TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Số: 309/2018/DS-PT
Ngày: 25/7 /2018.
"Vv: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy QĐ hành chính cá biệt".

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lương Thuận;

Ông Nguyễn Tất Nam.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đào Thanh Huyền, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hòa, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt" do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2017 của Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1929/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1968;

Nơi cư trú: 72B An Ninh, phường BH, thành phố HD, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Xuân Tr, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số 153 THĐ, phường NC, thành phố HD, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đinh Ngọc Ph và luật sư Nguyễn Thanh B - Văn phòng Luật sư Tâm Đức Phúc thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Bị đơn: Ông Uông Văn Th, sinh năm 1954 và bà Đinh Thị D;

Cùng trú: Số 49 phố Cựu Khê, khu 9, phường BH, thành phố HD, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị D: Ông Uông Văn Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đình Ng, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm

1975. Cùng trú: Số nhà 121 VVD, phường QT, thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Ng: Ông Tạ Ngọc S, sinh năm 1971; trú tại: Tổ 16, phường PD, quận BTL, thành phố Hà Nội. Vắng mặt. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đình Ng có ý kiến từ chối người đại diện và tự mình trình bày trước Tòa án.

2. UBND thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Tiến Ph - Chủ tịch UBND thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Kim Q - Trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố HD, tỉnh Hải Dương. Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Trần Văn H, sinh năm 1968. Địa chỉ: 72B AN, phường BH, thành phố HD, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/01/2015 và yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 20/9/2016, nguyên đơn bà H và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án buộc ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2009, trong trường hợp không thực hiện hợp đồng thì phải trả lại bà số tiền 350.000.000đ và lãi suất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 883639 do UBND thành phố HD cấp ngày 28/11/2011 cho ông Nguyễn Đình Ng quyền sử dụng thửa đất số 289 tờ bản đồ 21 địa chỉ khu 9 phường Nhị Châu, thành phố HD.

Bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Bà H và ông Ng cùng góp chung tiền mua đất của vợ chồng ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D với diện tích khoảng 200m^2, giá tiền 4.370.000đ/lm^2, địa chỉ lô đất chuyển nhượng tại số 49B phố CK, khu 9 phường BH, thành phố HD. Bà H góp 350 triệu, ông Ng góp 350 triệu đồng và giao tiền cho ông Th bà D tại cửa hàng vàng số 2A TA, thành phố HD, nguồn tiền của bà H là do bà bán Đô la Mỹ do chồng gửi từ nước ngoài về (bán đổi tại cửa hàng vàng số 2A TA, thành phố HD). Việc mua bán và giao tiền có bà Nguyễn Thị K người nhà ông Th bà D chứng kiến.

Do lúc đó đất của gia đình ông Th bà D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) nên hai ông bà hứa khi có bìa đỏ sẽ thực hiện việc bàn giao đất. Đến khi có bìa đỏ, vợ chồng ông Th bà D đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Đình Ng diện tích 87m^2 còn phần đất của bà chưa được bàn giao. Khi bà H đòi quyền lợi thì vợ chồng ông Th bà D nói sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà H sau, nhưng thực tế ông Th bà D không thực hiện mà giao toàn bộ giấy tờ đất cho ông Ng. Ông Ng nhận bìađỏ của vợ chồng ông Th bà D xong cũng không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần diện tích đất bà mua cho bà. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu tòa án buộc vợ chồng ông Th bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng, chuyển nhượng tài sản (đất) lập ngày 30/10/2009 giữa một bên chuyển nhượng đất là vợ chồng ông Th bà D và một bên nhận chuyển nhượng là bà H ông Ng hoặc hoàn lại tiền và lãi suất theo quy định của Ngân hàng nhà nước. Do UBND thành phố HD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng diện tích

87m^2 nằm trong diện tích 200m^2 mà bà H và ông Ng mua chung gây thiệt hại quyền lợi của bà H nên bà đề nghị tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Bị đơn ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D trình bày: Trong những lời khai ban đầu tại Tòa án nhân dân thành phố HD đã thừa nhận lời khai của bà H về việc bà H cùng ông Ng cùng đến nhà ông bà mua đất, cùng trả tiền, xác nhận trong số tiền 700.000.000 đồng đã nhận thì bà H đã trả 350.000.000đ, vợ chồng ông bà đã nhận đủ. Sau khi cả vợ chồng ông bà và ông Ng, bà H ký tên vào bên mua, bên bán thì bà K là người nhà của gia đình ông Th bà D đã ký tên xuống phía dưới với tư cách người làm chứng. Vợ chồng ông bà mới chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Ng 87m^2 đất mà chưa giao được đất cho bà H do ông Ng không hợp tác và có nguyện vọng tiếp tục cùng ông Ng chuyển nhượng phần đất còn lại theo Hợp đồng cho bà H.

Giai đoạn sau, ông Th, bà D phủ nhận những lời khai trước đó và có quan điểm: Ông bà không thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng 200m^2 đất ở số 49 CK, phường BH, thành phố HD với bà H mà chỉ thực hiện việc chuyển nhượng giao dịch với ông Nguyễn Đình Ng. Khi ông Ng đến giao dịch mua đất của ông bà có bà Trần Thị H đi cùng nhưng hai người không giới thiệu là vợ chồng hoặc mua chung chỉ có ông Ng trao đổi, mặc cả việc mua bán. Sau khi thống nhất về giá bán 4.370.000đ/1m^2, diện tích 200m^2 thì ông Ng đặt cọc trước 10 triệu đồng (một mình ông Ng đặt tiền) và hẹn đến 30/9/2009 thì trả cơ bản hết tiền, khi đo đất thừa thiếu diện tích thì thanh toán sau. Do ngại đếm tiền và sợ tiền giả nên bà K (là người nhà) hướng dẫn ra cửa hàng vàng số 2A TA, thành phố HD nhờ đếm và kiểm tra giúp, đồng thời số tiền này ông bà sẽ tạm cho bà K vay do đó ông bảo ông Ng đến địa chỉ đó giao nhận tiền. Tại cửa hàng vàng số 2A TA ông Ng là người trực tiếp giao tiền cho ông để nhờ nhân viên cửa hàng đếm và kiểm tra giúp, bà H có đến đó và ngồi với bà D bà K ở ghế gần đó. Khi nhận đủ tiền thì ký hợp đồng, trong hợp đồng ghi bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đình Ng, bên chuyển nhượng ông Uông Văn Th, đến khi ký thì bà D và bà H cùng tham gia ký vào hợp đồng. Ông Ng giải thích bà H ký là người làm chứng. Sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình vì không đổi được đất cho bà Là (người cùng xóm) nên thửa đất bán cho ông Ng vẫn hình thành hai thửa, vợ chồng ông làm thủ tục sang tên cho ông Ng 01 thửa có diện tích 87m^2 và ông Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H đến nhà yêu cầu vợ chồng ông làm thủ tục cho bà H, lúc đó bà H nói mua chung với ông Ng. Sau đó bà H đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để đi làm thủ tục thì ông đã đưa cho ông Ng, vợ chồng ông nói không biết việc mua chung nên bảo bà gặp ông Ng để giải quyết. Bà H mượn hợp đồng mua bán đất phô tô ra và nhiều lần yêu cầu ông xác nhận, do nể nang nên vợ chồng ông bà xác nhận cho bà H theo yêu cầu nhưng không phải thực tế như vậy, cũng như ông Triệu và bà H bảo ông ký vào đơn tố cáo ông Ng, sau đó ông xác định việc ký đơn tố cáo ông Ng là không đúng sự thực. Ông Th bà D xác định khi trả tiền tại cửa hàng vàng số 2A TA, thành phố HD bà H không có tiền, bà H khai đưa cho ông 350 triệu đồng, trong đó có tiền Đô la Mỹ là không đúng mà chỉ có ông Ng lấy tiền từ trong cốp xe máy ra đựng trong túi nilon chủ yếu là loại tiền có mệnh giá 50.000đ với

tổng số tiền là 690 triệu đồng cộng với 10 triệu đồng tiền đặt cọc bằng 700 triệu đồng, ông Th bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì bà H không có quyền khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Đình Ng: Ông là người trực tiếp mua đất của vợ chồng ông Th bà D diện tích 200m^2 đất tại địa chỉ số 49, khu 9 phường BH, thành phố HD, giá thỏa thuận là 4.370.000/1m^2. Sau đó ông đã đặt cọc trước 10 triệu đồng và hẹn ngày 30/10/2009 trả 690 triệu đồng, tổng cộng bằng 700 triệu đồng, khi làm thủ tục sang tên đo đạc cụ thể sẽ thanh toán theo diện tích thực tế. Nay bà H kiện đòi ông Th bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất cho bà H với lý lẽ bà H cùng ông mua chung đất của vợ chồng ông Th bà D là không đúng thực tế vì khi làm hợp đồng ngày 30/10/2009 tại gia đình ông Th chỉ có tên ông và tên người bán là vợ chồng ông Th bà D, bà H có ký vào hợp đồng chỉ với tư cách người làm chứng, nên hợp đồng chỉ có hai bản do ông giữ một bản còn một bản do vợ chồng ông Th bà D giữ. Bà H thực tế không có tiền, không bỏ tiền ra, việc bà H nhờ ông Th bà D xác nhận là không đúng thực tế. Ông xác định giữa ông và bà H chưa khi nào có thỏa thuận mua chung đất bằng miệng cũng như bằng văn bản nên bà H không có quyền kiện đòi ông Th bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đất cho bà. Sau khi mua đất của ông Th bà D, ông được UBND thành phố HD, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00318 ngày 28/10/2011 diện tích 87m^2 số thửa 289 tờ bản đồ số 21 địa chỉ khu 9 phường BH, thành phố HD. Nay bà H đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là không đúng vì bà H không có quyền lợi liên quan nên không có quyền yêu cầu.

- Bà Nguyễn Thị L là vợ ông Ng và người được bà Lương ủy quyền trình bày đồng ý các nội dung ông Ng đã trình bày với tòa án, đồng thời bà Lương xác định vợ chồng bà sau khi bán đất ở phố ĐBP, thành phố HD có tiền mua đất của ông Th bà D và chưa khi nào bàn bạc mua chung đất với bà H.

Đại diện theo ủy quyền của chủ tịch UBND thành phố HD là ông Trần Hồ Đ - Phó chủ tịch UBND thành phố tại bản tự khai đã xác định UBND thành phố HD thông qua các cơ quan chuyên môn như phòng TN&MT. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, hợp đồng, chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Th bà D và ông Ng được cơ quan công chứng Thành Đô chứng thực, trên cơ sở thực tế có việc chuyển nhượng đất hợp pháp, không có tranh chấp. Các quy trình xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tuân thủ theo quy định của pháp luật nên việc quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00318 ngày 28/10/2011 cho ông Nguyễn Đình Ng diện tích 87m^2 tại thửa số 289 tờ bản đồ số 21 địa chỉ khu 9 phường BH, thành phố HD đã bảo đảm đúng trình tự, thẩm quyền và đúng pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu của bà H đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố HD cấp cho ông Ng, đề nghị tòa án bác yêu cầu của bà H.

Những người làm chứng trình bày:

- Bà Nguyễn Thị K trình bày: Tại lời khai ngày 01/4/2015 bà K khai tại Tòa án nhân dân thành phố HD thể hiện có chứng kiến việc ông Ng bà H mua đất của

ông Th bà D, văn bản hợp đồng đã được soạn thảo sẵn và cả bốn người cùng ký vào Hợp đồng; sau khi các bên ký kết, bà đã ký cuối cùng với tư cách người làm chứng. Khi giao tiền có nặt cả hai vợ chồng ông Th bà D, có mặt ông Ng, bà H và nhờ bà chứng kiến và có hai loại tiền Việt Nam và Đô la Mỹ do vậy hai bên thống nhất đến cửa hàng vàng để quy đổi tiền Đô la Mỹ ra tiền Việt Nam; bà cũng được biết diện tích đất ông Th bà D chuyển nhượng lúc đó có hai thửa, ông bà Thi Dung đã chuyển nhượng được một thửa, còn một thửa chưa sang tên được. Sau đó, bà K thay đổi lời khai khi đối chất với ông Ng và có đơn đề nghị ngày 15/8/2015 bà xác định không biết ai là người trả tiền, loại tiền gì, không có tiền Đô la Mỹ, việc bà trước đó xác nhận cho bà H là do bà H đề nghị vì nể nang bà có xác nhận và từ chối tham gia tố tụng.

- Bà Phạm Thị Th chủ cửa hàng vàng số 2A TA, thành phố HD trình bày: Bà xác định ông Th bà D có nhờ cửa hàng của bà đếm hộ tiền, bà không nhớ khi ông Ng, bà H và vợ chồng ông Th bà D thanh toán với nhau có loại tiền Đô la Mỹ hay không.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 10/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Áp dụng Điều 388, 428, 698 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 10, khoản 7 Điều 22 Luật Đất đai; Điều 28, 49 Luật tổ chức chính quyền địa phương; Điều 32, 193 Luật tố tụng Hành chính; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí tòa án. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H buộc vợ chồng ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản (đất) ngày 30/10/2009 giữa vợ chồng ông Uông Văn Th, bà Đinh Thị D và bà H.

- Bác yêu cầu của bà Trần Thị H về việc đòi vợ chồng ông Uông Văn Th, bà Đinh Thị D trả lại số tiền mua đất 350.000.000đ và tiền lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc đề nghị tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00318 ngày 28/11/2011 của UBND thành phố HD cấp cho ông Nguyễn Đình Ng.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/3/2017, nguyên đơn là bà Trần Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã nhiều lần đưa vụ án ra xét xử, do có đương sự vắng mặt lần đầu hoặc có đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đề nghị hoãn phiên tòa vì lý do khách quan; theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không xuất trình thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Khẳng định việc bà H đã trả cho ông Th bà D 350 triệu đồng khi mua đất chung với ông Ng, sự kiện này đã được chính vợ chồng ông Th bà D và người làm chứng là bà K xác nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử hoặc buộc ông Th bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc phải trả lại số tiền đã nhận cùng với lãi suất ngân hàng. Việc ông Ng cùng vợ chồng ông Th bà D tự ý thực hiện chuyển quyền sử dụng 87m^2 đất và UBND thành phố HD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã gây thiệt hại cho bà H nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H có quan điểm:

+ Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, làm rõ mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự trong việc đặt cọc: Việc đặt cọc 10 triệu đồng vào thời điểm nào? Căn cứ nào để chứng minh?

+ Lời khai của ông Th và ông Ng tại phiên tòa hôm nay về việc xác lập các hợp đồng cùng ngày 30/10/2009 có sự mâu thuẫn, bản hợp đồng do vợ ông Ng xuất trình tại Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương có chữ ký "tươi" của ông Th bà D và ông Ng mà không có chữ ký của bà H là tài liệu được làm giả về sau, không phù hợp với thực tế, thể hiện sự gian dối, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không điều tra, xác minh làm rõ mà sử dụng làm chứng cứ để giải quyết vụ án là không chính xác, làm ảnh hưởng tới quyền lợi của bà H

+ Việc đánh giá chứng cứ, tài liệu thiếu khách quan: Không phân tích đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng giao kết ngày 30/10/2009. Trong khi đó, hợp đồng này không tuân thủ về hình thức do không được công chứng, chứng thực; vi phạm về nội dung do tại thời điểm đó ông Th bà D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo tài liệu trong hồ sơ ngày 09/10/2010 ông Th bà D mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất giao dịch trong hợp đồng, kích thước theo Biên bản bàn giao không phù hợp với thực tế tại thời điểm giao dịch, không phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Th bà D được cấp năm 2010. Tòa án nhân dân thành phố HD khi thụ lý giải quyết đã yêu cầu hai bên hoàn thiện về hình thức của Hợp đồng, phía ông Th bà D cố tình không thực hiện nhưng Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương cũng không đánh giá, nhận định. Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào những lời khai của ông Th bà D, bà K giai đoạn sau khi họ đã thay đổi; không đánh giá, nhận định về tính chính xác, khách quan của những lời khai ban đầu, những văn bản thể hiện quan điểm của ông Th bà D xác nhận cho bà H, đơn tố cáo của vợ chồng ông Th bà D tố cáo ông Ng gửi tới cơ quan Thanh tra tỉnh Hải Dương, thể hiện việc đánh giá phiến diện, một chiều, có lợi cho bị đơn. Việc Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương bác đơn khởi kiện của bà H là không đúng pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm do thu thập và đánh giá chứng cứ một chiều, phiến diện hoặc sửa Bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu kháng cáo

của bà H về việc buộc tiếp tục thực hiện Hợp đồng giao đất cho bà H nếu không phải trả lại bà H số tiền 350 triệu và lãi suất Ngân hàng tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

- Ông Th, bà D và ông Ng không nhất trí với quan điểm của người đại diện theo ủy quyền và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý theo trình tự phúc thẩm tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay, các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung kháng cáo của bà H: Sau khi nêu lại quan điểm của các đương sự tại cấp sơ thẩm, yêu cầu kháng cáo của bà H đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th khai xác nhận việc ông Ng, bà H giao 700 triệu đồng nhưng cho rằng nể bà H là không có cơ sở; việc xác nhận của ông Th, bà D phù hợp lời khai của bà H và Giấy chuyển nhượng đất ngày 30/10/2009, bên nhận chuyển nhượng bà H, ông Ng ký, phía bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Th, bà D.

- Ông Nguyễn Đình Ng cũng thừa nhận đã soạn thảo trước khi giao dịch, có tên bà H nhưng cho rằng không có ý nghĩa, chỉ mình ông mua là không đúng thực tế bởi lời khai của bà H khẳng định mua chung và ký bên nhận chuyển nhượng.

Bởi các phân tích trên, có căn cứ về việc ông Th, bà D nhận của bà H, ông Ng 700 triệu đồng tiền mua đất nhưng mới chỉ làm thủ tục một phần đất sang tên ông Ng. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá không khách quan, toàn diện chứng cứ nên bác yêu cầu khởi kiện của bà H về nội dung mua chung đất này là chưa phù hợp với chứng cứ trong vụ án nên có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của bà H.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Căn cứ Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H. Hủy một phần bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại. Không chấp nhận kháng cáo của bà H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 87m^2 do UBND thành phố HD đã cấp cho ông Nguyễn Đình Ng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và quan điêm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Hội tham gia phiên tòa, xét kháng cáo của bà H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu ông Th bà D tiếp tục thực hiện "Hợp đồng mua, bán, chuyển nhượng QSD đất ở" lập ngày 30/10/2009 hoặc trả lại số tiền 350 triệu đồng kèm lãi suất theo quy định của Ngân hàng nhà nước:

[1.1] Trong vụ án này, ngoài việc nguyên đơn - bà H tranh chấp quyền sử dụng đất xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà H với vợ chồng ông Th bà D, bà H còn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố HD đã cấp cho ông Ng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là thiếu sót. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà H với vợ chồng ông Th bà D làm cơ sở giải quyết vụ án là chưa đầy đủ và toàn diện.

Trong hồ sơ vụ án có 03 văn bản có tiêu đề và nội dung: "Hợp đồng mua, bán, chuyển nhượng QSD đất ở" lập ngày 30/10/1999. Do tài liệu này chỉ được lập thành 02 bản, ông Th bà D giữ một bản, ông Ng giữ một bản; ông Th bà D đã nộp bản photocoppy tại Tòa án cấp sơ thẩm; ông Ng (vợ nộp thay) nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương 01 bản không có chữ ký của bà H tại mục "Bên mua" và cho rằng đó là bản gốc. Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu ông Th, bà D cung cấp bản gốc xong không được đáp ứng. Tại phiên tòa, các đương sự trong vụ án đều thừa nhận văn bản mang số bút lục 70 (bản photocoppy) do ông Th bà D nộp tại Tòa án nhân dân thành phố HD có nội dung và hình thức đúng với Hợp đồng gốc mà các đương sự đã tham gia giao kết. Từ sự thừa nhận của các đương sự, Hội đồng xét xử sẽ căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92, khoản 5 Điều 95 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 để đánh giá tính hợp pháp của giao dịch giữa các bên.

[1.2] Xét thấy: Tại thời điểm xác lập giao dịch vào ngày 30/10/1999, bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Th bà D chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Th bà D chưa có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông Th, bà D chuyển nhượng cho người khác là chưa hợp pháp, vi phạm quy định tại Điều 30 Luật Đất đai năm 1993, Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995. Nội dung của Hợp đồng thể hiện diện tích không rõ ràng, mâu thuẫn giữa Điều 2 và Điều 4 trong Hợp đồng; không thể hiện ranh giới, kích thước; hình thể thửa đất chuyển nhượng chỉ một thửa là không chính xác với hiện trạng (Tại thời điểm chuyển nhượng và về sau này hiện vẫn là hai thửa riêng biệt) vi phạm quy định tại Điều 694 Bộ luật Dân sự năm 1995. Hợp đồng tuy được lập thành văn bản xong không được công chứng, chứng thực nên về hình thức đã vi phạm quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 1995. Do vi phạm cả về nội dung và hình thức nên giao dịch giữa các bên thông qua hợp đồng nêu trên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 127, 128, 134 Bộ luật Dân sự năm 1995. Do giao dịch vô

hiệu, nên nội dung kháng cáo của bà H về việc yêu cầu ông Th, bà D tiếp tục thực hiện Hợp đồng là không phù hợp, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H về việc yêu cầu ông Th bà D phải hoàn trả lại số tiền 350 triệu đồng và lãi suất:

- Mặc dù ông Ng không thừa nhận việc bà H khai cùng góp tiền mua chung đất của vợ chồng ông Th bà D xong căn cứ vào Hợp đồng mà các đương sự thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm (BL70) thể hiện bà H và ông Ng đều ký tên dưới phần bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hơn nữa, hợp đồng này do chính ông Ng là người có trình độ, kiến thức pháp luật soạn thảo nên không thể ngẫu nhiên lại ghi tên bà H và đồng ý cho bà H cùng ký tên là người cùng mua. Quan điểm của ông Ng cho rằng bà H chỉ là người làm chứng là không phù hợp với thực tế; nếu là người làm chứng thì bà H phải ký tên với tư cách người, làm chứng giống như bà Nguyễn Thị K đã ký trong Hợp đồng.

- Việc bà H góp số tiền 350.000.000đ cùng ông Ng mua đất còn được chính bị đơn là bà D xác nhận: "Khi mua đất và giao tiền có cả ông Ng và bà H. Tôi đã nhận 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng) ông Ng và bà H giao"; tại Đơn đề nghị gửi Thanh tra tỉnh Hải Dương ngày 20/9/2014 của ông Uông Văn Th (BL 230) và Đơn đề nghị gửi bà Chánh Thanh tra tỉnh Hải Dương ngày 21/11/2014 (BL 224) của bà Đinh Thị D trước thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án đều thể hiện nội dung: Bán cho ông Ng và bà H 200m^2 đất với giá 4.370.000đ/m^2, đã nhận số tiền 700.000.000đ ông Ng và bà H giao, trong đó mỗi người nộp một nửa của số tiền 700.000.000đ. Bà D còn tự viết và ký xác nhận dưới đơn của ông Th (BL 230) với nội dung: "Tôi là Đinh Thị D vợ ông Uông Văn Th nội dung trên là đúng ngày 30/10/2009 vợ chồng tôi có nhận số tiền là 700.000.000 đồng mua đất ông Nguyễn Đình Ng và bà Trần Thị H mỗi người 350.000.000 đồng"; đề nghị cơ quan tác động với ông Ng trả lại ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông bà thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà H. Những nội dung xác nhận, tố cáo ở trên phù hợp khách quan và nhất quán với nội dung trong các lời khai của bà D tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/3/2015 (BL 228), tại Biên bản hòa giải ngày 08/4/2015 (BL 45- 49).

- Người ký làm chứng trong hợp đồng là bà Nguyễn Thị K khai tại Tòa án nhân dân thành phố HD ngày 01/04/2015 cũng thể hiện chứng kiến ông Ng cùng bà H đến mua đất, văn bản đã được soạn thảo sẵn, cả 04 người cùng ký vào hợp đồng, các bên ký kết xong thì bà K là người làm chứng ký sau cùng. Khi giao tiền có mặt ông Ng, bà H, ông Th, bà D đều nhờ bà Ngà có mặt chứng kiến. Vì có hai loại tiền là tiền Việt Nam và Đô la Mỹ do vậy hai bên thống nhất đến cửa hàng vàng để quy đổi Đôla Mỹ thành tiền Việt Nam. Bà K cũng được biết diện tích đất ông Th, bà D chuyển nhượng được chia thành 02 thửa, bà D đã chuyển nhượng được 1 thửa, còn một thửa chưa sang tên được.

Như vậy, lời khai ban đầu của ông Th, bà D về việc bà H có góp 350 triệu đồng để mua 200m^2 đất của gia đình ông Th bà D là đáng tin cậy, phù hợp với lời khai của bà H, phù hợp khách quan với việc bà H ký tên với tư cách "Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" trong Hợp đồng, phù hợp với lời khai của bà K

là người làm chứng. Đồng thời, chính vợ chồng ông Th bà D cũng đã thừa nhận nghĩa vụ trong việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà H với điều kiện ông Ng phải trả lại ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà đã đưa cho ông Ng.

[1.4] Hồ sơ vụ án thể hiện sau đó (khoảng từ tháng 5/2015) ông Th, bà H, bà K thay đổi lời khai theo hướng không thừa nhận nghĩa vụ, có lợi cho ông Th bà H. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Ng có mối quan hệ công tác với bà K; bà K có quan hệ họ hàng với ông Th, bà D; bà K có mối quan hệ quen biết với bà Thanh (Chủ cửa hàng vàng 2A TA) nên việc thay đổi lời khai theo hướng có lợi cho ông Th, bà D là không khách quan, gây bất lợi cho bà H. Ông Th, bà D cho rằng vì bị bà H tác động nên mới có xác nhận cho bà H việc bà H cùng ông Ng mua chung đất và góp số tiền 350.000.000 đồng trong số 700.000.000 đồng mua đất. Tuy nhiên, căn cứ các văn bản do ông Th Đunung viết gửi Thanh tra tỉnh Hải Dương, đặc biệt tại các buổi làm việc tại Tòa án nhân dân thành phố HD trong tháng 3,4 năm 2015 như đã nêu ở trên đều không có mặt bà H nên không có chuyện bị bà H tác động dẫn đến khai báo không đúng sự thực; việc lấy lời khai, biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân thành phố HD được Thẩm phán tiến hành khách quan, có mặt ông Ng thì bà D, ông Th vẫn giữ nguyên quan điểm nên những lời khai ban đầu này có giá trị pháp lý và giá trị chứng minh cao hơn.

Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử đủ căn cứ xác định: Bà H cùng ông Ng góp chung tiền mua đất của ông Th bà D; bà H có góp 350.000.000đồng trong tổng số tiền 700.000.000đồng và ông Th bà D đã nhận đủ xong chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho bà H.

[1.5] Yêu cầu của bà H về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng như đã phân tích ở trên là không thể thực hiện do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập vô hiệu cả về nội dung và hình thức. Yêu cầu của bà H giải quyết đối với số tiền 350.000.000đồng là có căn cứ, cần được chấp nhận. Tuy nhiên, do việc tranh chấp xuất phát từ quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải quan hệ vay tiền giữa ông Th bà D với bà H. Vì vậy, để giải quyết yêu cầu này cần phải giải quyết về hậu quả giao dịch vô hiệu, xác định lỗi của các bên khi tham gia giao dịch. Việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu cần phải được tiến hành tại Tòa án cấp sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm không thể giải quyết ngay vì sẽ làm mất quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà H về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng 87 m^2 đất mà UBND thành phố HD đã cấp cho ông Ng.

Sau khi ông Th, bà H được UBND thành phố HD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 87m^2 (là một phần của diện tích 200m^2 theo Hợp đồng ngày 30/10/2009), ngày 19/10/2011, ông Th, bà D và ông Ng đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 87m^2 . Hợp đồng được lập theo mẫu phù hợp, được công chứng hợp pháp; các yếu tố về chủ thể, đối tượng tham gia giao dịch đều đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Do đó, việc UBND thành phố HD đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng có diện tích 87m^2 là đúng pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của bà H về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất do UBND thành phố HD đã cấp cho ông Ng không được Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[3] Với các phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bà H trong việc yêu cầu giải quyết đối với số tiền 350.000.000đồng mà bà H đã chi trong việc giao dịch mua đất của ông Th, bà D. Quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa về việc hủy quyết định của Bản án sơ thẩm về phần này để giải quyết lại theo hướng giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là phù hợp và cần thiết. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng sẽ đồng thời giải quyết về quyền và nghĩa vụ giữa ông Th bà D với ông Ng đối với số tiền 350 triệu đồng ông Ng đã trả và diện tích 87m^2 ông Ng đã được nhận nếu ông Th bà D hoặc ông Ng có yêu cầu.

Không chấp nhận kháng cáo của bà H đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu kháng cáo về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 883639 của UBND thành phố HD đã cấp cho ông Ng ngày 28/10/2011. Quyết định của Bản án sơ thẩm ghi số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố HD đã cấp cho ông Ng ngày 28/10/2011 là CH 00318 là không chính xác, đó là số vào sổ cấp Giấy chứng nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ chỉnh sửa lại.

[4] Về án phí: Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm sẽ quyết định về án phí sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H**.** Hủy một phần của Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 10/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương về việc: "Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc đòi vợ chồng ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D trả lại số tiền 350.000.000đồng và tính lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định". Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về việc:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H buộc vợ chồng ông Uông Văn Th và bà Đinh Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản (đất) ngày 30/10/2009 giữa vợ chồng ông Uông Văn Th, bà Đinh Thị D và bà Trần Thị H.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 883639, số vào sổ cấp GCN: CH00318 ngày 28/11/2011 của UBND thành phố HD cấp cho ông Nguyễn Đình Ng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm dân sự: Hoàn trả bà Trần Thị H 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương theo biên lai thu số 0004404 ngày 12/4/2017.

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

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

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Hải Thanh