TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2023/DS-PT
Ngày 21-3-2023
V/v tranh chấp Hợp đồng dân S

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

***- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Tỉnh

Ông Lê Anh Sơn

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng dân S

Do Bản án dân S sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 14/2022/TB-TA ngày 11 tháng 3 năm 2023, giữa các đương S:

Nguyên đơn: Chị Phạm Thị L; địa chỉ: Thôn N, xã QP, huyện TL, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: Ông Lê Quốc GI và ông Đỗ Trọng L, Luật sư Công ty Luật TNHH APOLLO, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; ông GI vắng mặt; ông L có mặt;

Bị đơn: Ông Nguyễn Huy Đ; địa chỉ: Thôn 3 HL, xã ML, huyện ML, thành phố Hà Nội (đã chết ngày 16/5/2022);

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn:

+ Ông Nguyễn Huy ĐUvà bà Nguyễn Thị S; cùng địa chỉ: Thôn 3 HL, xã ML, huyện ML, thành phố Hà Nội; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị QA, chị Nguyễn Thị PA, cháu Nguyễn Huy Minh T và cháu Nguyễn Huy TH; cùng địa chỉ: Thôn 3 HL, xã ML, huyện ML, thành phố Hà Nội; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Thị BC; đăng ký thường trú: Phường Hàng Kênh, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số 02/110 TNH, phường TNH, quận LC, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn TR và bà Phạm Thị H; cùng địa chỉ: Khu 3, thị trấn TL, huyện TL, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Ông Phạm Thanh TU, bà Phạm Thị Lơ, anh Phạm Thanh Tân và anh Phạm Văn Quyền; cùng địa chỉ: Thôn N, xã QP, huyện TL, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- Văn phòng công chứng Nguyễn TU N; địa chỉ: Số 401 đường TC, tổ 19, phường LH, quận KA, thành phố Hải Phòng;

Đ diện hợp pháp: Bà Phùng thị TE – Trưởng văn phòng; vắng mặt;

- Ủy ban nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng;

Đ diện hợp pháp: Ông Hoàng Văn TI, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TL (Đ diện theo ủy quyền); vắng mặt;

Người làm chứng:

- Ông Phạm Văn TH; địa chỉ: Thôn N, xã QP, huyện TL, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Ông Phạm Văn T; địa chỉ: Thôn N, xã QP, huyện TL, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Thôn N, xã QP, huyện TL, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người kháng cáo: Chị Phạm Thị L – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn TR bày:

Năm 2014, vợ chồng chị Phạm Thị L và anh Phạm Văn Quang có vay của ông Nguyễn Văn Thu số tiền 100.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 21-7-2014 và 23-9-2014. Trong các ngày 08-7, 21-7, 22-9, 14-11-2014 và 24-6-2015 vợ

chồng chị L vay của Tập đoàn Bất động sản Long Thành (Đ diện là ông Hoàng Vĩnh Lộc), tổng số tiền 250.000.000 đồng (5 lần vay, mỗi lần 50.000.000 đồng). Để đảm bảo cho việc trả nợ, vợ chồng chị L đã đặt cọc cho Tập đoàn bất động sản Long Thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 439, tờ bản đồ số 03, diện tích 455m², địa chỉ thôn N, xã QP, huyện TL, thành phố Hải Phòng; chủ sử dụng đất là hộ ông Phạm Thanh TU và bà Phạm Thị Lơ. Đến năm 2018, sau nhiều lần trả, vợ chồng chị L còn nợ Tập đoàn Long Thành số tiền 300.000.000 đồng.

Do làm ăn thu lỗ, không có tiền trả nợ cho Tập đoàn Long Thành cùng một số người khác, vợ chồng chị L được giới thiệu đến gặp ông Nguyễn Huy Đ. Sau khi trao đổi, ông Đ đồng ý cho vợ chồng chị L vay tiền. Để đảm bảo khoản vay, ông Đ yêu cầu chị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 455m² nêu trên cho ông Đ, khi nào chị L trả đủ tiền hai bên sẽ làm thủ tục hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, do thửa đất đứng tên bố mẹ chị L là hộ ông TU, bà Lơ nên để cho thuận tiện ông Đ đã hướng dẫn chị L làm thủ tục ủy quyền.

Ngày 25-9-2018, tại Văn phòng Công chứng Phú An, bố mẹ và anh chị em trong gia đình chị L gồm ông TU, bà Lơ, anh Phạm Thanh Tân và anh Phạm Văn Quyền đã ký hợp đồng ủy quyền cho chị L được T quyền: Quản lý, sử dụng; lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn; góp vốn và các giao dịch dân S khác; lập và ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tại ngân hàng; đàm phán với các bên liên quan, quyết định giá cho thuê, nhận chuyển nhượng, tiền thuê, phương thức thanh toán … đối với quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Ngày 27-9-2018, chị L viết Giấy vay tiền ông Đ với nội dung "Tôi họ tên Phạm Thị L có vay của ông Nguyễn Huy Đ số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất theo lãi suất thỏa thuận theo Ngân hàng bằng một phẩy; để chị L rút sổ đỏ bên Tập đoàn Long Thành, hẹn ngày trả là 11-9-2018. Nếu chị L không trả được xin chịu trách nhiệm trước ông Đ và pháp luật. Ông Đ đang giữ 01 sổ đỏ gốc, 01 sổ hộ khẩu công chứng, 01 CMTND công chứng". Giấy vay tiền có chữ ký của vợ chồng chị L, anh Quang và người làm chứng là ông Hoàng Vĩnh Lộc, ông Nguyễn Văn Thụ (đều thuộc Tập đoàn Long Thành). Sau khi viết giấy xong, ông Đ không đưa tiền cho chị L mà trực tiếp trả cho Tập đoàn Long Thành và giữ sổ đỏ gốc.

Ngày 18-10-2018, trên cơ sở ủy quyền của bố mẹ và anh, em trong gia đình, chị L ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử dụng thửa đất nêu trên nhằm giả cách khoản tiền ông Đ cho vợ chồng chị L vay. Hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng An Phú, khi đó các bên không TR bày về việc ký Hợp đồng chuyển nhượng là giả cách hợp đồng vay tiền. Giấy chứng nhận bản chính ông Đ vẫn giữ từ ngày 27-9-2018 nhưng không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận và cũng không giao đất trên thực tế. Sau khi ký

Hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ còn đưa cho vợ chồng chị L 403.000.000 đồng; trong đó: 100.000.000 đồng trả cho khoản vay của ông Thu, 130.000.000 đồng trả cho bà Quỳnh Trang (con gái bà Nguyệt), 150.000.000 đồng trả cho Tập đoàn Long Thành (khoản vay từ năm 2014 không có bảo đảm cầm cố Giấy chứng nhận), 2.000.000 đồng chi phí đi lại công chứng hợp đồng ủy quyền, 1.000.000 đồng trả lãi khoản vay 150.000.000 đồng và 20.000.000 đồng tiền mặt (chỉ có 20.000.000 đồng ông Đ đưa trực tiếp cho chị L, còn lại ông Đ đứng ra thay chị L trả cho ông Thu, bà Trang, Tập đoàn Long Thành, Văn phòng công chứng). Tổng cộng, số tiền vợ chồng chị L vay của ông Đ là 553.000.000 đồng. T bộ số tiền này được che giấu bởi Hợp đồng chuyển nhượng, bản chất chị L và ông Đ không chuyển nhượng đất cho nhau. Hàng tháng, chị L trả lãi cho ông Đ đầy đủ vào số tài khoản 19032170835018, mang tên ông Đ tại Ngân hàng Techcombank.

Ngày 24-10-2018, ông Đ và chị L ký tiếp Hợp đồng thuê nhà 01 tầng, bê tông, diện tích xây dựng 100m² và 20m² nhà bếp trên diện tích 455m² nêu trên với giá 2.500.000 đồng. Việc ký Hợp đồng thuê này cũng là để giả cách, che giấu các khoản vay tiền nêu trên, hàng tháng không có việc thanh toán tiền thuê. Tháng 10-2019, ông Đ làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận thửa đất nêu trên và không thông báo cho gia đình chị L biết. Đầu năm 2022, ông Đ giấu gia đình chị L ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị BC (trên đất có một ngôi nhà 01 tầng diện tích xây dựng 100m² và 200m² nhà bếp nhưng chưa được ghi nhận vào Giấy chứng nhận). Ngày 30-3-2022, bà Chi được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện TL ghi tên vào mục số IV trang 3 Giấy chứng nhận. Thời điểm ông Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Chi, bố mẹ và anh em chị L vẫn đang sinh sống trên thửa đất, cả ông Đ và bà Chi đều biết nhưng hai bên vẫn thực hiện giao dịch, ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông Đ và bà Chi cũng không bàn giao nhà đất trên thực tế mà chỉ chuyển giao Giấy chứng nhận, trong khi đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứ không phải giao dịch chuyển nhượng giấy tờ quyền sử dụng đất. Bà Chi biết nhà đất thuộc quyền sử hữu, sử dụng của gia đình ông TU, bà Lơ, biết thỏa thuận vay mượn tiền giữa vợ chồng chị L và ông Đ nhưng vẫn thực hiện giao dịch.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận năm 2007, hộ gia đình ông TU, bà Lơ gồm 05 thành viên là ông TU, bà Lơ, chị L, anh Tân, anh Quyền, ngoài ra không còn ai khác. Tài sản trên đất gồm nhà ở, công TR phụ, sân vườn là tài sản chung của cả gia đình gồm ông TU, bà Lơ, chị L, anh Tân, anh Quyền, không liên quan đến người nào khác. Tại thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ (năm 2018) đến ngày 04-5-2022, gia đình ông TU, bà Lơ vẫn sinh sống trên đất. Những người sống trên đất cụ thể là: Ông TU, bà Lơ, anh Quyền, các con chị L là cháu Phạm Thị Mộc L, sinh năm 2014, Phạm Thảo Nguyên, sinh năm 2016, Phạm Quang Kiệt, sinh năm 2017. Từ ngày 04-5-2022, do

xảy ra tranh chấp nên chị Chi đã cho người chuyển tài sản của gia đình ông TU ra ngoài, khóa cửa không cho sử dụng nên gia đình ông TU buộc phải chuyển đến nơi khác sinh sống, không còn ai sống trên thửa đất tranh chấp.

Nguyên đơn yêu cầu giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18-10-2018 giữa chị L và ông Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24-3-2022 giữa ông Đ và bà Chi; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23-5-2022 giữa bà Chi và ông TR, bà H vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 198680, số vào sổ cấp GCN số 03455 ngày 18-10-2019 của Uỷ ban nhân dân huyện TL cấp cho ông Đ, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Chi ngày 30-3-2022.

Trong quá TR giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là ông Nguyễn Huy Đua, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị QA và chị Nguyễn Thị PA thống nhất TR bày:

Khi còn sống ông Đ làm ăn, mua bán, chuyển nhượng tài sản với tổ chức, cá nhân nào cũng không nói hay trao đổi gì với bố mẹ, vợ con nên gia đình không biết được việc làm ăn của ông Đ. Đồng thời gia đình cũng tôn trọng việc làm ăn của ông Đ nên thường không hỏi hay có ý kiến gì. Trước khi chết, ông Đ bị ốm (ung thư) phải điều trị một thời gian dài, tốn rất nhiều tiền của nên có tài sản gì gia đình phải bán hết để chữa bệnh cho ông Đ. Đến khi ông Đ chết không để lại bất cứ tài sản gì, kinh tế gia đình rất khó khăn, các con thì vẫn đang tuổi ăn học, chưa giúp đỡ được gì. Hiện nay, mẹ con bà M phải ở nhờ bên nhà ngoại (bố mẹ bà M) ở thôn Thụy Hương, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Vì vậy, gia đình đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và quy định pháp luật để xem xét, giải quyết vụ án. Hiện nay, ông Đua, bà S già yếu, bà M bận công việc, các cháu bận đi học nên không thể đến Tòa án tham gia tố tụng được, đề nghị Tòa án giải quyết, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử vụ án vắng mặt theo quy định pháp luật.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị BC TR bày: Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ có thông tin cho bà biết trước đây ông Đ có cho người khác thuê nhà đất để ở và cung cấp Hợp đồng thuê nhà cho bà. Tuy nhiên, do người thuê nhà đất không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận nên ông Đ không cho họ thuê nhà nữa và có ý định chuyển nhượng nhà đất cho bà. Khi bà đến xem xét thửa đất chuẩn bị nhận chuyển nhượng, có thấy trên đất có 01 ngôi nhà mái bằng nhưng không thấy có người ở. Do đó, bà không có thắc mắc gì và thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Đ theo quy định. Do ông Đ bị bệnh không thể về trực tiếp bàn giao nhà đất cho bà nên có gọi điện để bà tự về nhận tài sản. Bà đã TR báo Công an xã Quang Phục và Bí thư, Trưởng thôn Nêu đến để

chứng kiến việc bà nhận nhà đất, đồng thời khóa cửa để bảo vệ tài sản mà mình đã nhận chuyển nhượng. Sau đó bà được Công an xã Quang Phục thông báo gia đình ông TU, bà Lơ đã phá khóa vào nhà đất mà bà nhận chuyển nhượng để chiếm hữu, sử dụng nên bà đã về làm việc với Công an xã, Bí thư thôn Nêu và vợ chồng ông TU, bà Lơ. Lúc này bà mới biết trước đây ông Đ nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình ông TU và cho gia đình ông TU thuê lại nhà đất để ở. Sau này ông TU, bà Lơ vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nên ông Đ không cho thuê nữa nhưng gia đình ông TU không bàn giao lại nhà đất đã thuê cho ông Đ. Vì bà đã nhận chuyển nhượng nhà đất hợp pháp nên bà yêu cầu gia đình ông TU phải chuyển T bộ tài sản (là đồ dùng gia đình) ra khỏi nhà đất của bà để trả lại tài sản cho bà trong thời hạn 01 tháng. S việc có S chứng kiến của Công an xã, Bí thư và Trưởng thôn Nêu. Tuy nhiên, sau thời hạn 01 tháng, gia đình ông TU không thực hiện việc di chuyển đồ dùng của mình ra khỏi nhà đất và còn chửi bới bà nên bà tiếp tục mời Công an xã và lãnh đạo thôn Nêu đến lập biên bản về việc chuyển đồ dùng của gia đình ông TU, bà Lơ ra khỏi nhà đất của mình, đồng thời khóa cổng để bảo vệ tài sản của bà. Sau khi bà rời khỏi thửa đất này, gia đình ông TU vẫn tiếp tục trèo tường vào thửa đất của bà nên bà đã TR báo về việc đột nhập bất hợp pháp của gia đình ông TU. Sau khi được Công an xã giải quyết, gia đình ông TU mới chuyển đi hẳn, không xâm phạm đến đất và nhà của bà nữa. Ngày 23-5-2022, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Vắng, bà đã ký Hợp chồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông TR và bà H. Hợp đồng được công chứng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Sau đó bà đã bàn giao lại nhà đất cho vợ chồng ông TR, bà H theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Hiện nay tài sản này thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông TR, bà H. Bà nhận chuyển nhượng tài sản trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-3-2022 giữa bà và ông Đ, được công chứng hợp pháp tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành Lượng; khi nhận chuyển nhượng, bà đã kiểm tra các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng đất hợp pháp của ông Đ; bà không biết chị L và cũng không liên quan gì đến gia đình chị L; giao dịch chuyển nhượng giữa bà và ông Đ là hợp pháp, đã hoàn thành. Do đó, bà đề nghị Tòa án bác T bộ yêu cầu khởi kiện của chị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Quang, ông Phạm Thanh TU, bà Phạm Thị Lơ, anh Phạm Thanh Tân và anh Phạm Văn Quyền: Thống nhất quan điểm với nguyên đơn là chị Phạm Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn TR và bà Phạm Thị H TR bày: Ngày 23-5-2022, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Vắng, ông bà đã ký Hợp chồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Chi, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 03, diện tích 455,0m², địa chỉ thôn N, xã QP, huyện TL. Việc ông bà ký Hợp đồng chuyển nhượng với bà Chi là đúng quy định pháp luật, ngay tình vì thửa

đất nhận chuyển nhượng nêu trên đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông Đ, đồng thời ông Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Chi và bà Chi đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện TL ghi tên vào mục số IV trang 3 Giấy chứng nhận. Ngoài làm thủ tục pháp lý theo quy định pháp luật về việc chuyển nhượng thửa đất trên, ông bà còn được giao nhà đất trên thực tế, có S chứng kiến của ông Phạm Văn TH là Bí thư chi bộ thôn Nêu. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông bà là người quản lý, sử dụng nhà đất. Tuy nhiên, ông bà không trực tiếp sinh sống tại thửa đất mà chỉ thỉnh thoảng qua lại trông nom. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi cho gia đình mình vợ chồng bà H, ông TR đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23-5-2022 giữa vợ chồng bà H, ông TR và bà Chi đối với quyền sử dụng thửa đất số 439, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thôn N, xã QP, huyện TL, thành phố Hải Phòng có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn TU N TR bày: Văn phòng Công chứng Nguyễn TU N (tên gọi cũ là Văn phòng Công chứng Phú An) khi nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng là bà L (là người Đ diện theo ủy quyền) và bên nhận chuyển nhượng là ông Đ; Văn phòng công chứng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-10-2018, số công chứng: 002081.PTT/2018.HĐCN; Quyển số: 02-PA.TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ và bà L có yêu cầu lập Hợp đồng thuê bất động sản nêu trên; Văn phòng đã chứng nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24-10-2018, số công chứng: 002153.PTT/2018/HĐT; Quyển số: 02.PA.TP/CC-SCC/HĐGD. Trước khi chứng nhận hai hợp đồng nêu trên, xét theo yêu cầu của các bên, công chứng viên đã xem xét kỹ hồ sơ và gửi tra cứu thông tin tại Trung tâm thông tin công chứng thuộc Sở Tư pháp, soạn thảo hợp đồng; Công chứng viên nhận thấy hợp đồng đủ căn cứ theo yêu cầu của pháp luật nên đã lấy chữ ký của các bên và công chứng hợp đồng theo đúng TR tự, quy định của pháp luật. Công chứng viên không nhận được bất cứ thông tin nào từ việc thỏa thuận khác của hai bên về việc vay mượn và làm hợp đồng giả cách tại tổ chức công chứng. Công chứng viên chứng nhận hợp đồng là đúng quy định pháp luật và đúng với thỏa thuận của hai bên vào thời điểm đó.

Đ diện hợp pháp của UBND huyện TL TR bày: Ngày 25-9-2018, ông TU, bà Lơ, ông Tân, ông Quyền đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà L được T quyền: Quản lý, sử dụng; lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn; góp vốn và các giao dịch dân S khác; lập và ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tại ngân hàng; đàm phán với các bên liên quan, quyết định giá cho thuê, nhận chuyển nhượng, tiền thuê, phương thức thanh toán … đối với quyền sử dụng diện tích 455m^2, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ thôn Nêu, xã

Quang Phục (Giấy chứng nhận số AO 870231, vào sổ cấp GCN số H02317 do UBND huyện cấp ngày 28-9-2007 cho hộ ông TU, bà Lơ), đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú An theo quy định. Ngày 18-10-2018, bà L đã ký hợp đồng với ông Đ chuyển nhượng thửa đất nêu trên và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú An. Ông Đ đã được UBND huyện TL cấp Giấy chứng nhận số CS 198680, vào sổ cấp GCN: CH C3455 ngày 18-10-2019. Ngày 24-3-2022, ông Đ và bà Chi đã thực hiện quyền dân S của mình và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng 455m^2 nêu trên và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Lượng. Ngày 30-3-2022, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện TL xác nhận nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý: "Chuyển nhượng cho bà Chi CCCD số 031181007767, địa chỉ tại phường Hàng Kênh, theo hồ sơ số 000040.CN.01". Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện TL có quan điểm như sau: Yêu cầu của đương S về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 198680 cấp ngày 18-10-2019 cấp cho ông Đ, đăng ký biến động ngày 30-3-2022 là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương S, góp phần ổn định tình hình chung của địa phương.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại Bản án dân S sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 201, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân S; Điều 129, Điều 208, Điều 221, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân S; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 179, Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 3, 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Phạm Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18 tháng 10 năm 2018 giữa chị L và ông Nguyễn Huy Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24 tháng 3 năm 2022 giữa ông Nguyễn Huy Đ và bà Nguyễn Thị BC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23 tháng 5 năm 2022 giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn TR và bà Nguyễn Thị BC vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CS 198680, số vào sổ cấp GCN số 03455 ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Uỷ ban nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Nguyễn Huy Đ, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị BC ngày 30 tháng 3 năm 2022.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn TR.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 5 năm 2022 giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn TR và bà Nguyễn Thị BC đối với quyền sử dụng diện tích 455,0m^2, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thôn N, xã QP, huyện TL, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 198680, số vào sổ cấp GCN số 03455 ngày 18-10-2019 của Uỷ ban nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Đ và Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện TL bổ sung, thay đổi chuyển nhượng cho bà Chi tại mục IV của Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đ) có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn là chị Phạm Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.300.000 đồng. Chị L đã nộp đủ 9.300.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

- Nguyên đơn là chị Phạm Thị L phải chịu án phí dân S sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân S sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006293 ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân S huyện TL, thành phố Hải Phòng. Chị L còn phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân S sơ thẩm.

- Trả lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn TR 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân S sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006337 ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân S huyện TL, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương S.

Nội dung kháng cáo: Ngày 04/10/2022, Tòa án nhân dân huyện TL đã nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn là chị Phạm Thị L. Nội dung kháng cáo: Kháng cáo T bộ Bản án dân S sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên T bộ yêu cầu kháng cáo.

Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá TR giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về kháng cáo

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân S: Trong quá TR giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân S. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc kháng cáo của nguyên đơn:

+ Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa xét xử ngày 22/9/2022; ngày 04/10/2022, Tòa án nhân dân huyện TL nhận được đơn kháng cáo của chị L. Thời hạn kháng cáo và quyền kháng cáo đảm bảo quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân S.

+ Về nội dung kháng cáo: Căn cứ khoản 1 Điều 308 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác T bộ yêu cầu kháng cáo do không có căn cứ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; ý kiến của Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân S.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nêu ra ý kiến về việc tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án chưa đúng thẩm quyền do chị L có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vụ án phải thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh. Căn cứ Mục II – Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao về một số vấn đề về tố tụng hành chính, tố tụng dân S quy định: "*Trường hợp khi giải quyết vụ việc dân S có liên quan đến quyết định cá biệt nhưng không cần thiết phải hỷ quyết định cá biệt đó và việc không hủy quyết định đó vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ việc dân S thì Tòa án đang giải quyết vụ việc dân S tiếp tục giải quyết*"; Tòa án nhân dân cấp huyện đã thụ lý, giải quyết vụ án mà xét thấy không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không chuyển thẩm quyền cho Tòa án cấp tỉnh giải quyết mà vẫn tiếp

tục giải quyết. Do đó, nội dung đề nghị này của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Thời hạn kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa sơ thẩm xét xử ngày 22/9/2022. Ngày 04/10/2022, Tòa án nhân dân huyện An Lão nhận được đơn kháng cáo của chị L. Thời hạn kháng cáo đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân S.

- *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:*

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện quyền sử dụng diện tích 455,0m^2, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thôn N, xã QP, huyện TL, Giấy chứng nhận số A0 870231, vào sổ cấp GCN số H02317 do Uỷ ban nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28-9-2007 cho hộ ông TU và bà Lơ. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình ông TU gồm 05 thành viên là ông TU, bà Lơ, chị L, anh Tân và anh Quyền. Tài sản trên đất gồm nhà ở, công TR phụ, sân vườn là tài sản chung của cả gia đình.

Ngày 25-9-2018 ông TU, bà Lơ, anh Tân và anh Quyền đã ký Hợp đồng ủy quyền cho chị L được quyền "… lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn và các giao dịch dân S khác (kể cả phụ lục hợp đồng và các văn bản hủy bỏ hợp đồng …) theo quy định pháp luật …" đối với quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Ngày 18-10-2018 chị L và ông Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 24-10-2018 ông Đ và chị L ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng thuê tài sản). Ngày 24-3-2022 ông Đ và bà Chi đã ký Hợp đồng chuyển nhượng và ngày 23-5-2022 bà Chi và bà H, ông TR đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thuê tài sản nêu trên được ký kết bởi những người có năng lực hành vi dân S, khi giao kết hợp đồng các bên tự nguyện, không bị ép buộc, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội và đều được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định pháp luật.

[4] Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông Đ, bà Chi:

Ngày 03-9-2019 ông Đ có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gửi Uỷ ban nhân dân huyện TL. Kèm theo đơn là: Văn bản thỏa thuận về tài sản ngày 06-8-2019 giữa ông Đ và bà M; Hợp đồng ủy quyền ngày 25-9-2018 ký giữa ông TU, bà Lơ, anh Tân, anh Quyền và chị L; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18-10-2018 ký giữa chị L và ông Đ; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới, hiện trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất ngày 03-9-2019 và Báo cáo về việc thay đổi giáp ranh ngày 10-10-

2019 của Uỷ ban nhân dân xã Quang Phục, huyện TL, thành phố Hải Phòng; các tài liệu về nghĩa vụ tài chính Nhà nước đối với thửa đất của ông Đ.

Ngày 25-3-2022 bà Chi có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất gửi Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện TL; kèm theo đơn là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-3-2022 ký giữa ông Đ và bà Chi; các tài liệu về nghĩa vụ tài chính Nhà nước đối với thửa đất của bà Chi.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành và việc Uỷ ban nhân dân huyện TL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 198680, số vào sổ cấp GCN số 03455 ngày 18-10-2019 cho ông Đ và Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện TL, thành phố Hải Phòng bổ sung, thay đổi chuyển nhượng cho bà Chi tại mục IV của Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đ là đúng quy định pháp luật và phù hợp với các Điều 98, 99 của Luật Đất đai.

[5] Xác định tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thuê tài sản:

Ngoài các bản photo giấy nộp tiền vào tài khoản của ông Đ, giấy xin vay tiền và bản viết tay liệt kê các khoản vay của Tập đoàn bất động sản Long Thành, ông Thu và bà Nguyệt … thì chị L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì về việc chị L và ông Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thuê tài sản chỉ là hợp đồng giả cách cho việc vay nợ giữa chị L và ông Đ. Tại phiên tòa chị L cũng đã thừa nhận việc thỏa thuận giả cách (việc vay tiền) giữa chị và ông Đ chỉ thỏa thuận bằng lời nói, hai bên không lập thành văn bản và không có người làm chứng. Mặt khác, tại buổi hòa giải ngày 26-8-2022 và tại phiên tòa chị L, gia đình bà Lơ cũng TR bày gia đình mong muốn thỏa thuận với vợ chồng bà H, ông TR là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất để giải quyết tranh chấp; gia đình bà Lơ biết vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng tài sản tranh chấp của bà Chi nên đề nghị vợ chồng bà H cho gia đình bà Lơ nhận lại quyền sử dụng đất với giá 1.000.000.000 đồng. Chị L và gia đình đã nhận thức rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng. Việc này cũng phù hợp với lời khai của Văn phòng Công chứng Phú An là trước khi chứng nhận hợp đồng, Công chứng viên không nhận được bất cứ thông tin nào từ việc thỏa thuận khác của hai bên về việc vay mượn và làm hợp đồng giả cách tại tổ chức công chứng.

Nguyên đơn cho rằng ông TU, bà Lơ, anh Tân, anh Quyền chỉ ủy quyền cho chị L được lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 18-10-2018 chị L ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ; cùng ngày chị L viết văn bản đề nghị ông Đ cho chị L "chuộc lại mảnh đất 455m^2, trong đó có nhà 100m^2, nhà bếp 20m^2 và T bộ đất vườn trong thời gian từ 06 đến 12 tháng". Đồng thời ngày

24-10-2018, ông Đ đã ký hợp đồng với chị L cho gia đình ông TU, bà Lơ thuê lại nhà 01 tầng, bê tông, diện tích xây dựng 100m² và 20m² nhà bếp trên diện tích 455m² nêu trên với giá là 2.500.000 đồng; gia đình ông TU đã sinh sống từ đó đến khi xảy ra tranh chấp nhưng không có ý kiến, khiếu nại gì.

Theo xác nhận của Công an xã Quang Phục vào khoảng năm 2020, Công an xã nhận được đề nghị của ông Đ về việc ông Đ nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hộ ông TU, bà Lơ nhưng các bên không thống nhất được về việc bàn giao tài sản; do đó, ông Đ đề nghị Công an xã tạo điều kiện để các bên gặp, làm việc với nhau; tại buổi làm việc có ông TU, bà Lơ và ông Đ đã thống nhất với nhau do ông TU, bà Lơ chưa thu xếp được chỗ ở nên đề nghị ông Đ cho ông bà tiếp tục thuê lại nhà đất để ở và ông Đ đồng ý. Đồng thời phù hợp với lời khai của người làm chứng là lãnh đạo thôn Nêu, xã Quang Phục khoảng tháng 4-2022, giữa gia đình ông TU, bà Lơ và chị Chi xẩy tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên thôn đã hòa giải, sau đó chị Chi đã thống nhất cho gia đình ông TU thời hạn một tháng để thu xếp; nếu trong thời hạn này, gia đình ông TU lo được tiền để chuộc lại nhà đất thì chị Chi sẽ cho gia đình ông TU chuộc lại với giá 5.000.000 đồng/m^2 và gia đình ông TU cũng đã đồng ý với thỏa thuận này; sau thời hạn một tháng, các bên không thỏa thuận được, gia đình ông TU chuyển đi nơi khác ở; do chị Chi đã có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng nhà đất nên thôn không can thiệp nữa.

[6] Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngày 23-5-2022, bà Chi và ông TR, bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng với nội dung: Bà Chi chuyển nhượng cho ông TR, bà H quyền sử dụng diện tích 455,0m^2, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 03 nêu trên; giá chuyển nhượng: 500.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Ông TR, bà H đã trả đủ tiền và nhận bàn giao mặt bằng thửa đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Vắng ngày 23-5-2022, số công chứng: 1257, quyển số: 02/2022-TP/CC-SCC/HĐGD nên phù hợp với quy định tại Điều 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân S. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền nên chưa hoàn thành nhưng cả bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng không có tranh chấp gì và đều mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét thấy việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H, ông TR và bà Chi là có cơ sở.

[7] Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên T bộ nội dung kháng cáo tuy nhiên không cung cấp bổ sung được tài liệu chứng cứ nào khác, chứng minh cho yêu cầu của mình.

[8] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu T bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[9] Án phí dân S sơ thẩm: Chị Phạm Thị L phải chịu án phí dân S sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân S sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006293 ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân S huyện TL, thành phố Hải Phòng. Chị L còn phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân S sơ thẩm.

[10] Án phí dân S phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên chị Phạm Thị L phải chịu án phí dân S phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 201, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân S;

Căn cứ vào Điều 129, Điều 208, Điều 221, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân S;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 179, Điều 188 của Luật Đất đai;

Không chấp nhận T bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn là chị Phạm Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân S sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng về việc "Tranh chấp giao dịch dân S".

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Phạm Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18 tháng 10 năm 2018 giữa chị L và ông Nguyễn Huy Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24 tháng 3 năm 2022 giữa ông Nguyễn Huy Đ và bà Nguyễn Thị BC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23 tháng 5 năm 2022 giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn TR và bà Nguyễn Thị BC vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 198680, số vào sổ cấp GCN số 03455 ngày 18 tháng 10 năm 2019

của Uỷ ban nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Nguyễn Huy Đ, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị BC ngày 30 tháng 3 năm 2022.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn TR.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 5 năm 2022 giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn TR và bà Nguyễn Thị BC đối với quyền sử dụng diện tích 455,0m^2, thửa đất số 439, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thôn N, xã QP, huyện TL, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 198680, số vào sổ cấp GCN số 03455 ngày 18-10-2019 của Uỷ ban nhân dân huyện TL, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Đ và Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện TL bổ sung, thay đổi chuyển nhượng cho bà Chi tại mục IV của Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đ) có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn là chị Phạm Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.300.000 đồng. Chị L đã nộp đủ 9.300.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân S sơ thẩm:

- Nguyên đơn là chị Phạm Thị L phải chịu án phí dân S sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân S sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006293 ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân S huyện TL, thành phố Hải Phòng. Chị L còn phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân S sơ thẩm.

- Trả lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn TR 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân S sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006337 ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân S huyện TL, thành phố Hải Phòng.

5. Về án phí dân S phúc thẩm: Chị Phạm Thị L phải chịu án phí dân S phúc thẩm theo quy định là 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân S phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân S huyện TL theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006353 ngày 11 tháng 10 năm 2022.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân S thì người được thi hành, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân S; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân S.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện TL;
- TAND huyện TL;
- Đương S (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Bùi Thị Thu Hằng