

Bản án số: 18/2024/DS-PT

Ngày 23 - 01 - 2024

*“V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Ngọc và ông Vũ Văn Mạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Ánh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 146/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị H, sinh năm 1981, (Có mặt).

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Số nhà 7, dãy B, tập thể Cục thú y, phường P1, quận Đ1, thành phố Hà Nội; nơi cư trú: Quán H3, khu đô thị mới S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Q; địa chỉ: Thôn V2, xã A1, huyện D1, tỉnh Tuyên Quang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn chị Lê Thị H: Ông Nguyễn Văn U - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV U1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Phúc, (Có mặt).

Địa chỉ: Số 46, đường T2, phường T3, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Bị đơn: Chị Lê Thị N, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Tổ dân phố V2, thị trấn T4, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của chị Lê Thị N: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1997; địa chỉ: Tổ dân phố L1, thị trấn T4, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2024), (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn O, sinh năm 1956, (Có mặt).

Địa chỉ: Xóm C1, thị trấn T4, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.2. Văn phòng Công chứng M, (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu 3, thị trấn V1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Tiến K – Trưởng Văn Phòng

3.3. Anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1977, (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố V2, thị trấn T4, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Lê Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/9/2021 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn chị Lê Thị H trình bày:

Ngày 04/6/2020 chị và chị Lê Thị N có ký kết với nhau 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 917, tờ bản đồ số 13, diện tích 120m² do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thị H ngày 24/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 918, tờ bản đồ số 13, diện tích 120m² do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thị H ngày 24/8/2018. Địa chỉ của hai thửa đất: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng công chứng đầy đủ, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận với nhau giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 720.000.000 đồng/1 thửa; 02 thửa là 1.440.000.000 đồng. Số tiền còn lại chị N còn thiếu của chị H vẫn chưa trả là 320.000.000 đồng.

Trên 02 thửa đất chị H làm nhà cấp bốn một tầng, khung sắt, mái tôn, trên diện tích 240 m². Nhà khung sắt ở trên đất làm năm 2018 trị giá 1.200.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên có thỏa thuận về giá chuyển nhượng cụ thể có trong hợp đồng nhưng không tách cụ thể tài sản là nhà hay đất vì vậy trong hợp đồng chưa rõ ràng về việc mua bán đất hay nhà đã có sẵn hiện trạng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị H có đưa chị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, tuy nhiên quá trình chị N làm thủ tục sang tên thì bố chị H là ông Lê Văn O có đơn yêu cầu, ngăn chặn việc bán đất và chuyển nhượng đất của chị H, ông O không đồng ý cho chị H chuyển nhượng đất đó cho ai. Lý do là vì khi chị H mua hai thửa đất trên nguồn tiền là do bố chị H đưa tiền để chị H mua hộ ông O, ông O đồng ý cho chị được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng và làm ăn cho thuận lợi. Ông O nói khi nào ông cần sang tên thì chị H phải sang tên lại cho ông O.

Nay bố chị H không đồng ý cho chị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chị H không đồng ý chuyển nhượng nữa mà chị yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, nguyện vọng của chị H đề nghị chị N trả lại cho chị H quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên và chị H sẽ trả lại cho chị N tiền, số tiền mà chị N đã đưa ban đầu cộng lãi theo quy định của nhà nước. Do không thỏa thuận được nội dung trên nên chị H đề nghị Tòa án nhân dân huyện V1 tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 905 và 906, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 6 năm 2020 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Lý do tuyên bố vô hiệu là do trong hợp đồng chưa rõ bán đất chứ không bán nhà trên đất; thứ hai là do bản chất hai thửa đất trên thực chất là của bố chị H và chị H chỉ tạm thời đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Lê Thị N là chị Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 04/6/2020 giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị N có xác lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Công chứng viên Trịnh Tiến K, Văn phòng Công chứng M; địa chỉ: Khu 3, thị trấn V1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng, bên chuyển nhượng là chị Lê Thị H bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị N, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 917, tờ bản đồ số 13, diện tích 120m² số công chứng 906, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 918, tờ bản đồ số 13 diện tích 120m² số công chứng 905, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2020. Hai thửa đất trên cùng địa chỉ: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc. Chị N đã thực hiện xong các nghĩa vụ với chị H theo thỏa thuận tại Hợp đồng, chị H cũng đưa 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ hồ sơ để chị N làm thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Lê Thị N đã làm thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên Lê Thị N là thửa 917, tờ bản đồ số 13 và thửa 918, tờ bản đồ số 13. Cùng địa chỉ: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Nay chị H khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị H. Đề nghị Tòa án xác nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 905 và 906, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 6 năm 2020 giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị N có hiệu lực pháp luật. Xác nhận quyền sử dụng của chị Lê Thị N đối với hai thửa đất số 917 và 918, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản trên đất là

ngôi nhà khung mái tôn chống nóng sườn thép cao 8m diện tích xây dựng 240 m² thuộc quyền sở hữu của chị Lê Thị N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn O trình bày:

Trước khi chị Lê Thị H mua hai thửa đất trên ông là người đưa tiền trực tiếp cho chị H để đi mua đất, số tiền ông đưa cho chị H là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) từ thời điểm chị H góp vốn vào Công ty cổ phần Tập đoàn S1; địa chỉ: Thôn Phúc Lập, xã Tam Phúc, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc để chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất 917 và 918, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc. Số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) là ông đưa tay trực tiếp cho chị H, giữa ông O và chị H không lập bất cứ giấy tờ gì thể hiện chị H có vay tiền của ông. Sau đó chị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N nhưng lại không nói cho ông biết và chị H cũng không trả lại cho ông số tiền vay 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) đã vay. Theo ông được biết chị N vẫn chưa trả hết tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H do vậy trước đây ông đã có đơn đề nghị tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất trên cho chị N. Tuy nhiên không hiểu lý do tại sao chị N vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất trên. Nay chị Lê Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 905 và 906, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2020 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tức là đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 917, tờ bản đồ số 13, diện tích 120m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 918, tờ bản đồ số 13, diện tích 120m²; địa chỉ của hai thửa đất: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị N là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông hoàn toàn nhất trí.

Còn số tiền vay nợ của chị H với ông 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) do hiện nay chị H đang phải chấp hành án tại trại giam Q nên không có điều kiện trả nợ do vậy ông không yêu cầu chị H phải trả số tiền nợ trên cho ông và cũng không có yêu cầu gì khác với chị Lê Thị H. Ngoài ra ông không trình bày vấn đề gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M trình bày:

Ngày 04/06/2020 chị Lê Thị H và chị Lê Thị N có đến Văn phòng Công chứng M đề nghị công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng M đã tiếp nhận hồ sơ do các bên giao nộp gồm chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên, Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra hồ sơ, VPCC M đã soạn thảo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng nội dung mà các bên đã thỏa thuận. Các

bên đã trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng và hoàn toàn tự nguyện trước sự chứng kiến của Công chứng viên, việc thanh toán và bàn giao quyền sử dụng đất do các bên tự thực hiện. Sau đó Công chứng viên đã ra lời chứng, số công chứng 905, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD và số công chứng 906, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Mọi trình tự, thủ tục VPCC M đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nay chị Lê Thị H đề nghị Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu VPCC M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do bận công việc nên ông Trịnh Tiến K – Trưởng văn phòng Công chứng M đề nghị Tòa án cho phép ông được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và trong giai đoạn xét xử.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 905 và 906, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 6 năm 2020 giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị N là vô hiệu bởi các lý do sau: Không có căn cứ nào khẳng định hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là chuyển nhượng cả nhà trên đất. Chị H là chủ đất còn ông O là chủ tài sản trên đất, chưa có việc bàn giao đất. Không có tài liệu về thời gian xóa thế chấp rút hồ sơ khỏi ngân hàng và thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng M.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc đã căn cứ: Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 122 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 4 Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị H đối với chị Lê Thị N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 905 và 906, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 6 năm 2020 là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị N.

Xác nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 905 và 906, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 6 năm 2020 giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị N có hiệu lực pháp luật. Xác nhận quyền sử dụng của chị Lê Thị N đối với hai thửa đất số 917 diện tích 120m² và 918 diện tích 120m², tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản trên đất là ngôi nhà khung mái tôn chống nóng sườn thép cao 8 m diện tích xây dựng 240m² thuộc quyền sở hữu của chị Lê Thị N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn O kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do không thu thập và đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn chị Lê Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn O giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử nghị không chấp nhận kháng cáo của ông chị H và ông O; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn O trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị H hiện đang chấp hành án tại Trại giam Q:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 11/9/2023, nguyên đơn chị Lê Thị H xin xét xử vắng mặt.

Ngày 09/10/2023, chị Lê Thị H nhận được Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V1.

Ngày 11/10/2023, chị Lê Thị H làm đơn kháng cáo có xác nhận của Trại giam Q với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì không đánh giá chứng cứ khách quan.

Ngày 13/10/2023, TAND huyện V1 ban hành Thông báo số 95/TB-TA yêu cầu chị H nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Ngày 19/10/2023, chị H nhận được Thông báo số 95/TB-TA. Hết thời hạn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng chị H không nộp tiền nên ngày 06/11/2023 TAND huyện V1 ban hành Thông báo trả lại đơn kháng cáo đối với chị Lê Thị H.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Chị H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Chị H nhận được Thông báo số 95/TB-TA ngày 13/10/2023 yêu cầu chị H

nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tuy nhiên chị H đang chấp hành án tại Trại giam Q không thể nộp tiền tạm ứng án phí theo yêu cầu của Tòa án và không có văn bản ủy quyền cho người khác nộp tiền. Vì vậy, việc chị H không nộp được số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là thuộc trường hợp trở ngại khách quan. Hơn nữa nội dung kháng cáo của chị H trùng với nội dung kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn O. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của chị H và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng:

[2.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực và công nhận bị đơn được quyền sử dụng đối với tài sản gắn liền với đất do đó cần xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2.2] Về người tham gia tố tụng: Mặc dù tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 chỉ được xác lập giữa chị H với chị N. Tại thời điểm xác lập hợp đồng chị H đã ly hôn với anh Trịnh Thái Sơn và chưa kết hôn với ai khác, chị N có chồng là anh Nguyễn Văn A, chị N đã xác lập giao dịch trong thời kỳ hôn nhân nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét đến quyền, nghĩa vụ của anh A đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, anh A đề nghị Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập anh A để anh trình bày quan điểm và thống nhất với toàn bộ quan điểm của bị đơn chị N (là vợ anh), anh đồng ý với bản án sơ thẩm. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung anh A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm chưa xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nhưng cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ theo lời khai của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm có cơ sở khẳng định:

Ngày 28/7/2018, chị Lê Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần tập đoàn S1 đối với 02 thửa đất số 917 và 918, tờ bản đồ số 13, mỗi thửa có diện tích 120 m², địa chỉ tại: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc (02 thửa đất liền kề nhau). Ngày 24/8/2018, Sở tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Phúc đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên đứng tên Lê Thị H. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, chị H đã làm nhà cấp bốn một tầng, khung sắt, mái tôn, trên diện tích 240 m² đất.

Ngày 04 tháng 6 năm 2020 chị Lê Thị H và chị Lê Thị N ký kết với nhau 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 906, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất số 917, tờ bản đồ số 13 diện tích 120 m²; địa chỉ: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc; giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 905, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất số 918, tờ bản đồ số 13 diện tích 120 m², địa chỉ: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc; giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng.

Ngày 21/9/2021, chị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và chị N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, với lý do khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên có thỏa thuận về giá chuyển nhượng nhưng không tách cụ thể chuyển nhượng tài sản là nhà hay đất vì vậy trong hợp đồng chưa rõ ràng về việc mua bán đất hay nhà đã có sẵn hiện trạng. Về nguồn tiền mua 02 thửa đất là của ông Lê Văn O (bố chị H) cho chị H vay và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng và làm ăn cho thuận lợi, nay ông O không đồng ý về việc chị H chuyển nhượng đất.

Ngày 11/10/2021, chị N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu DC587529 và DC587528 đối với 02 thửa đất nhận chuyển nhượng của chị Lê Thị H.

[4] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn O đề nghị hủy bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ, khách quan tài liệu chứng cứ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Về nguồn gốc 02 thửa đất số đất số 917, tờ bản đồ số 13 diện tích 120 m² và thửa đất 918, tờ bản đồ số 13 diện tích 120 m², tại Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc là do chị H nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần Tập đoàn S1, với giá 650.000.000đồng/thửa, tổng 02 thửa là 1.300.000.000đồng. Bởi lẽ: Toàn bộ quá trình làm việc với Công ty cổ phần Tập đoàn S1 đều do chị H thực hiện thể hiện tại các tài liệu thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 10/8/2018; 02 Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của chị Lê Thị H ngày 13/8/2018; Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 3357 ngày 10/8/2018; 02 Thông báo số 1322/TB-CCT ngày 13/8/2018 (về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty CP Tập đoàn S1 khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất); 02 Tờ khai thuế thu nhập doanh

nghiệp đối với chị Lê Thị H là người nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 917 và 918. Sau khi hoàn thiện các thủ tục nhận chuyển nhượng với Tập đoàn S1, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên. Việc chị H và ông O (bố chị H) cho rằng số tiền 1.500.000.000 đồng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên của Tập đoàn S1 là tiền của ông cho chị H vay nhưng không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh và không có văn bản thỏa thuận nào khác. Bản thân ông O còn khẳng định việc biết chị H đã được cấp GCNQSDĐ nhưng không phản đối vì ông cho chị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng và làm ăn cho thuận lợi. Vì vậy ngày 24/8/2018 Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất mang tên Lê Thị H là đúng quy định pháp luật.

[4.2] Về hình thức và nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về hình thức: Người chuyển nhượng chị Lê Thị H đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 188 Luật Đất đai 2013 và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04 tháng 6 năm 2020 đều được công chứng tại Văn phòng công chứng M theo đúng quy định của Luật công chứng năm 2014 và quy định khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Ngày 22/4/2021, chị N đã làm đơn đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V1.

Về nội dung thỏa thuận của Hợp đồng: Thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và chị N đều có năng lực chủ thể hành vi dân sự; việc ký hợp đồng trên ý trí tự nguyện, không bị ai ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội, các bên xác lập hợp đồng không nhằm che giấu một hợp đồng dân sự khác.

Tuy nội dung thỏa thuận tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 917 và 918 thuộc tờ bản đồ số 13, diện tích 120m² tại Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc giữa chị H và chị N không thỏa thuận đối với nhà cấp bốn một tầng, khung sắt, mái tôn gắn liền với diện tích đất 02 thửa đất nêu trên có trị giá 1.200.000.000 đồng. Nhưng tại Điều 2 của Hợp đồng ghi rõ Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 720.000.000 đồng, đối với hai thửa đất là 1.440.000.000 đồng. Bên A công nhận đã nhận đủ số tiền nói trên do bên B trả. Hai bên công nhận không còn vướng mắc gì về việc trả và nhận số tiền này. Chị H cũng không xuất trình được cho Tòa án căn cứ nào khác thể hiện chị N còn nợ 320.000.000 đồng do vậy ý kiến của chị H về việc chị N còn nợ 320.000.000 đồng là không có căn cứ.

Về nguồn gốc tạo dựng tài sản trên đất, nguyên đơn chị H khẳng định ngôi nhà trên 02 thửa đất là tài sản hợp pháp gắn liền với đất của chị tạo dựng.

Tại phiên tòa ngày 29/8/2023, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn mới có quan điểm cho rằng ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn O nhưng không có bất kỳ tài liệu chứng cứ chứng minh. Thực tế khi chuyển nhượng thì chị Lê Thị H đang quản lý sử dụng ngôi nhà này, không có tranh chấp với ai trước khi chuyển nhượng cho chị N. Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù ông O và chị H khẳng định ngôi nhà xây trên 02 thửa đất là do ông O xây dựng tuy nhiên ông O lại khẳng định việc ông O cho chị H đứng tên GCNQSDĐ và đồng ý cho chị H thế chấp vay ngân hàng là để chị H lấy vốn xây quán và kinh doanh. Thấy rằng chính lời khai của ông O đã có sự mâu thuẫn về việc xây dựng nhà trên đất, do đó không có cơ sở khẳng định nhà là do ông O xây dựng.

Mặt khác theo nội dung thỏa thuận của các đương sự tại khoản 3 Điều 1 của hợp đồng có ghi: *“Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc sử dụng của bên A nói trên như hiện trạng và chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo quy hoạch của Nhà nước (nếu có sau này) đối với quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng”*. Do đó theo thỏa thuận tại hai hợp đồng chuyển nhượng trên thì các bên đã xác định rõ việc nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất như hiện trạng, hiện trạng của hai thửa đất là toàn bộ diện tích 02 thửa đất và ngôi nhà trên đất. Từ đó khẳng định ý trí của bên chuyển nhượng là chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 917 và 918 cùng tài sản trên đất là ngôi nhà xây bằng gạch phía trên khung sắt, mái tôn, trên diện tích 240 m² đất.

Từ các lẽ trên, Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Lê Thị H và ông Lê Văn O, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị H và xác nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 905 và 906, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 6 năm 2020 giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị N có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Chị Lê Thị H có nghĩa vụ bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho chị Lê Thị N.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với số tiền 4.400.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí trên và đã nộp đủ số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm nên cần ghi nhận.

[6] Về án phí:

Án phí dân dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị H không được chấp nhận nên chị Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị H, ông O không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông O thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông O.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị H và ông Lê Văn O, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị H và ông Lê Văn O, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ các Điều 117, 119, 122 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị H về việc yêu cầu tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị N số công chứng 905 và 906, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 6 năm 2020 tại Văn phòng công chứng M là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Xác nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 905 và 906, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 6 năm 2020 giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị N có hiệu lực pháp luật. Xác nhận quyền sử dụng của chị Lê Thị N đối với hai thửa đất số 917 diện tích 120 m² và 918 diện tích 120 m², tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Khu trung tâm thương mại và nhà ở S1, xã T1, huyện V1, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản trên đất là ngôi nhà khung mái tôn chống nóng sườn thép cao 8 m diện tích xây dựng 240 m² thuộc quyền sở hữu của chị Lê Thị N. Chị Lê Thị H có nghĩa vụ bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên cho chị Lê Thị N.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn chị Lê Thị N chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 4.400.000 đồng (Bốn triệu đồng); xác nhận chị Lê Thị N đã nộp đủ.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0005327 ngày 10

tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V1.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn O.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện V1;
- VKSND huyện V1;
- Chi cục THADS huyện V1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hà

