TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập –Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 530/2023/DS-PT
Ngày 27 tháng 10 năm 2023
"V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;
Ông Nguyễn Xuân Điền.

- Thư ký phiên toà: Bà Vy Minh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Lã Thị Tú Anh, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 về việc "Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11810/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1954; trú tại: Thôn B, xã X, huyện N, Hà Tĩnh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hậu T1; Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ cư trú: Căn hộ E Tòa nhà I, số I Đ, phường P, quận T, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Huy T2; Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Đình Q, sinh năm 1948 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1950; cùng có địa chỉ: Thôn F, xã Y, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn

Vinh D, đều là Luật sư thuộc Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh N; có mặt bà A, vắng mặt ông D.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Tiến A1, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã X, huyện N, Hà Tĩnh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3; chức vụ: Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Bùi Nam T4; địa chỉ: K, thị trấn X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T4*:* Bà Nguyễn Thị A; Luật sư thuộc Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh N; có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:*

Năm 1990, bà mua đất của ông Phạm Văn X và bà Đặng Thị T5 diện tích 300m^2 tại thôn B, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh và đã làm nhà ở trên đất. Năm 2008 bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) thì gặp khó khăn nên năm 2009 bà nhờ ông Bùi Nam T4 làm hộ. Ông T4 đưa cho bà một số giấy in mẫu, chưa điền nội dung nói bà ký để làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ và bảo bà phô tô chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu thành 03 bộ. Do tin tưởng ông T4 và do không hiểu pháp luật nên bà ký các giấy tờ theo chỉ dẫn của ông T4 tại nhà ông T6, bà L1. Năm 2010, ông T4 đưa GCNQSDĐ có tên bà nên bà yên tâm và không đọc hết nội dung ghi trong GCNQSDĐ. Đến năm 2013, khi làm hồ sơ xin vay tiền ngân hàng, khi đưa hồ sơ đến UBND huyện N chứng nhận thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ cho biết diện tích đất của bà không phải 300m^2 như trong đơn mà chỉ có 150m^2, còn 150m^2 trên giấy tờ đã chuyển nhượng cho ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L ở thôn F, xã Y, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. Sau khi biết sự việc bà đã gặp ông T4 để hỏi thì được trả lời đất bà chỉ được cấp 150m^2. Bà đã làm đơn tố cáo gửi các cơ quan chức năng giải quyết để trả lại 150m^2 cho bà nhưng đến nay chưa được giải quyết.

Theo bà hợp đồng mua bán đất giữa bà với vợ chồng ông Q là giả mạo, bà không biết nội dung, không phải là ý chí của bà. Bà và ông Q, bà L chưa hề gặp nhau, không trực tiếp ký hợp đồng, không có việc các bên cùng ký hợp đồng trước mặt cán bộ UBND xã X. Giá đất ghi trên hợp đồng 1.000.000 đồng là vô lý vì

thực chất không có việc mua bán đất; so với giá đất cùng thời điểm quy định tại điểm 1 mục C phụ lục số 3 Quyết định số 4155/QĐ-UBND, ngày 23/12/2009 của UBND tỉnh H có giá 2.000.000 đồng/1m^2 thì 150m^2 của bà có giá 300.000.000 đồng, giá thị trường tại thời điểm đó có giá 5.000.000 đồng/1m^2 thì thửa đất của bà có giá 750.000.000 đồng. Ngoài ra, giá đất do cơ quan thuế Nghi Xuân xác định 5.508.000 đồng là trái với quy định tại 1 mục C phụ lục số 3 Quyết định số 4155 nêu trên nên không có giá trị. Bà chưa nhận tiền từ ông Q, bà L, không có chứng từ biên nhận 1.000.000 đồng do bà ký. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2010 được UBND xã X chứng thực ngày 14/01/2010 nhưng tờ khai thuế thu nhập cá nhân ghi ngày 04/01/2010, tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ghi ngày 04/01/2010, biên bản kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng ghi 05/01/2010; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ghi ngày 04/01/2010 giả mạo chữ ký của bà. Thực tế 150m^2 đất đã chuyển nhượng hiện nay bà đang sử dụng nguyên hiện trạng, ông Q, bà L không sử dụng.

Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2010 do UBND xã X chứng thực ngày 14/01/2010 vô hiệu; huỷ GCNQSDĐ số BB 485374 do UBND huyện N cấp ngày 09/4/2010 cho ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L.

Quá trình giải quyết vụ án bà T có đơn đề nghị Toà án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Bùi Đình Q tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2010 và chữ ký, chữ viết Trần Thị T tại Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ghi ngày 04/01/2010 nhưng ngày 06/4/2021 bà T có đơn rút yêu cầu trưng cầu giám định định chữ ký, chữ viết của ông Bùi Đình Q tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2010.

- Bị đơn, do người đại diện trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2010 do UBND xã X chứng thực ngày 14/01/2010 là sự tự nguyện, thoả thuận, không lừa dối. Bà T cho rằng anh Thắng lợi d việc bà nhờ làm GCNQSDĐ để chèn thêm hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Bà T đã ký vào các văn bản thì phải chịu trách nhiệm về việc đọc nội dung và chịu trách nhiệm với chữ ký của mình. Bà T cho rằng không biết, không gặp ông Q, bà L là không đúng vì việc mua bán đất do hai bên với nhau từ năm 2005 – 2013. Ông Q, bà L ở nhà con đẻ (anh T4) gần nhà bà T, thường xuyên gặp và nhiều lần đến nhà bà T chơi. Giá đất 1.000.000 đồng là sự thoả thuận của 02 bên và đất đồi núi cằn cỗi, nằm trên cao, đường đi chỉ rộng 2m, không có giá trị nhiều; do số tiền không quá lớn và tin tưởng nên không lập biên bản giao nhận tiền. Các bên mua bán đã trực tiếp đến UBND xã X ký hợp đồng, có sự chứng kiến của cán bộ công chức địa chính, Chủ tịch UBND xã ký chứng thực. Bà T là người trực tiếp nhận GCNQSDĐ, là người biết chữ nên khi nhận bà

phải biết được diện tích đất 150m^2, bà T trình bày khi vay tiền ngân hàng mới biết là không đúng. Khi cán bộ địa chính kiểm tra hiện trạng thửa đất, lập biên bản thì bà T xem, ký sau đó mới đưa cho mọi người ký. Trong quá trình hoà giải phía bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn 30.000.000 đồng hoặc cắt 2m chiều ngang và bà T phải rút đơn khởi kiện nhưng và T không đồng ý. Do đó, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện N trình bày:

GCNQSDĐ số BB 485374 do UBND huyện N cấp ngày 09/4/2010 cho ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L thực hiện theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thành phần hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập đầy đủ theo quy định nên UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho ông Q, bà L là đúng quy định của pháp luật. Bà Trần Thị T yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số BB 485374 do UBND huyện N cấp ngày 09/4/2010 cho ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L là không có cơ sở.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã X trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Trần Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L lập ngày 04/01/2010 là sự tự nguyện giữa 02 bên, không có lừa dối, đe doạ; chữ ký trong hợp đồng là của các bên và UBND xã đã thực hiện việc chứng thực hợp đồng và lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Bà Trần Thị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu huỷ GCNQSDĐ cấp cho ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L là không có cơ sở.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Nam T4 trình bày:

Ông không có chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền để làm được GCNQSDĐ, ông không đưa bất cứ giấy tờ, mẫu hồ sơ gì cho bà T. Bà T không đưa và ông cũng không nhận từ bà T sổ hộ khẩu, chứng minh thư của bà T, ông không nhận GCNQSDĐ đưa về cho bà T. Các chữ ký của bà T vào giấy tờ hồ sơ chuyển nhượng là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Ông không trà trộn giấy tờ vào để lừa dối bà T ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Người làm chứng ông Trần Duy Đ trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2010 giữa bà Trần Thị T và ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L dựa trên sự tự nguyện của 02 bên, không có lừa dối, đe doạ; chữ ký trong hợp đồng là của các bên và UBND xã X đã thực hiện việc chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

- Người làm chứng ông Lê Văn D1 *trình bày:*

Hồ sơ, thủ tục để UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho bà T năm 2009 và chuyển nhượng năm 2010 là do ông hướng dẫn. Năm 2009 bà T nộp hồ sơ cho ông, sau khi được lãnh đạo UBND xã thẩm định, ông chuyển hồ sơ cho Phòng Tài

nguyên và Môi trường UBND huyện N thẩm định đề nghị UBND huyện cấp GCNQSDĐ. Sau khi bà T được cấp GCNQSDĐ, ông đã trực tiếp nhận tại phòng giao dịch một cửa UBND huyện N và giao lại cho bà T. Khi nhận được giấy gọi, các hộ dân được cấp lên nhận chứ không lập biên bản giao nhận, cấp cho ai người đó nhận, nếu nhận thay phải có giấy uỷ quyền. Đối với hồ sơ chuyển nhượng đất năm 2010 bà T hỏi ông thủ tục tách thửa để chuyển nhượng, ông đã cho bà T mẫu hợp đồng, sau đó bà T nộp cho ông. Khi bà T nộp hợp đồng chuyển nhượng cho ông thì các bên chưa ký, chưa ghi diện tích vì khi đó chưa kiểm tra thực địa. Sau khi kiểm tra thực địa có kết quả, ông đã gọi các bên lên ký hợp đồng trước sự chứng kiến của ông và Chủ tịch UBND xã đã chứng thực hợp đồng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 121, 122, 124, Điều 697, 698, 699, 701,702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003, xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2010, do UBND xã X chứng thực ngày 14/01/2010 vô hiệu và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 485374 do UBND huyện N cấp ngày 09/4/2010 cho ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2021, nguyên đơn bà Trần Thị T làm đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 12/4/2022 bà Trần Thị T có đơn yêu cầu giám định chữ ký "Tâm" trong Đơn xin rút yêu cầu rút giám định chữ ký, chữ viết đề ngày 06/4/2021 và chữ ký của ông Q trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2010. Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ra và Quyết định trưng cầu giám định số 1200/2023/DSPT-QĐ ngày 01/01/2023 và Quyết định trưng cầu giám định số 9370/2023/DSPT-QĐ ngày 08/8/2023.

Tại Kết luận giám định số 42/KL-KTHS ngày 24/5/2023 V, Bộ C kết luận: "Chữ ký, chữ viết dưới mục "Người làm đơn" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Trần Thị T trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 do cùng một người ký và viết ra."

Tại Kết luận giám định số 269/KL-KTHS ngày 15/9/2023 V, Bộ C kết luận: "Chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Đình Q dưới mục "BÊN B" trên mẫu cần giám

định ký hiệu A là chữ ký photocopy..... Căn cứ khoản 1 Điều 24 Luật Giám định tư pháp năm 2012 .... không có giá trị để kết luận."

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bà bị ông T4 lừa bán đất, thực tế bà chỉ nhờ ông T4 làm GCNQSDĐ và hứa cho ông T4 một phần khoảng 50m^2 chứ không bán đất nhưng ông Thắng lợi d bà hiểu biết pháp luật kém nên đưa cho bà ký các giấy tờ để bán đất. Bà không bán đất cho ai nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã X chứng thực ngày 14/01/2010 giữa bà T với ông Q, bà L là hợp đồng vô hiệu vì đây là giao dịch dân sự do bị lừa dối; hợp đồng vi phạm nguyên tắc tự nguyện, trung thực và ngay thẳng; chữ ký của ông Bùi Đình Q tại hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo; nội dung chứng thực hợp đồng của UBND xã X là giả mạo; giá đất ghi tại hợp đồng là 1.000.000 đồng không có thực; hợp đồng vi phạm nghĩa vụ thanh toán; giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội; việc chuyển nhượng 01 phần thửa đất chưa được thực hiện việc tách thửa theo quy định tại Điều, 117, 145 Nghị định số 181/2004/NNĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Đối với GCNQSDĐ số BB 485374 do UBND huyện N cấp ngày 09/4/2010 là cấp trái pháp luật vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu; các tài liệu có trong hồ sơ về việc chuyển nhượng là giả mạo hoặc chỉ để hợp thức hồ sơ; hồ sơ chuyển nhượng vi phạm trình tự thủ tục chuyển nhượng; các bên chuyển nhượng không thực hiện đúng nghĩa vụ tài chính về đất đai; vi phạm các quy định về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ; thực tế GCNQSDĐ được cấp 10 năm nay chưa thực hiện, bà T vẫn quản lý và sử dụng toàn bộ thửa đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Nam T4 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với ông Q, bà L là sự tự nguyện của các bên, không có việc ông T4 lừa dối như bà T trình bày, việc trả tiền là có, tuy nhiên pháp luật không quy định phải có biên bản giao nhận tiền, nếu bà T cho rằng chưa nhận được tiền thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện đúng pháp luật, người mua là ông Q, bà L đã được công nhận bằng việc cấp GCNQSDĐ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà Trần Thị T là trong thời hạn

quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; người kháng cáo là người cao tuổi, được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 20/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên bố hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ GCNQSDĐ. Do đó, bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 2, khoản 4 Điều 34, khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 132 Bộ luật Dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T là trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; bà T là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo được chấp nhận là hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn có kháng cáo, người đại diện theo uỷ quyền và có mặt 01/02 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; vắng mặt các bị đơn nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, có người uỷ quyền cho người khác tham gia phiên toà. Xét ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên toà và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2010, do UBND xã X chứng thực ngày 14/01/2010 vô hiệu:

Bà Trần Thị T, người đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày cho rằng bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị ông Bùi Nam T4 lừa dối, lợi dụng việc bà T nhờ làm GCNQSDĐ nên khi đưa hồ sơ để bà ký đã gian dối chèn thêm hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà ký; chữ ký của ông Bùi Đình Q tại hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo; nội dung chứng thực hợp đồng của UBND xã X là giả mạo; giá đất ghi tại hợp đồng là 1.000.000 đồng không có thực; hợp đồng vi phạm nghĩa vụ thanh toán; giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội; việc chuyển nhượng 01 phần thửa đất chưa được thực hiện việc tách thửa theo quy định tại Điều, 117, 145 Nghị định số 181/2004/NNĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Đối với GCNQSDĐ số BB 485374 do UBND huyện N cấp ngày 09/4/2010 là cấp trái pháp luật vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu và thủ tục, trình tự cấp GCNQSDĐ là không đúng pháp luật.

Tuy nhiên, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì xác định được: Người hướng dẫn và làm các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử đất cho bà T là ông Lê Văn D1, nguyên là công chức địa chính của xã X, huyện N. Bà T thừa nhận chữ ký, chữ viết Trần Thị T bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng là chữ ký, chữ viết của bà nhưng cho rằng bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Đình Q không trực tiếp ký vào hợp đồng, bà T đã có đơn yêu cầu Toà án trưng cầu giám định, ngày 06/4/2021 bà T có đơn rút yêu cầu trưng cầu giám định định chữ ký, chữ viết của ông Bùi Đình Q tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2010. Tại đơn trình bày ngày 19/4/2021, ông Trần Duy Đ là người ký chứng thực hợp đồng khẳng định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà T, với ông Q, bà L là chữ ký của các bên, UBND xã X đã thực hiện việc chứng thực đúng theo quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của bà T, Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã trưng cầu giám định và tại Kết luận giám định số 269/KL-KTHS ngày 15/9/2023 V, Bộ C kết luận: "Chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Đình Q dưới mục "BÊN B" trên mẫu cần giám định ký hiệu A là chữ ký photocopy ..... Căn cứ khoản 1 Điều 24 Luật Giám định tư pháp năm 2012 .... không có giá trị để kết luận."

Về giá đất, tại Công văn số 108/CCt-NV, ngày 24/02/2021 của Chi Cục thuế huyện N xác định giá đất tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ tài chính là 36.720 đồng/1m^2 x 150m^2 = 5.508.000 đồng; giá đất ghi trên hợp đồng 1.000.000 đồng/m^2 là sự tự nguyện của các bên tham gia ký kết hợp đồng, không trái pháp luật tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T cho rằng bà chưa nhận tiền từ ông Q, bà L nên hợp đồng không có giá trị thực hiện nhưng tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng ghi "Phương thức thanh toán bằng tiền mặt", khoản 3 Điều 2 ghi "Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do 2 bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật" và tại khoản 1 Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ bên nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất "Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Như vậy, pháp luật không quy định việc bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng phải lập thành văn bản.

Về trình tự, thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng: Tài liệu hồ sơ thể hiện Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/01/2010, được UBND xã X chứng thực ngày 14/01/2010 nhưng Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ghi ngày 04/01/2010, Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ghi 04/01/2010, Biên bản kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng ghi 05/01/2010. Tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP quy định trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên nhận chuyển nhượng nộp 01 bộ hồ sơ gồm:

"1. Bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất."

Trong trường hợp này, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 14/01/2010, Tờ khai thuế thu nhập cá nhân lập ngày 04/01/2010 nhưng không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của hồ sơ chuyển nhượng vì ngày 02/3/2010 Phòng Tài nguyên và Môi trường UBND huyện N mới có văn bản thẩm tra hồ sơ giao dịch về đất, ngày 22/3/2010 Chi cục thuế huyện N mới có thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân. Mặt khác, Biên bản kiểm tra hồ sơ chuyển

nhượng ghi ngày 05/01/2010 nhưng được Chủ tịch UBND xã X ký đóng dấu ngày 14/01/2010 là cùng ngày ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ghi ngày 04/01/2010 được giám định không phải do bà T viết và ký nhưng tại Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên B (bên nhận chuyển nhượng Bùi Đình Q, Phạm Thị L) chịu trách nhiệm nộp nên mặc dù chữ viết, chữ ký trong Tờ khai thuế thu nhập cá nhân không phải do bà T viết, ký nhưng không làm thay đổi bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Q, bà L.

Về việc sử dụng đất nhận chuyển nhượng; bà T trình bày 150m^2 đất đã chuyển nhượng hiện nay bà đang sử dụng nguyên hiện trạng, ông Q, bà L không sử dụng nên chưa có việc thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên việc bên nhận chuyển nhượng có sử dụng đất hay không là quyền của bên đã nhận chuyển nhượng, không ảnh hưởng đến nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về thủ tục trước khi chuyển nhượng, người đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T cho rằng có vi phạm Điều 117, 145 Nghị định số 181/2004/NNĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Tuy nhiên, đây là thủ tục hành chính về quản lý Nhà nước, không ảnh hưởng đến quyền tự định đoạt về tài sản của công dân nên không ảnh hưởng đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Q, bà L.

[2.2] Đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 485374 của UBND huyện N cấp ngày 09/4/2010 cho ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L:

Như đã phân tích tại mục [2.1] yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2010 do UBND xã X chứng thực ngày 14/01/2010 vô hiệu của bà T là không có cơ sở chấp nhận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số BB 485374, do UBND huyện N cấp ngày 09/4/2010 cho ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị L.

[3] Với các nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận các nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Bà Trần Thị T là người cao tuổi nên được miễn phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về án phí: Miễn án phí án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị T.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh Hà Tĩnh;*
- *VKSND tỉnh Hà Tĩnh;*
- *Cục THADS tỉnh Hà Tĩnh;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, VP, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Tiến Dũng