

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 09/2022/DS-PT

Ngày: 21/4/2022.

« V/v Kiện đòi tài sản, tuyên hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với
đất vô hiệu, yêu cầu hủy GCNQSDĐ»

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu, bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Bùi Thị Hậu -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Hải
Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
58/2021/TLPT – DS ngày 27/12/2021 về việc Kiện đòi tài sản, tuyên hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm
2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2022/QĐ-PT
ngày 23 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2022/QĐ-HPT
ngày 12/4/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Ngô Thị N, sinh năm 1974.

Nơi cư trú: Số 131 đường T B, khu 4, phường T B, thành phố H D, tỉnh
H D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn
Đình Toàn, Luật sư – Văn phòng luật sư Tâm Đức Phúc, thuộc đoàn luật sư
tỉnh Hải Dương.

Bị đơn: Anh Vũ Văn C, sinh năm 1980 và chị Đoàn Thị M, sinh năm
1980.

Đều cư trú: thôn Tr, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C, chị M: Chị Doãn Thị T, sinh năm 1984. Nơi cư trú: Số 202 tổ 27 phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Anh Lê Văn S, sinh năm 1970. ĐKKH: thôn C, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D. Nơi cư trú: Số 131 đường T B, khu 4, phường T B, thành phố H D, tỉnh H D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh S: Ông Nguyễn Đình Toàn, Luật sư – Văn phòng Luật sư Tâm Đức Phúc- đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương.

2. Ủy ban nhân dân xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Q, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã Cẩm Đông, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

3. Anh Vũ Văn T, sinh năm 1977.

Nơi cư trú: thôn Tr, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D.

Tại phiên tòa có mặt chị N, anh S, ông Toàn, chị T, anh T. Vắng mặt UBND xã C Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn chị Ngô Thị N cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn S thống nhất trình bày: Ngày 24 tháng 12 năm 2010 vợ chồng anh chị có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng anh Vũ Văn C và chị Đoàn Thị M; thửa đất anh chị nhận chuyển nhượng là thửa số 80 tờ bản đồ số 03 diện tích 240m². Giá tiền nhận chuyển nhượng là 300.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của UBND xã Cẩm Đông, đến ngày 21/11/2011 vợ chồng anh chị được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Trước khi nhận chuyển nhượng anh chị đã tìm hiểu về nguồn gốc thửa đất thì biết thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh C, chị M (anh C chị M đã được UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009). Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, anh C chị M có nguyện vọng xin được ở lại thửa đất một thời gian để ổn định cuộc sống rồi sẽ chuyển đi, vì là chỗ họ hàng nên anh chị đồng ý cho ở nhờ. Tuy nhiên sau một thời gian anh chị có nhu cầu lấy lại đất và yêu cầu vợ chồng anh C trả đất nhưng vợ chồng anh C không những không trả mà còn xây dựng căn nhà hai tầng kiên cố trên đất. Thời điểm vợ chồng anh C xây dựng nhà, vợ chồng anh đã có đơn ra UBND xã yêu cầu can thiệp nhưng

không được. Sự việc tranh chấp diễn ra trong nhiều năm nhưng anh chị vẫn chưa lấy lại thửa đất của mình. Nay chị N khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, đề nghị Tòa án giải quyết 02 yêu cầu sau.

Thứ nhất: Buộc anh Vũ Văn C và chị Đoàn Thị M phải trả lại cho vợ chồng anh chị diện tích 240m² đất tại thửa đất số 80 tờ bản đồ 03, địa chỉ thôn Tr, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất theo hiện trạng vợ chồng anh C chị Mừng đang sử dụng là 232m², diện tích 08m² còn lại nằm sang phần đất nhà ông T. Do vậy, chị N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chị đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh C, chị M trả lại diện tích đất là 232m². Phần diện tích 08m² chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Thứ hai: Buộc anh Vũ Văn C và chị Đoàn Thị M phá dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại mặt bằng đất cho vợ chồng anh chị.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn anh Vũ Văn C, chị Đoàn Thị M và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Thửa đất số 80 tờ bản đồ số 03 diện tích 240m² địa chỉ tại thôn Tr, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D là tài sản hợp pháp của anh C, chị M. Anh chị mua thửa đất trên của cụ Vá vào năm 2000. Đến năm 2009 anh chị được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh chị sử dụng thửa đất từ thời điểm mua đến nay, anh chị khẳng định chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh S chị N. Sở dĩ có sự việc tranh chấp xảy ra như hiện nay là do, vào khoảng năm 2009 anh T (là anh trai anh C) có đến mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị để đưa cho vợ chồng anh S làm tin vay tiền. Do là anh em ruột nên anh chị nhất trí cho mượn, ngoài ra thủ tục vay tiền như thế nào anh chị không nắm được. Khoảng năm 2010 anh S có đi cùng anh Thủy đến công ty gặp anh chị để yêu cầu anh chị ký vào giấy tờ để làm căn cứ cho anh Thủy vay tiền, anh chị ký nhưng không đọc nên không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh S chị N được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của anh chị vào năm nào anh chị không nắm được. Đến năm 2011 chị N xuống gặp và yêu cầu vợ chồng anh chị bàn giao nhà đất anh chị mới biết sự việc. Đến năm 2012 vợ chồng anh chị xây dựng nhà kiên cố thì có xảy ra tranh chấp, UBND xã Cẩm Đông có yêu cầu dừng công trình xây dựng nhưng anh chị vẫn xây vì đây là thửa đất hợp pháp của anh chị. Anh chị vẫn quản lý sử dụng. Nay vợ chồng chị N khởi kiện yêu cầu

anh chị trả lại 232m² đất và phá dỡ toàn bộ công trình trên đất để bàn giao trả mặt bằng, anh chị không đồng ý.

Anh chị có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau. Anh chị đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh S và vợ chồng anh chị được thiết lập vào ngày 24/12/2010 vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp cho anh Lê Văn S và chị Ngô Thị N vào ngày 21/11/2011. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố là hợp pháp: Anh chị xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phản ánh đúng ý chí của anh chị, anh chị bị lừa ký vào hợp đồng mà mình không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng; trong hợp đồng không có giá tiền chuyển nhượng, không có tài sản trên đất trong khi đó thời điểm năm 2010 trên đất có 01 ngôi nhà cấp 04; anh chị không đến UBND xã để ký tên vào bên chuyển nhượng mà trong phần chứng thực UBND xã lại nêu anh chị ký tên trước mặt chủ tịch UBND xã Cẩm Đông là không đúng. Anh chị thừa nhận chữ ký và chữ viết tên Vũ Văn C, Đoàn Thị M là do anh chị viết và ký. Ngoài ra nguyên đơn không xuất trình được biên bản giao nhận tiền nên không có căn cứ xác định anh chị đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh S chị N. Do hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện đúng quy định dẫn đến việc UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không hợp pháp. Do vậy anh chị đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương tuyên vô hiệu hợp đồng và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của anh chị.

Quan điểm của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Vợ chồng anh S chị N đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với các lý do sau: Thứ nhất: về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hai bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, vợ chồng anh chị đã bàn giao tiền và nhận đất, thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng đều do anh C chị M thực hiện. Do là chỗ quen biết nên giao tiền anh chị không thiết lập giấy bàn giao tiền. Vợ chồng anh C trình bày giá tiền chuyển nhượng không được ghi trong hợp đồng là không đúng bởi trong hợp đồng còn lưu trữ tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có ghi rõ số tiền là 84.000.000đ. Thực tế anh chị nhận chuyển nhượng với giá 300.000.000đ nhưng vẫn ghi như vậy để nộp thuế ít đi khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chữ ký và chữ viết trong hợp đồng là của vợ chồng anh chị và vợ chồng anh C. Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng không ghi tài sản trên đất là do vợ

chồng anh chị xác định ngôi nhà cấp 04 trên đất đã cũ nát, không còn giá trị, sau này cũng sẽ phá nên anh chị không ghi rõ, tuy nhiên nội dung này cũng không ảnh hưởng đến bản chất của sự việc. Anh chị xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp nên thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng hợp pháp. Anh chị không chấp nhận yêu cầu trên của bị đơn. Anh chị đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương áp dụng thời hiệu để xem xét 02 yêu cầu trên của bị đơn.

Quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+. Quan điểm của UBND xã Cẩm Đông, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương: UBND xã không đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh C và vợ chồng anh S vô hiệu bởi các lý do sau: Về nguồn gốc thửa đất số 80 tờ bản đồ số 03: Theo tờ bản đồ 299 thì thửa đất trên được thể hiện là thửa 64 diện tích 142m² đăng ký chủ sử dụng thửa đất là ông Vũ Văn V. Theo hồ sơ năm 2001 thửa đất trên được thể hiện là thửa đất số 80 tờ bản đồ số 03 diện tích 245m², đăng ký chủ sử dụng là anh Vũ Văn T (tức C). Theo danh sách các hộ gia đình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại nông thôn năm 2009 thì thửa đất trên được cấp cho anh Vũ Văn C và chị Đoàn Thị M vào ngày 16/4/2009, diện tích được cấp 240m² là đất ở lâu dài.

Căn cứ vào các tài liệu còn lưu trữ tại UBND xã thì anh C chị M là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất, anh chị có quyền tặng cho hoặc chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Do vậy, khi hai bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng thỏa thuận được với nhau về việc mua bán thì hoàn toàn có quyền thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Khi thiết lập hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc chuyển nhượng tự nguyện, không bị ai ép buộc, các bên ký hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Cẩm Đông, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Tại thời điểm này UBND xã Cẩm Đông còn lưu trữ 02 bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có chữ ký của hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, có chứng thực của UBND xã Cẩm Đông, một hợp đồng có giá chuyển nhượng còn một hợp đồng chưa ghi giá chuyển nhượng. Mặc dù tồn tại hai hợp đồng như vậy nhưng về bản chất các bên đã ký kết chuyển nhượng cho nhau và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý. Tại thời điểm này anh C chị M vẫn đang quản lý sử dụng tài sản tranh chấp, năm 2012 anh C chị M xây dựng công trình trên đất UBND xã cũng đã can

thiệt nhưng chưa giải quyết được dứt điểm vụ án. Do vậy, UBND xã đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương giải quyết vụ án dứt điểm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

+. *Quan điểm của anh Vũ Văn T:* Anh là anh trai ruột của anh Vũ Văn C. Anh khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 80 tờ bản đồ số 03 diện tích 240m² giữa vợ chồng anh C và vợ chồng anh S là không có thật. Sở dĩ anh khẳng định không có thật là do: Vào khoảng năm 2006 – 2007 anh vay của anh S với số tiền hơn 200.000.000đ, anh S đồng ý cho anh vay với điều kiện phải có tài sản thế chấp. Thời điểm đó anh không có nhà đất nên đã đến gặp vợ chồng anh C đặt vấn đề. Anh muốn hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để đưa cho anh S với mục đích vay tiền. Vợ chồng anh C đồng ý và đưa sổ đỏ cho anh. Khi đưa anh và vợ chồng anh C không thiết lập văn bản giấy tờ gì vì là anh em ruột. Anh cũng không nhớ ngày tháng năm anh mượn bìa đỏ của vợ chồng anh C nhưng ngay sau khi mượn xong anh đã đưa cho anh S. Khi anh đưa cho anh S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh C, anh và anh S cũng không lập giấy tờ giao nhận gì. Anh giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận tiền vay của anh S. Việc vay tiền giữa anh và anh S có thiết lập thành văn bản nhưng do anh S quản lý, anh không giữ, thời hạn vay không xác định ngày trả nên cũng không thỏa thuận về thời điểm trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh chưa nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh S nên anh chưa trả được cho vợ chồng anh C thì không thể có chuyện vợ chồng anh C chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh S. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 24/12/2010 là không đúng nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quan điểm của UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại cơ quan, thửa đất số 80, tờ bản đồ số 03, diện tích 240m² đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 636761, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00263, cấp ngày 21/11/2011 cho anh Lê Văn S, chị Ngô Thị N. Anh S, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, chị M có hộ khẩu thường trú tại thôn Tràng, xã Cẩm Đông, huyện Cẩm Giàng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 160/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 được UBND xã Cẩm Đông chứng thực vào ngày 24/10/2010 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cẩm Giàng chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính theo phiếu chuyển số 140, ngày 15/11/2011. UBND xã Cẩm Đông xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng trình tự, quy

định, đúng pháp luật, các bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đều tự nguyện, không bị ép buộc. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên. Không có căn cứ xác định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai nên đề nghị Tòa án không hủy theo yêu cầu của đương sự.

Quan điểm của cán bộ địa chính và chủ tịch UBND xã Cẩm Đông thời kỳ hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng xác định: Về nguyên tắc khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên phải có mặt tại trụ sở UBND xã để thực hiện quyền cũng như nghĩa vụ. Do thời gian đã lâu nên các ông không nhớ rõ ai là người trực tiếp liên hệ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi ký kết các bên đều có mặt tại trụ sở UBND xã. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/12/2010 thể hiện đúng nguyện vọng của các bên. Lý do vì sao sau khi ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng anh Sỹ không quản lý sử dụng đất ngay các ông không nắm được bởi đó là thỏa thuận của hai bên. Sở dĩ tồn tại 02 hợp đồng chuyển nhượng là do 01 hợp đồng được thiết lập trước để hướng dẫn các bên ghi và khai, hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng mới là hợp đồng chính xác và đầy đủ. Các ông khẳng định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên tuân thủ đúng quy định nên không có căn cứ chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nhất trí với phần trình bày quan điểm của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Thừa đất số 80 tờ bản đồ số 03 diện tích 240m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo hiện trạng sử dụng thực tế là 290m²; theo số liệu ộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào hiện trạng sử dụng đất thì diện tích anh C chị Mừng đang quản lý sử dụng là 232m²; phần diện tích 08m² nằm sang phần đất nhà ông Tường. Các bên đương sự và chính quyền địa phương đều xác định: Việc đo đạc hiện trạng sử dụng đất là đúng quy định, phù hợp với thực tế sử dụng. Khi đo đạc thì mới phát hiện phần diện tích 08m² nằm trên phần đất nhà ông Tường còn thực tế các bên sử dụng đất không có tranh chấp gì về mốc giới. Về kết quả định giá các đương sự thống nhất với mức giá mà Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương kết luận về giá đất ở cũng như các tài sản trên đất.

Tại bản án sơ thẩm số 06/2021/DSST ngày 22/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương căn cứ Điều 688, 117, 122, 127, 132, 164, 166, 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167 Luật đất đai. Khoản 1 Điều 147,

khoản 1 Điều 217, Điều 219 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Xử.

[1]. Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Vũ Văn C và chị Đoàn Thị M: về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2010 giữa anh Vũ Văn C, chị Đoàn Thị M với anh Lê Văn S, chị Ngô Thị N vô hiệu.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Vũ Văn C và chị Đoàn Thị M: về việc yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp cho anh Lê Văn S, chị Ngô Thị N vào ngày 21/11/2011 đối với thửa đất số 80 tờ bản đồ 03 diện tích 240m², tại thôn Tr, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D.

[3]. Đình chỉ yêu cầu của chị Ngô Thị N về việc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương buộc anh Vũ Văn C, chị Đoàn Thị M phải trả lại 08m² đất tại thửa đất số 80 tờ bản đồ 03, địa chỉ: thôn Tr, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D.

[4]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị N.

Buộc anh Vũ Văn C và chị Đoàn Thị M phải trả cho anh Lê Văn S và chị Ngô Thị N diện tích 232m² đất tại thửa đất số 80 tờ bản đồ 03, địa chỉ: thôn Tr, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D có trị giá 348.000.000đ.

Buộc anh Vũ Văn C và chị Đoàn Thị M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 80, tờ bản đồ 03 diện tích 232m² tại thôn Tr, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D để bàn giao trả lại đất cho anh S, chị N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 10 năm 2021, bị đơn anh Vũ Văn C, chị Đoàn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh C, chị M và vợ chồng anh S, chị N. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp cho anh S, chị N. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh C, chị M đối với thửa đất số 80 tờ bản đồ số 03 diện tích 232m² tại thôn Tr, xã C Đ, huyện C G, tỉnh H D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng thời thay đổi một phần yêu cầu phản tố, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập vào ngày 24/10/2010 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện VKS đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Văn C và chị Đoàn Thị M. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DSST ngày 22/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo gửi đơn kháng cáo trong thời gian luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã Cẩm Đông, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương nhưng người đại diện theo ủy quyền đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 BLTTDS, HĐXX quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Đối với nội dung thay đổi một phần yêu cầu phản tố và một phần kháng cáo. Bị đơn đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập vào ngày 24/10/2010 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Xét việc thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo ban đầu nên được HĐXX chấp nhận và giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn, HĐXX nhận thấy:

[2.1]. Đối với yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Văn C, chị Đoàn Thị M

với anh Lê Văn S, chị Ngô Thị N vô hiệu, tại phiên tòa đề nghị Tòa án hủy. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy: Ngày 24/10/2010 nguyên đơn bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Cẩm Đông, trình tự thủ tục đảm bảo đúng quy định. Bị đơn cho rằng bị lừa dối ký nhưng không chứng minh được. Do vậy, HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có hiệu lực pháp luật. Về việc thực hiện các điều khoản trong hợp đồng. Tại Điều 2 của hợp đồng các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 84.000.000đ, phương thức thanh toán bằng tiền mặt nhưng việc thanh toán số tiền trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nguyên đơn xác định giá chuyển nhượng là 300.000.000đ và đã thanh toán đủ cho bị đơn nhưng trong suốt quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh về việc giao tiền mà bị đơn không thừa nhận đã nhận tiền. Mặt khác bị đơn cũng chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất theo thỏa thuận mà vẫn sử dụng ổn định từ thời điểm thiết lập hợp đồng chuyển nhượng đến nay, thậm chí năm 2012 bị đơn đã xây dựng ngôi nhà hai tầng kiên cố trên đất. Như vậy, HĐXX xác định mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật nhưng các bên chưa có căn cứ chứng minh đã thực hiện các điều khoản trong hợp đồng. Như vậy là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng. Đó là một trong những căn cứ để một bên ký kết yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 423, 424 BLDS. Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

Do có sai sót trong quá trình đánh giá chứng cứ. Cụ thể cấp sơ thẩm chưa xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là bao nhiêu và các bên đã thực hiện các điều khoản chính trong hợp đồng đến đâu mà đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ vững chắc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Trường hợp hợp đồng bị hủy thì các bên có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp có thiệt hại xảy ra. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định, trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu hoặc tuyên hủy thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng theo hướng bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn bằng tiền đối với toàn bộ diện tích đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Nội dung này cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Khi giải quyết cấp sơ thẩm phải đánh giá việc thực hiện các điều khoản chính của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*giá tiền chuyển nhượng, nghĩa vụ giao tiền của bên mua,*

nghĩa vụ bàn giao đất của bên bán), đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý nếu các bên có yêu cầu. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các nội dung kháng cáo khác của bị đơn, HĐXX không đánh giá giải quyết.

[2.2] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh C, chị M tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Văn C, chị Đoàn Thị M, hủy bản án dân sự sơ thẩm 06/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Anh C, chị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại anh Vũ Văn C, chị Đoàn Thị M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0002019 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 21/4/2022./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Cẩm Giàng;
- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Giàng
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cẩm Giàng
- Chi cục THA dân sự huyện Cẩm Giàng
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Đào

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Đào

