TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2023/DS - PT
Ngày 27 tháng 4 năm 2023
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vũ
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Tiến Dũng
Bà Điêu Thị Bích Lượt
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Bùi Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/4/2023 (tuyên án ngày 27 tháng 4 năm 2023), tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2022/TLDS-PT ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS - ST ngày 17 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022 và các Thông báo mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Anh **Đinh Thế Q**, sinh năm 1991 (Có mặt).
Chị **Huỳnh Kim H,** sinh năm 1996 (Có mặt).
Đều có địa chỉ: Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ
Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H: Ông Lê Văn C, sinh năm 1980 (Có mặt).
Địa chỉ: Số 2436, đường H V, phường V C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

2/ Bị đơn: Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1976 (Có mặt).
Chị Nguyễn Thị N**,** sinh năm 1980 (Vắng mặt).
Đều có địa chỉ: Khu X, xã H X, huyện T T, tỉnh Phú Thọ.
Người đại diện theo ủy quyền cho chị N: Anh Nguyễn Văn S, bị đơn trong vụ án.
Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N: Ông **Nguyễn Văn T**; ông Trịnh Văn T; ông An Văn D**;** ông **Nguyễn Văn T** – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư ATK
Địa chỉ: Tầng X, toà nhà C, khu đô thị N T L, quận T H, thành phố Hà Nội (ông D, ông T có mặt).

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND huyện T S, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Duy A** - Chủ tịch UBND huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Tiến D - Trưởng phòng Tài nguyên -Môi trường huyện T S, tỉnh Phú Thọ (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn T S, huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

3. 2. UBND xã V M, huyện T S. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Thành X** - Chủ tịch UBND xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hà Văn T** - Phó Chủ tịch UBND xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ

3.3. Bà **Trần Thị N** - Công Chứng viên (Có đơn xin vắng mặt).

Trụ sở: Văn phòng Công chứng T S, thị trấn T S, huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

4. Người làm chứng:

4.1 Anh **Nguyễn Mai L**, sinh năm 1982 (có mặt ngày 24/4/2023).

Địa chỉ: Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

4.2 Chi cục thuế khu vực T S – Tân Sơn tỉnh Phú Thọ

Ông Nguyễn Hồng Phúc, sinh năm 1962 Phó Chi cục trưởng (có mặt).

5. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản giải tại Tòa án. Nguyên đơn anh Q, chị H; người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn cùng thống nhất trình bày*:**

Do có mối quan hệ quen biết và nhu cầu vay vốn làm ăn, ngày 11/5/2021 vợ chồng anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H có vay tiền của vợ chồng Anh Nguyễn Văn S, Chị Nguyễn Thị N số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng), thời hạn vay là 06 tháng, hẹn đến tháng 11/2021 anh Q, chị H trả đầy đủ cho Anh S, chị N tiền gốc và tiền lãi là 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản vay ông S, bà N yêu cầu anh Q, chị H phải ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 305, tờ bản đồ số 45, diện tích 76,5m^2 anh Q, chị H đang sử dụng để ở và kinh doanh tại Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ, khi thỏa thuận có sự chứng kiến của vợ chồng anh L, chị C (chị C là em gái ruột của Anh S). Khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Q, chị H đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV chi nhánh huyện T S, ông S, bà N đã đưa tiền cho anh Q, chị H đi tất toán để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về đưa cho Anh S, chị N giữ. Đến ngày 12/5/2021 Anh S, chị N yêu cầu vợ chồng anh Q, chị H đến văn phòng công chứng huyện T S làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất. Do cần vốn làm ăn và tin tưởng nhau như hai bên đã thoả thuận nên anh Q, chị H đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh S, chị N tại Văn phòng công chứng huyện T S. Mục đích là để làm tin chứ anh Q, chị H không hề có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay chuyển chỗ ở, việc anh Q, chị H ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị lừa dối ép buộc. Vì anh Q, chị H xác định anh, chị chỉ có thửa đất đó là chỗ ở duy nhất để làm ăn và sinh sống.

Sau đó Anh S, chị N đã tự ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên mình mà không thông báo gì cho anh chị Q H. Giữa hai bên cũng không có bất cứ

sự thoả thuận nào về bàn giao tài sản trên đất là nhà ở và công trình phụ. Giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng tại văn phòng công chứng là 30.000.000 đồng ngoài ra hai bên không có sự thỏa thuận nào khác. Vì vậy anh Q, chị H và Ông Lê Văn C là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân huyện T S giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 5 năm 2021 vô hiệu. Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T S đã cấp cho chị Nguyễn Văn S, Chị Nguyễn Thị N. Hủy hợp đồng công chứng số 735/2021/ quyển số: 01TP/CC – SCC/ HĐGD tại Văn phòng công chứng T S. Địa chỉ thị trấn T S, huyện T S, tỉnh Phú Thọ. Anh Q, chị H có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền vay gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn ông S và bà N; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cùng thống nhất trình bày:***

Anh S, chị N người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vợ chồng Anh S, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ của vợ chồng anh Q, chị H theo đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên được hai bên ký tại Văn phòng công chứng T S, thị trấn T S, huyện T S, tỉnh Phú Thọ ngày 12/5/2021 là hoàn toàn tự nguyện, không có bất kỳ sự đe dọa, cưỡng ép nào. Vợ chồng Anh S, chị N đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Q, chị H và làm đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 18/5/2021 vợ chồng Anh S, chị N đã được UBND huyện T S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 813566 đối với thửa đất nêu trên. Vợ chồng Anh S, chị N là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất nêu trên. Mặc dù vợ chồng Anh S, chị N đã nhiều lần đề nghị vợ chồng anh Q, chị H bàn giao tài sản, tuy nhiên đến thời điểm hiện nay vợ chồng anh Q, chị H chưa thực hiện. Nay vợ chồng anh Q, chị H khởi kiện "Yêu cầu truyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất vô hiệu" là hoàn toàn vô lý, xâm phạm đến quyền và lợi ích của vợ chồng Anh S, chị N.

Nay Anh S, chị N đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 lập tại Văn phòng công chứng T S số công chứng: 735/2021/quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD. Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số DB 813566, do UBND huyện T S cấp ngày 18/5/2021, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận:CH 02906. Anh S, chị N yêu cầu anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chuyển nhượng.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:**

*** UBND huyện T S**. Người đại diện theo ủy quyền Ông Đặng Tiến D trình bày**:** Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng T S lập ngày 12/5/2021 giữa: Bên chuyển nhượng là anh Đinh Thế Q cùng vợ là chị Huỳnh Kim H, bên nhận chuyển nhượng là Anh Nguyễn Văn S cùng vợ Chị Nguyễn Thị N và các giấy tờ, tài liệu có trong hồ sơ, UBND huyện T S đã thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số: DB 813566, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất CH 02906, cấp

ngày 18/5/2021 cho Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện T S xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

* **UBND xã V M.** Người đại diện theo ủy quyền là ông Hà Văn T cung cấp như sau:

Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H có thửa đất số CH 526593, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 45, diện tích 76,5m^2, cấp ngày 28/4/2017. Địa chỉ tại: Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ. Đầu tháng 5/2021 chị H có đến gặp ông Phạm Hồng S là cán bộ địa chính xã V M trình bày muốn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N, chị H có nhờ ông S hướng dẫn làm tờ khai thuế và đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Sau đó chị H và gia đình làm thủ tục chuyển nhượng như thế nào thì địa chính và UBND xã V M không biết. Hiện nay anh Q và chị H vẫn đang quản lý, sử dụng ngôi nhà và diện tích đất trên, sau khi có tranh chấp chị H đã làm đơn đề nghị UBND xã V M giải quyết, sau đó chị H đã rút đơn. Nay việc tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Q, chị H và vợ chồng Anh S, chị N UBND xã V M đề nghị Tòa án nhân dân huyện T S giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Bà Trần Thị N cung cấp cho Tòa án như sau:***

Ngày 12/5/2021, Văn phòng Công chứng T S tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng về việc: Công nhận toàn bộ quyền sử dụng thửa đất tại địa chỉ Xóm D, xã V M, huyện T S do các ông bà có tên trong hợp đồng nêu trên cung cấp, sau khi kiểm tra, xem xét các tài liệu, giấy tờ do người yêu cầu cung cấp: Gồm các giấy tờ do bên A và bên B cung cấp đã đầy đủ theo đúng quy định của Luật công chứng. Tại thời điểm công chứng, các bên đã trình bày ý kiến của mình, nội dung giao dịch, sau khi nghe ý kiến của các bên, Văn phòng công chứng soạn dự thảo hợp đồng và giải thích quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia Hợp đồng, các bên đã tự đọc lại hợp đồng, không ai có ý kiến gì và tự nguyện ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Bà nhận thấy người yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự các bên tự nguyện ký vào văn bản công chứng, không có dấu hiệu của việc đe dọa, hay bị lừa dối. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên nêu trên tại Văn phòng Công Chứng T S là hoàn toàn hợp pháp đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

**** Anh Nguyễn Mai L trình bày:***

Ngày 11/5/2021 Anh Nguyễn Văn S và chị Huỳnh Kim H có trao đổi việc mua bán thửa đất của vợ chồng chị H đang sử dụng tại gia đình anh L tại Xóm D, xã V M, huyện T S. Do mối quan hệ vợ chồng ông S và vợ chồng anh L là anh em trong nhà, còn gia đình chị H là bạn. Sau khi trao đổi vợ chồng Anh S và vợ chồng chị H đã thống nhất việc mua bán thửa đất trên, sau đó Anh S đã hỏi anh L vay tiền anh L đồng ý cho Anh S vay số tiền 350.000.000đ, chiều ngày 11/5/2021 anh L cùng vợ chồng Anh S và vợ chồng chị H đến Ngân hàng BIDV chi nhánh huyện T S để làm thủ tục giải ngân trực tiếp vào tài khoản của chị H số tiền 350.000.000đ. Sau đó anh L đi về nhà. Số tiền 350.000.000đ Anh S đã trả cho anh L vào tháng 6/2021. Nay ông S và anh L không nợ gì nhau, anh không liên quan gì đến số tiền trên. Do bận công việc làm ăn anh L đề nghị được vắng mặt trong

các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án, anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Chị Bùi Thị Đ hộ liền kề thửa đất anh Q, chị H trình bày***: Gia đình chị Bùi Thị Đ có thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đức T liền kề thửa đất của anh Q, chị H tại Xóm D, xã V M, huyện T S, khi chị Đ nhận chuyển nhượng trên thửa đất có 01 ngôi nhà xây đổ mái bằng, phía trên có 01 tum, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông T gia đình chị tiếp tục sử dụng ổn định, chị chưa xây lại nhà. Thửa đất của chị Đ và thửa đất nhà anh Q, chị H xây chung móng, chung tường, nhưng hai bên vẫn sử dụng ổn định không tranh chấp gì. Việc tranh chấp chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất giữa gia đình anh Q, chị H và gia đình Anh S, chị N không liên quan gì đến gia đình chị, nên chị không ý kiến gì, chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*****Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm***: Vợ chồng Anh S, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 45, của vợ chồng anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H. Địa chỉ tại Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ theo đúng pháp luật. Vợ chồng Anh S, chị N đã trả đủ số tiền cho vợ chồng anh Q, chị H và làm đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng Anh S, chị N đã được UBND huyện T S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 lập tại Văn phòng công chứng T S số công chứng: 735/2021/ quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD. Đề nghị giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số DB 813566, do UBND huyện T S cấp ngày 18/5/2021, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02906. Yêu cầu anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H bàn giao quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng Anh S, chị N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a, Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122, Điều 131, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. **Tuyên xử**:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất". Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H và ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N ngày 12/5/2021 công chứng số công chứng: 735/2021/ quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD. Tại Văn phòng Công chứng T S là giao dịch dân sự vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H đối với bị đơn Anh Nguyễn Văn S, Chị Nguyễn Thị N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Giao cho anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 813566, thửa số 305, tờ bản đồ số 45, diện tích 76,5m^2. Mục đích sử dụng. Trong đó đất ở tại nông thôn 40,0m^2; đất trồng cây lâu năm 36,5m^2. Thời hạn sử dụng. Đất ở: Lâu dài; Đất

trồng cây lâu năm: Sử dụng đến năm 2064. (Ghi chú: Thửa đất có 53,4m^2 đất thuộc đất hành lang bảo vệ an toàn đường bộ chưa được bồi thường, hỗ trợ tái định cư) cấp ngày 18/5/2021, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02906 tên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N. Thửa đất có các chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,1. Địa chỉ tại Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ. (Kèm theo bản trích đo thực địa hiện trạng sử dụng đất).

3. Kiến nghị UBND huyện T S, tỉnh Phú Thọ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 813566, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 45, diện tích 76,5m^2, do UBND huyện T S cấp ngày 18/5/2021, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02906 tên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N. Địa chỉ tại Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

4. Anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H tự liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được Tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật.

5. Buộc anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H phải có trách nhiệm thanh toán cho Anh Nguyễn Văn S, Chị Nguyễn Thị N số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N có đơn yêu cầu thi hành án mà anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H không thanh toán số tiền trên, thì anh Q, chị H phải trả lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Đối với số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H đã nộp tạm ứng để chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền này đã được chi phí hết. Nay anh Q, chị H tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này không yêu Anh S, chị N phải chịu.

7.**Về án phí dân sự sơ thẩm**: Căn cứ điểm a, b Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận.

Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H phải chịu 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Bản án còn tuyên các nội dung khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2022 bị đơn Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N kháng cáo: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xem xét lại toàn bộ nội dung Bản án số 16/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 lập tại Văn phòng công chứng T S số công chứng: 735/2021/Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N đồng

thời yêu cầu gia đình anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H rời khỏi nhà đất và trả lại quyền sử dụng đất cho Anh S, chị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm các Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn nêu quan điểm như sau:

1. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ là Yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt và thẩm quyền xét xử sơ thẩm phải là Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật là Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu là không đúng, dẫn đến vi phạm về thẩm quyền xét xử.

2. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy GCNQSDĐ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu là đang vượt quá yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Vi phạm Điều 5 BLTTDS 2015

Trong quá trình lấy lời khai tại sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn nói là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh, tòa án cấp sơ thẩm không xác minh các nội dung này, và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn do đó không đồng tình với quan điểm của nguyên đơn nhưng không nhận định trong bản án.

3. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng lại không xem xét giải quyết trong Bản án là không đúng, dẫn đến xâm phạm nghiêm trọng về quyền của Bị đơn được quy định tại Điều 200 BLTTDS 2015

4. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xác định đối tượng của Hợp đồng có thể được thực hiện hay không?

5. Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ, xác định sai bản chất sự việc, cố tình công nhận việc vay nợ trong khi không có bất kỳ tài liệu chứng cứ chứng minh. Bác bỏ quan điểm của Bị đơn, không xem xét đúng bản chất của sự việc là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đáp ứng đầy đủ quy định của Luật đất đai 2013, Luật công chứng 2014. Đến nay phía bị đơn đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động và đã được cấp GCNQSDĐ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch dân sự vô hiệu là không đúng.

7. Mặc dù đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi đất ở, song căn cứ vào ý chí đích thực của các bên, lời khai của người làm chứng, lời khai của UBND xã V M có đủ cơ sở xác định đối tượng chuyển nhượng mà các bên hướng đến bao gồm cả đất ở và nhà ở. Bên cạnh đó, căn cứ vào tập quán của địa phương thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi đối tượng chuyển nhượng là đất ở, song thực tế cộng đồng dân cư đều biết và thừa nhận việc chuyển nhượng trên bao gồm cả đất ở và nhà ở. Minh chứng là Hợp đồng chuyển nhượng trước kia của anh Q, chị H cũng không ghi nhà ở nhưng thực tế anh Q, chị H vẫn đồng thời quản lý, sử dụng cả đất ở và nhà ở. Do tập quán không trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 5 BLDS 2015 để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng

8. Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ là không có cơ sở và đang xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn.

9. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn anh chị S N luôn nhất quán về việc nhận chuyển nhượng QSDĐ. Phía nguyên đơn anh chị Q H không nhất quán khi thì yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng do giả tạo che dấu giao dịch vay tiền, khi thì yêu cầu hủy do Hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho đương sự.

10. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều ghi nhận về số tiền là 1.300.000.000 VND (Một tỷ ba trăm triệu đồng) và có chứng cứ chứng minh, hai bên không tranh chấp.

11. Trong giao dịch chuyển nhượng nêu trên, bên chuyển nhượng anh chị Q H có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cá nhân (2%), bên nhận chuyển nhượng anh chị N S phải đóng lệ phí trước bạ (0.5%). Trường hợp các bên đóng thuế, lệ phí chưa đầy đủ thì cơ quan thuế có quyền truy thu thuế.

12. Bên nguyên đơn nói sai sự thật rất nhiều: Tại phiên tòa ngày 20/04/2023 nói không có đất nào khác và HĐXX phải dừng phiên tòa để xác minh và đã xác minh là có nhà khác.

Đề nghị HĐXX hủy bản án sở thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư đại diện ủy quyền của nguyên đơn nêu quan điểm như sau: Hình thức của Hợp đồng CNQSDĐ đúng quy định của pháp luật; Soi chiếu nội dung của hợp đồng thì không phù hợp với pháp luật vì không đúng bản chất của sự việc và ý chí của các bên; Nội dung có nhiều cơ sở để tuyên vô hiệu như giả tạo, vi phạm pháp luật về thuế và có đối tượng không thể thực hiện được; Hợp đồng CNQSDĐ là biện pháp bảo đảm khoản vay nên giá của hợp đồng ký kết so với số tiền chuyển giao, so với số tiền định giá đều thấp hơn. Mua bán nhà đất mà không có thỏa thuận số tiền cụ thể, không có biên nhận về số tiền, không có thời hạn giao nhà đất là không đúng như các thỏa thuận mua bán trên thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày, nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền lợi cho mình.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung, đại diện VKS đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hủy bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ . Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N thấy rằng:

[2.1]. Về trình tự thủ tục hành chính: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 lập tại Văn phòng công chứng T S số công chứng: 735/2021/Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là cơ sở để Uỷ ban nhân dân huyện T S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N là đúng trình tự.

[2.2]. Về bản chất của hợp đồng và nội dung vụ việc:

Căn cứ việc chuyển tiền:

Lần 1: Ngày 11/5/2021 anh Nguyễn Mai L (Chồng chị Nguyễn Thị C là em gái ruột Anh S) chuyển cho chị Huỳnh Kim H số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và chị Huỳnh Kim H vay thêm Anh S 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Số tiền này chuyển vào ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lần 2: Ngày 12/5/2021 sau khi công chứng xong Anh Nguyễn Văn S chuyển cho chị Huỳnh Kim H số tiền 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng), giao tiền mặt.

Lần 3: Ngày 14/5/2021 Anh Nguyễn Văn S chuyển tài khoản cho chị Huỳnh Kim H số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Các nội dung chuyển tiền này không nêu chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bị đơn cho rằng không quen biết anh chị Q H, chỉ qua trung gian mới biết nên việc chuyển tiền không có thỏa thuận bằng văn bản, không ghi lý do chuyển tiền là không thực tế.

Chuyển nhượng nhà đất mà không có thỏa thuận số tiền cụ thể, không có biên nhận về số tiền, không có thời hạn giao nhà đất là không đúng như các thỏa thuận mua bán trên thực tế. Trong hợp đồng nêu thanh toán tiền mặt nhưng thực tế có 2 lần chuyển khoản, 01 lần nhận tiền mặt là không logic.

Tài liệu do đương sự cung cấp là bản giải trình ghi âm thể hiện nội dung Anh S nói rằng "thì việc mua bán với Châm là như thế rồi chứ không phải không. Thế em bảo ví dụ tháng 10 em bảo em không chuộc được nữa thì anh lúc bấy giờ mà anh xoay thì chết anh" (BL 49). Chị H và Anh S có nhắn tin điện thoại "(Hương – Tháng 10 âm vợ chồng em cố gắng nhổ bìa ra ạ; Sâm – OK em)" (BL 86), mặc dù không là chứng cứ nhưng Anh S cho rằng nội dung trên là giao dịch về thửa đất khác. Tuy nhiên theo như tin nhắn thể hiện có từ (chuộc) thì không thể là mua ô đất khác được mà chỉ có thể là chuộc lại ô đất đã chuyển nhượng. Qua xác minh anh chị Q H còn một thửa đất khác là thửa 331 tờ bản đồ số 44. Tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất huyện T S cung cấp thì "*Tại thời điểm từ tháng 5/2021 đến tháng 10/2021 thửa đất số 331, tờ bản đồ số 44 tại xóm Đ Ư, xã Đ Q, huyện T S theo GCN CH 02498 cấp ngày 17/01/2019 cho anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H không có đăng ký giao dịch bảo đảm*

tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và Phát triển quỹ đất huyện T S". Bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào về việc giao dịch liên quan đến thửa đất trên. Như vậy việc trao đổi chuộc lại đất chỉ có thể là thửa đất 305, tờ bản đồ số 45.

Về tài sản chuyển nhượng: Khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất không ghi chuyển nhượng tài sản (ngôi nhà) trên đất. Dù ngôi nhà và thửa đất là một khối thống nhất, không thể tách rời thì các bên vẫn phải có thỏa thuận vì việc mua bán nhà bắt buộc phải có công chứng, như vậy đồng nghĩa bắt buộc phải ghi vào hợp đồng. Tại phiên tòa phía Anh S cho rằng khi đến để xem nhà đất trước khi mua anh có biết nhà xây chung tường nhưng anh vẫn mua.. Như vậy, vì việc liên kết tường hoặc không thỏa thuận về nhà là đối tượng trong hợp đồng không thể thực hiện được.

Căn cứ giá trị của hợp đồng: Ngày 08/9/2022 Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự huyện T S đã tiến hành định giá về giá trị thửa đất và các tài sản khác trên thửa đất, tổng giá trị tài sản là 1.822.515.900 đồng (một tỷ tám trăm hai hai triệu năm trăm mười lăm ngàn chín trăm đồng). Tuy nhiên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021, công chứng số 735/2021/ quyển số: 01TP/CC – SCC/ HĐGD tại Văn phòng Công chứng T S giá trị là 30.000.000 đồng. Sự chênh lệch giá trị nêu trên có cơ sở xác định các bên không trung thực khi tham gia giao kết hợp đồng.

Tại hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, giá tính thuế chuyển nhượng do cơ quan thuế tính là 35.097.595 đồng, giá do Hội đồng định giá xác định là 1.822.515.900 đồng, các bên chuyển cho nhau số tiền thực tế là 1.300.000.000 đồng. Việc các bên ký hợp đồng không trung thực đã làm giảm nguồn thu (thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ) của nhà nước.

Lập luận rằng: Các bên mua bán là thật thì: Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan", Từ những tình tiết vụ việc thì giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/5/2021 là nhằm che giấu hợp đồng giá cao hơn (để "chịu thuế thấp") là vi phạm pháp luật (*Là hành vi trốn thuế theo quy định tại khoản 5 Điều 143 Luật Quản lý thuế 2019)* nên bị vô hiệu toàn bộ.

Ngày 8/9/2022 khi tiến hành định giá giá trị tài sản tại thời điểm giao kết, Anh S chị N đưa giá giá đất là 2.700.000.000 đồng, anh chị không đồng ý với giá của Hội đồng định giá là 1.700.000.000 đồng vì cho rằng thấp hơn giá thị trường. Như vậy nhận thấy, giá trị tài sản chuyển nhượng cao hơn nhiều so với số tiền (giá 1.300.000.000 đồng) anh chị S N giao cho anh chị Q H.

Từ nhận định trên đủ cơ sở khẳng định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Việc ký hợp đồng tại cơ quan công chứng là giả tạo.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 giữa anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H và Anh Nguyễn Văn S, Chị Nguyễn Thị N bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng là có căn cứ. Tuy nhiên trong trường này cần xác định thêm là giao dịch dân sự vô hiệu do giả

tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, vì vậy không phát sinh quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng này. Do xác định không đúng lý do vô hiệu của hợp đồng nên đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không chính xác nên cần sửa án sơ thẩm theo hướng hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là hoàn toàn đúng đắn và cần thiết để bảo vệ lợi ích của cá nhân, nhà nước, xã hội và tôn trọng pháp luật.

Do cả hai bên có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên các bên cùng phải chịu hậu quả pháp lý. Dù bị đơn không yêu cầu giải quyết trách nhiệm dân sự, hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng cần buộc nguyên đơn thanh toán số tiền đã nhận và không tính lãi. Nguyên đơn tự nguyện thanh toán thêm cho bị đơn 200.000.000 đồng, nguyên đơn không kháng cáo, không làm xấu hơn tình trạng của bị đơn nên giữ nguyên khoản tiền thanh toán như cấp sơ thẩm đã tuyên.

Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên cần tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 lập tại Văn phòng công chứng T S vô hiệu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số DB 813566, do UBND huyện T S cấp ngày 18/5/2021 không còn giá trị pháp lý.

[2.3]. Về quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ là Yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt và thẩm quyền xét xử sơ thẩm phải là Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thẩm quyền xét xử. HĐXX nhận định: GCNQSDĐ được cấp thông qua hợp đồng là thủ tục hành chính. Căn cứ Công văn 64/TANDTC – PC ngày 03/4/2019 thì cơ quan hành chính chỉnh lý các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quyết định của tòa án. Do vậy thẩm quyền xét xử thuộc Tòa án nhân dân huyện T S là đúng. Đáng lẽ Tòa án nhân dân huyện T S cần giải thích cho đương sự trong quá trình giải quyết vụ án để đương sự sửa đổi yêu cầu cho phù hợp.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy GCNQSDĐ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên Hợp đồng chuyện nhượng đất vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm Điều 5 BLTTDS 2015. HĐXX nhận định: Ngay sau khi thụ lý vụ án, đơn phản tố của bị đơn đã nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn là đề nghị tuyên *Hợp đồng chuyện nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*, như vậy phía bị đơn đã tiếp nhận được ý chí của nguyên đơn. Mặt khác quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai, biên bản hòa giải phía nguyên đơn đã nêu rõ yêu cầu trong đó có yêu cầu đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyện nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng lại không xem xét giải quyết trong bản án là không đúng, dẫn đến xâm phạm nghiêm trọng về quyền của bị đơn được quy định tại Điều 200 BLTTDS 2015. HĐXX nhận định: Trong đơn phản tố (BL 43) có 02 nội dung là quan điểm phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố. Yêu cầu thứ 3 là phản tố nhưng có mối liên hệ mật thiết với hai yêu cầu trước. Các yêu cầu trước được chấp nhận thì yêu cầu thứ ba mới được xem xét. Mặc dù có những thiếu sót nhất định trong việc giải quyết yêu cầu phản tố của cấp sơ thẩm nhưng không không làm thay đổi nội dung vụ án và quyết định của tòa án, Nội dung này cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm là phù hợp.

Các quan điểm khác của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đã được HĐXX nhận định trong các nội dung về chứng cứ, nên không phân tích riêng biệt.

[2.4]. Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ không được chấp nhận theo những nội dung nhận định trên.

[4]. Về án phí dân sự: Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận.

Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N không phải chịu án phí 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự có giá ngạch như cấp sơ thẩm đã tuyên do số tiền 200.000.000 đồng là sự tự nguyện thanh toán của nguyên đơn.

Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H phải chịu 51.000.000 đồng (Năm mươi mốt triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền buộc thanh toán là 1.300.000.000 đồng. Không phải chịu án phí đối với phần tự nguyện thanh toán.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N.

Sửa án Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T S, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 122; Điều 124; Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H về việc "Yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu". Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H và Anh Nguyễn Văn S, Chị Nguyễn Thị N ngày 12/5/2021 công chứng số: 735/2021/quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T S là vô hiệu.

2. Anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 305, tờ bản đồ số 45, diện tích 76,5m^2, địa chỉ thửa đất tại Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

3. Kiến nghị UBND huyện T S, tỉnh Phú Thọ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 813566, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 45, diện tích 76,5m^2, do UBND huyện T S cấp ngày 18/5/2021, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02906 tên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N. Địa chỉ thửa đất tại Xóm D, xã V M, huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

4. Anh Đinh Thế Q, chị Huỳnh Kim H tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được Tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật.

5. Buộc Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H phải trả cho Anh Nguyễn Văn S, Chị Nguyễn Thị N số tiền vay là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu

đồng).

6. Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H phải thanh toán cho Anh Nguyễn Văn S, Chị Nguyễn Thị N số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đã được ghi nhận tự nguyện tại cấp sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

" Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án sự 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, Điều 7, Điều 7a và 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 luật thi hành án".

7. **Về án phí**: Căn cứ điểm a b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm không có giá ngạch.

Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H được trả lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0006721 ngày 24/02/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T S, tỉnh Phú Thọ.

Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0006742 ngày 14/3/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T S, tỉnh Phú Thọ nay được chuyển thành án phí.

Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0006926 ngày 05/10/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T S, tỉnh Phú Thọ, nay chuyển thành án phí.

Anh Nguyễn Văn S và Chị Nguyễn Thị N không phải nộp số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Anh Đinh Thế Q và chị Huỳnh Kim H phải chịu 51.000.000 đồng (năm mươi mốt triệu) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

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

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện T S;

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

- TAND huyện T S;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VP.

Nguyễn Quang Vũ