Ngô QuangC trình bày: ÔngC không biết và không tham gia Hợp đồng mua bán, đặt cọc đất giữa bà Nga với vợ cH anh Đ. Vào ngày 26/5/2020, ôngC và anh Đ có mặt thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất mang tên anh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 663271 là hoàn toàn tự nguyện. ÔngC cũng không biết sự việc anh Đ đã bán thửa đất nêu trên cho người khác.

+ Anh Lê Văn Đ trình bày: Các Hợp đồng ngày 03/10/2019 và ngày 27/12/2019 đều do bà Nga yêu cầu anh Đ thực hiện việc chốt nợ do đã vay tiền của bà Nga từ trước. Do làm ăn thua lỗ và nhờ bà Nga đóng lãi ngân hàng về các thửa đất mà vợ cH anh Đ đã thế chấp vay tiền. Thời điểm cuối năm 2019, anh Đ nhờ chị H đến chốt nợ với bà Nga. Được chị H thông báo tổng số tiền nợ là 1.200.000.000 đồng, để trả nợ anh Đ đã thỏa thuận gán trả bà Nga bằng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 663271 nhưng bà Nga không đồng ý vì thửa đất đã và đang thế chấp tại Ngân hàng. Do vậy, anh Đ đã thông báo về việc sẽ bán thửa đất mang tên anh Đ cho người khác để lấy tiền trả nợ cho bà Nga. Anh Đ thỏa thuận với bà Nga về việc sau khi trả đủ nợ, bà Nga sẽ có trách nhiệm xóa Hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2019 để đảm bảo giao dịch chuyển nhượng đất cho người mua. Quá trình bán đất cho ông T thì vợ cH anh Đ đã trả nợ được tổng số tiền 800.000.000 đồng và thông báo rõ cho bà Nga biết sự việc. Anh Đ cho rằng bà Nga đã xóa Hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2019 nên thời điểm trước ngày 18/4/2020 (lần nhận tiền bán đất cuối cùng của gia Đ ông T) thì anh Đ đã đến UBND xã X1 đề nghị chuyển nhượng thửa đất cho ông T.

Đối với Hợp đồng ký ngày 26/5/2020, anh Đ khẳng định bản thân không thỏa thuận và ký xác nhận việc bán thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 663271 cho ôngC. Chữ ký, xác nhận điểm chỉ tại Hợp đồng ngày 26/5/2020 anh Đ cho rằng bà Nga đã đưa ra để ký, xác nhận tại thời điểm anh Đ và chị H thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất mang tên chị H cho bà Nga tại gia Đ bà Nga vào tháng 02/2020.

+ Chị Hà Thị H trình bày: Chị H được anh Đ thông báo đã vay nợ tiền của bà Nga đồng thời bà Nga yêu cầu chốt công nợ tại Hợp đồng ngày 03/10/2019 nên ngày 27/12/2019 chị H đã tham gia ký xác nhận nợ. Để trả tiền đã thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 01 thửa đất mang tên anh Đ và 01 thửa đất mang tên chị H đã vay của Ngân hàng nên chị H nhiều lần vay mượn tiền của bà Nga. Đến thời điểm tháng 02/2020, bà Nga chốt nợ của anh Đ số tiền 1.200.000.000 đồng. Do anh Đ nhờ nên chị H đứng ra nhận nợ đồng thời ký xác nhận tại các giấy tờ vay tiền do anh Đ đã xác lập trước đó. Anh Đ và chị H đã bán thửa đất số AĐ 663271 để lấy tiền trả nợ cho bà Nga nên kể từ ngày 19/3/2020, chị H đã thực hiện các Hợp đồng nhận tiền đặt cọc tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng

của ông T. Quá trình nhận tiền đặt cọc, chị H đã trả cho bà Nga số tiền 800.000.000 đồng và thông báo cho bà Nga được biết số tiền trả nợ do bán thửa đất nêu trên cho ông T.

+ Ông Trần Văn Hằng trình bày: Thời điểm giữa tháng 4/2020, ông Hằng được ông T và anh Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 663271 và đề nghị thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng (không có biên bản xác định rõ thời gian tiếp nhận). Cùng ngày, bà Nga thông báo cho ông Hằng biết sự việc bà Nga đặt cọc tiền mua đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2019. Do bà Nga đưa ra lý do anh Đ đề nghị bà Nga đến nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 663271 (bản gốc) nên ông Hằng đã bàn giao cho bà Nga nhận quản lý. Trước ngày 26/5/2020 ông Hằng đã yêu cầu và đã được bà Nga giao lại. Trước khi ông Hằng giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Đ. Quá trình giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nga, ông Hằng có thông báo cho bà Nga biết việc anh Đ đang đề nghị chuyển nhượng đất cho ông T. Ông Hằng không biết việc bà Nga đã sử dụng vào mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/4/2020.

* Tòa án, Hội đồng thẩm định trong tố tụng dân sự huyện H đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và có kết quả: Quyền sử dụng thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, diện tích 235,7 m² tại Xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện Hiệp Hoà, tỉnh B được UBND huyện Hiệp Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 663271 ngày 26/5/2006. Anh Lê Văn Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hoà xác nhận ngày 17/6/2016. Trên thửa đất có một ngôi nhà cấp 4 đã đổ trần 4 gian phần thô, 01 nhà bếp, 01 nhà tắm, 01 sân lát gạch, 01 cây bưởi. Đất có các phía giáp ranh: Phía Bắc giáp nhà ông Lê Xuân Trường, Phạm Văn Chắt; phía Tây giáp nhà ông Cao Bá Thông; phía Nam giáp nhà ông La Văn Tư; phía Đông giáp nhà ông Ngô Văn B. Hiện trạng thửa đất không có sự thay đổi gì về ranh giới mốc giới.

* Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 129, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự. Điều 167, Điều 168 và Điều 169 của Luật đất đai. Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy B 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. Xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Lê Văn Đ với ông La Văn T đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, đất có diện tích 235,7 m², địa chỉ thửa đất: Xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B. Đất đã được Ủy B nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AĐ 663271 ngày 26/5/2006 cho ông Lê Văn Trung và bà Nguyễn Thị Bảy. Anh Lê Văn Đ được tặng cho và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận ngày 17/6/2016 có hiệu lực. Đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp nhà ông Lê Xuân Trường, Phạm Văn Chát; phía Tây giáp nhà ông Cao Bá Thông; phía Nam giáp nhà ông La Văn Tư; phía Đông giáp nhà ông Ngô Văn B.

Ông La Văn T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn Đ với ông Ngô QuangC ký ngày 26/5/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng H đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, đất có diện tích 235,7 m², địa chỉ thửa đất: Xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B. Đất đã được Ủy B nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 663271 ngày 26/5/2006 cho ông Lê Văn Trung và bà Nguyễn Thị Bảy. Anh Lê Văn Đ được tặng cho và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận ngày 17/6/2016 vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 03/10/2022, ông Ngô QuangC có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Ngô Văn X - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Đắc Nga trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô QuangC và anh Lê Văn Đ là hoàn toàn tự nguyện, đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên đủ căn cứ có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn Đ với ông La Văn T chưa được công chứng, chứng thực; hai người này có quan hệ họ hàng, mặt khác anh Đ vẫn còn nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà Nga. Do vậy, đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và ông T vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Ngô QuangC, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ôngC.

Đại diện VKSND tỉnh B phát biểu:

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

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô QuangC phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà mở lần thứ hai không có lý do. Toà án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Ngô QuangC đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, diện tích 235,7m² tại xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B: Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định được thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 240 m² tại địa chỉ xóm Chùa, thôn Cẩm X, xã X1, huyện H, tỉnh B được Ủy B nhân dân huyện Hiệp Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 663271 ngày 26/5/2006 cho ông Lê Văn Trung và bà Nguyễn Thị Bấy. Ông Trung, bà Bấy đã tặng cho anh Lê Văn Đ và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận ngày 17/6/2016. Theo kết quả trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh B cấp ngày 26/5/2020 thì thửa đất nêu trên nay là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65, diện tích 235,7m². Đất có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp nhà ông Lê Xuân Trường, Phạm Văn Chắt; phía Tây giáp nhà ông Cao Bá Thông; phía Nam giáp nhà ông La Văn Tư; phía Đông giáp nhà ông Ngô Văn B. Đất hiện do gia Đ ông La Văn T đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

[2.3] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn Đ với ông La Văn T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn Đ và ông Ngô QuangC:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, lời khai của ông Trần Văn Hằng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định: Ngày 03/10/2019, bà Ngô Đắc Nga và anh Lê Văn Đ có ký với nhau hợp đồng đặt cọc, mục đích là để bà Nga nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thửa đất số 166, tờ bản đồ số 65 của anh Đ. Đến tháng 3/2020, chị H là vợ anh Đ đã nhận tiền đặt cọc và đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông La Văn T ở cùng thôn để lấy tiền trả nợ cho

ngân hàng và bà Nga. Chị H đã ký các Hợp đồng đặt cọc (hợp đồng ngày 19/3/2020, 29/3/2020, 18/4/2020) và nhận tiền đặt cọc, tiền thanh toán nhà đất của ông T với tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng. Anh Đ đã bàn giao đất cho ông T quản lý, sử dụng đất từ tháng 3 năm 2020. Khoảng giữa tháng 4 năm 2020 (không rõ ngày cụ thể), ông T và anh Đ đã đến trụ sở UBND xã X1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 166, hai bên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị UBND xã X1 chứng thực hợp đồng nhưng UBND xã chưa thực hiện việc chứng thực.

Trước khi chuyển nhượng đất cho ông T, vợ chồng anh Đ đã xin bà Nga cho bán thửa đất 166 của anh Đ để trả nợ dần cho bà Nga và thực tế đã trả bà Nga 800.000.000 đồng. Bà Nga có biết việc anh Đ đã chuyển nhượng thửa đất 166 nói trên cho người khác, đã nhận 800.000.000 đồng do vợ chồng anh Đ bán đất mà có nhưng bà Nga vẫn gặp ông Hằng – Công chức địa chính UBND xã X1, huyện H tại thời điểm đó để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đ. Trên cơ sở đó, ngày 26/5/2020, ông C và anh Đ thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 166 nói trên giữa anh Đ với ông C tại Văn phòng công chứng H. Do đó, đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ cho ông T mặc dù chưa được chứng thực nhưng được xác lập trước hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ cho ông C.

Các lời khai của anh Lê Văn Đ đều xác nhận chuyển nhượng nhà, đất cho ông T, không chuyển nhượng cho ông C; việc anh Đ chuyển nhượng cho ông T hoàn toàn tự nguyện. Tại thời điểm chuyển nhượng, anh Đ đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất trên nên hợp đồng không trái pháp luật. Mặc dù hợp đồng giữa anh Đ và ông T chưa được chứng thực nhưng anh Đ và anh T đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng (nghĩa vụ bàn giao đất và nghĩa vụ trả tiền). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh T có hiệu lực pháp luật là có căn cứ theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Quang C với anh Lê Văn Đ ký ngày 26/5/2020 được công chứng tại văn phòng công chứng H nhưng thực tế không có việc thanh toán, bàn giao đất sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng này. Theo lời trình bày của ông X (người đại diện của ông C) thì giữa ông C với anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để gán số tiền mà anh Đ nợ ông C bà Nga là 1.405.000.000 đồng nhưng các bên không có văn bản nào thỏa thuận về việc gán số tiền nợ này. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu do giả tạo là có căn cứ theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Tòa án đã giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự không có yêu cầu gì. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Ngô QuangC, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ôngC không được chấp nhận nên ôngC phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô QuangC, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy B thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, buộc ông Ngô QuangC phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0008322 ngày 06/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H. Xác nhận ông Ngô VănC đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hương Giang

