

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 89/2023/DS-PT

Ngày: 26/12/2023

V/v: Tranh chấp QSD đất và yêu cầu
hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Hoàng Thị Thanh Nhân

Các thẩm phán: ông Trần Hữu Sỹ và ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
bà Nguyễn Thị Diệu Thúy - Kiểm sát viên;

Ngày 26/12/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023 về tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5046/2023/QĐ-PT, ngày 11/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hoàng Hải V, sinh năm 1963; địa chỉ: số 132/75, đường NHC, phường 22, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

1.2. Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1974; địa chỉ: số 65/12, đường NVG, phường ĐK, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Hoàng Thị L, địa chỉ: thôn XH, xã QP, huyện QT, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Quốc V, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn XH, xã QP, huyện QT, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

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

3.1. Ông: Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: thôn XH, xã Q P, huyện QT, tỉnh Quảng Bình; ông, bà có mặt.

3.2. Bà Hoàng Thị C; địa chỉ: thôn XH, xã Q P, huyện QT, tỉnh Quảng Bình; Đại diện theo ủy quyền: bà Hoàng Thị Lĩnh, địa chỉ: thôn thôn XH, xã Q P, huyện QT, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Nguyên; địa chỉ: thôn XH, xã Q P, huyện QT, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: bà Hoàng Thị Lĩnh, địa chỉ: thôn XH, xã Q P, huyện QT, tỉnh Quảng Bình. có mặt.

3.4. Bà Hoàng Thị Lĩnh, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn XH, xã Q P, huyện QT, tỉnh Quảng Bình; ĐT: 0365677249. Có mặt.

3.5. Ngân hàng TMCP C (Vbank); địa chỉ số: 108 THĐ, quận HK, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: ông Trần Bình M, Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Quang C, Trưởng phòng Tổng hợp và ông Nguyễn Trung T, Phó Phòng tổng hợp Vbank - Chi nhánh Quảng Bình, địa chỉ: số 50 LTK, thành phố ĐH, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

3.6. Văn phòng Công chứng NT, địa chỉ: phường BĐ, thị xã BĐ, tỉnh Quảng Bình, đại diện theo pháp luật: bà Lê Hương T, trưởng Văn phòng; Người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Hữu C, Công chứng viên. Có mặt.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị L: ông Trương Quang T - Luật sư - Công ty luật TNHH MTV Trương Quang T. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/02/2020, nguyên đơn ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn C trình bày: Gia đình ông có bố là Hoàng H, đã chết năm 1992, mẹ là Hoàng Thị C1, đã chết năm 2016. Gia đình có 6 người con là Hoàng Thị C, Hoàng Hải V, Hoàng Thị N, Hoàng Quốc V, Hoàng Thị L và Hoàng Văn C. Bố mẹ ông có diện tích đất 520,4m² thuộc thửa đất 112, tờ bản đồ số 63, ở thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình. Mẹ của ông vào sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh nên diện tích đất trên Hoàng Quốc V đã tự ý kê khai vào năm 1994 khi nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Hoàng Quốc V mới được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 570m² thuộc thửa đất 113, tờ bản đồ số 17, ở thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 06/6/2007, gia đình các ông tổ chức họp gia đình, mẹ là bà Hoàng Thị C1 và các anh em đã thống nhất diện tích đất 570m² thuộc thửa đất 113, tờ bản đồ số 17, ở thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình cho Hoàng Quốc V một nửa diện tích, phần còn lại thuộc quyền sử dụng của ông

Hoàng Hải V và Hoàng Văn C. Nay Hoàng Quốc V tự ý đứng tên trong sổ đỏ và sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng, khi nào trả hết tiền cho Ngân hàng lấy sổ đỏ về thì sang tên cho Hoàng Văn C.

Ngày 07/6/2007, ông Hoàng Quốc V đã làm giấy cam kết, xác nhận: khi làm thủ tục để cấp giấy do bố đã mất, mẹ và các anh ở thành phố Hồ Chí Minh nên lô đất này đã mang tên vợ chồng ông do chưa hiểu biết pháp luật và không thấy được tầm quan trọng của việc đứng tên trong sổ đỏ nay cam kết lô đất này không chỉ mang tên vợ chồng ông mà còn của mẹ và các anh trai. Khi nào mẹ cho người con nào phân đất trên thì vợ chồng ông Việt sẽ đưa giấy tờ liên quan để tách sổ đỏ, cam đoan không bán đất này khi chưa có sự chấp thuận của mẹ và các anh.

Cùng ngày 07/6/2007, mẹ ông là Hoàng Thị C1 có làm Giấy di chúc phân chia lô đất trên cho ba người con là Hoàng Hải V, Hoàng Quốc V và Hoàng Văn C.

Năm 2011, khi Nhà nước có chủ trương đổi sổ đỏ sang sổ hồng, Hoàng Quốc V đã cấp đổi từ thẻ đỏ mang tên Hoàng Quốc V sang thẻ hồng có tên cả Hoàng Quốc V và Nguyễn Thị K. Đến năm 2019, ông Việt và bà K đã tách lô đất nói trên thành hai thửa và bán cho vợ chồng ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị T một thửa có diện tích 229,4m². Như vậy, theo di chúc của mẹ các ông, biên bản họp gia đình và giấy cam kết của Hoàng Quốc V thì một phần diện tích đất này là của ông Hoàng Hải V và Hoàng Văn C nhưng vợ chồng ông V đã tự ý bán cho vợ chồng ông S, bà T mà không có sự nhất trí của các anh em ông. Vì vậy, ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 20/9/2019 giữa vợ chồng ông Hoàng Quốc V, bà Nguyễn Thị K với vợ chồng ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 63, có diện tích 229,4m².

Đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 63, có diện tích 291m² được cấp cho vợ chồng ông V, bà K phía nguyên đơn nhất trí để ông V và bà K sử dụng theo di chúc và biên bản họp gia đình, không tranh chấp.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Hoàng Thị L vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vừa là người được các nguyên đơn ủy quyền; bà Hoàng Thị N, bà Hoàng Thị C thống nhất như phần trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Quốc V, bà Nguyễn Thị K với vợ chồng ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 63 có diện tích 229,4m².

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía bị đơn ông Hoàng Quốc V và bà Nguyễn Thị K thống nhất trình bày: Trước đây thửa đất của vợ chồng ông bà mang tên Hoàng Quốc V được Nhà

nước cấp thẻ đỏ năm 1994. Năm 2011, cấp đổi sang sổ hồng thửa đất 112, tờ bản đồ số 63 có diện tích 520,4m² tại thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình mang tên Hoàng Quốc V và Nguyễn Thị K. Ông V, bà K tách thửa đất thành 2 thửa, vợ chồng ông V, bà K làm nhà ở hết một nửa diện tích. Do bà K làm ăn thua lỗ, kinh tế khó khăn nên diện tích đất còn lại đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 63 có diện tích 229,4m². Ông V và bà K cho rằng việc chuyển nhượng đất đúng pháp luật, được chính quyền địa phương và Nhà nước cho phép. Khi các bên làm thủ tục chuyển nhượng đã thỏa thuận làm trong hợp đồng với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng trước đó vợ chồng ông V có mượn tiền của vợ chồng bà T nên khi bán đất hai bên thống nhất giá là 1.100.000.000 đồng. Vợ chồng ông S, bà T đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2020 đối với thửa đất số 374 tờ bản đồ số 63 có diện tích 229,4m². Vợ chồng ông V, bà K cho rằng ông bà được cấp đất hợp pháp nên được quyền chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng ông bà. Ông bà không nhất trí với ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày: Năm 2019, vợ chồng ông bà có mua một thửa đất của vợ chồng ông V, bà K. Do trước đây vợ chồng ông bà có cho bà K mượn tiền và khi bà K không có điều kiện trả nợ nên mới bán đất cho vợ chồng ông bà. Trong hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận viết giá 50.000.000 đồng, còn trên thực tế kể cả tiền nợ và tiền bán đất là 1.100.000.000 đồng. Quá trình mua bán đất được hai gia đình nhất trí thỏa thuận, công chứng hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 63 có diện tích 229,4m² tại thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình là hoàn toàn hợp pháp. Sau khi được cấp đất hợp pháp ông bà đã thế chấp QSDĐ này vay vốn tại Ngân hàng và hiện vẫn đang thực hiện hợp đồng. Việc ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn C khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để thu hồi lại đất thì gia đình tự giải quyết và làm việc với vợ chồng ông V, bà K, không liên quan đến vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà cho rằng việc mua đất đúng pháp luật nên vợ chồng ông bà có quyền sử dụng đối với thửa đất này, ông bà mua đất là để sử dụng và mong muốn được sử dụng đất. Ông bà không đồng ý với ý kiến, yêu cầu của phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP C trình bày: Ngày 25/9/2020, giữa Ngân hàng TMCP C với ông S, bà T đã ký kết Hợp đồng cho vay

hạn mức số 868005578331/2020/HĐCVHM/NHCT470. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của khoản vay các bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số VUTD-1002-SONTHU/2019/HĐBĐ/NHCT470. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CR 311610, vào sổ cấp GCN: CS 11824 ngày 30/9/2019. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Hiện tại các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Đại diện cho Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Đại diện Văn phòng Công chứng NT trình bày: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 6032, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2019 đã được Công chứng viên của Văn phòng Công chứng NT công chứng đúng theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng. Quyền sử dụng đất nói trên có đủ các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai, đó là có giấy chứng nhận QSDĐ, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất. Hợp đồng nói trên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự; các bên đã ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng, đã ký vào từng trang của hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hoàn toàn tự nguyện và do sự thỏa thuận giữa hai bên, không có sự ép buộc, lừa dối hay vì bất kỳ lý do nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 131, 133, 317, 319, 323, 407, 500 và Điều 501 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 26 và Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn C.

2. Buộc ông Hoàng Quốc V và bà Nguyễn Thị K phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn C số tiền là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án; quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/8/2023, bà Hoàng Thị L có Đơn kháng cáo với nội dung: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hoàng Quốc V, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Hoàng Quốc V, bà Nguyễn Thị K trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông

Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị T, để trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất tại thửa đất số 112 tờ bản đồ 63 tại thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch cho nguyên đơn ông Hoàng Hải V và ông Hoàng Văn C theo biên bản họp gia đình.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Luật sư đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 6032, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2019 để trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất tại thửa đất số 112 tờ bản đồ 63 tại thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án với nội dung tóm tắt như sau: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị L trong hạn luật định, nên cần chấp nhận để xét xử phúc thẩm. Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lĩnh, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các bà Hoàng Thị L trong hạn luật định, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận để xem xét các nội dung kháng cáo.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Hoàng Thị L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Các đương sự gồm phía nguyên đơn: ông Hoàng Hải V, ông Hoàng Văn C, bị đơn ông Hoàng Quốc V, bà Nguyễn Thị K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị C, bà Nguyễn Thị N thống nhất về nguồn gốc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 63, diện tích 229,4m² tại địa chỉ: thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình đã được Sở Tài nguyên và môi trường Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 311610 ngày 30/9/2019 mang tên Nguyễn Trường S và Nguyễn Thị T như sau:

Thửa đất này trước đây nằm trong thửa đất số 112, tờ bản đồ số 63, có diện tích 520,4 m² có nguồn gốc là của cụ ông Hoàng H và cụ bà Hoàng Thị C1 (bố mẹ của nguyên đơn, bị đơn...). Năm 1992, cụ ông Hoàng H chết không để lại di chúc, năm 1994 cụ Hoàng Thị C1 và ông V, ông C vào sinh sống ở TP Hồ Chí Minh, nên khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông Hoàng Quốc

V đã tự đứng tên kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 17, diện tích 570 m² (năm 2011 đổi thành thửa số 112, tờ bản đồ 63, diện tích 520,4 m² mang tên Hoàng Quốc V và Nguyễn Thị K).

Căn cứ biên bản họp gia đình ngày 06/6/2007 gồm có cụ bà Hoàng Thị C và các anh chị em của ông V1, ông V đã thống nhất *"diện tích đất 570m² thuộc thửa đất 113, tờ bản đồ số 17, ở thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình cho Hoàng Quốc V và Hoàng Văn C mỗi người một nửa để làm nhà ở. Hoàng Quốc V tự ý đứng tên trong sổ đỏ và sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng, khi nào trả hết tiền cho Ngân hàng lấy sổ đỏ về thì sang tên cho Hoàng Văn C"* Ngày 07/6/2007, ông Hoàng Quốc V đã làm giấy cam kết có nội dung: *"khi làm thủ tục để cấp giấy do bố đã mất, mẹ và các anh ở TP Hồ Chí Minh nên lô đất này đã mang tên vợ chồng ông V, cam kết lô đất này không chỉ mang tên vợ chồng ông V mà còn của mẹ và các anh trai. Khi nào mẹ cho người con nào phân đất trên thì vợ chồng ông V sẽ đưa giấy tờ liên quan để tách sổ đỏ, cam đoan không bán đất này khi chưa có sự chấp thuận của mẹ và các anh"*. Cùng ngày 07/6/2007 cụ Hoàng Thị C1 có làm Giấy di chúc phân chia lô đất trên cho ba người con là Hoàng Hải V1, Hoàng Quốc V và Hoàng Văn C. Di chúc của cụ Hoàng Thị C1 có hai người làm chứng do phía nguyên đơn xuất trình là bản pho to không có công chứng, chứng thực, không có bản gốc nên không xem là hợp pháp, tuy nhiên về nội dung phù hợp với biên bản họp gia đình ngày 06/6/2007 cũng như cam kết của ông Hoàng Quốc V viết ngày 07/6/2007. Như vậy, tài sản là thửa đất 113, tờ bản đồ số 17, ở thôn Xuân Hải, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, mặc dù về Giấy CNQSD đất mang tên ông Hoàng Quốc V, bà Nguyễn Thị K nhưng thực tế các bên thừa nhận nguồn gốc thửa đất là của cụ ông Hoàng H và cụ bà Hoàng Thị C1. Sau khi cụ H, cụ C1 qua đời, tài sản này chưa được phân chia hợp pháp, được xem là tài sản chung của các đồng thừa kế của cụ C1, cụ H. Do vậy, ông Hoàng Quốc V, bà Hoàng Thị K không có quyền định đoạt ½ thửa đất trên. Việc ông V, bà K tự định đoạt chuyển nhượng cho ông S, bà T khi chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế khác là trái quy định pháp luật. Do đó nguyên đơn ông V1, ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với ½ diện tích thửa đất trên (nay là thửa số 374, tờ bản đồ số 63, diện tích 229,4m²) giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông S là có cơ sở.

Tuy nhiên theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho*

người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.

Trong vụ án này, ngày 20/9/2019 vợ chồng ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy CNQSD đất mang tên ông Hoàng Quốc V, bà Nguyễn Thị K là ngay tình, sau khi nhận chuyển nhượng ông S, bà T đã đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và được cấp giấy CNQSD đất số: CR 311610, vào sổ cấp GCN: CS 11824 ngày 30/9/2019 mang tên vợ chồng ông S, bà T. Sau đó, vợ chồng ông S, bà T đã thế chấp thửa đất để đảm bảo khoản vay của mình tại Ngân hàng TMCP C chi nhánh Quảng Bình theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số VUTD-1002-SONTHU/2019/HĐBĐ/NHCT470 ngày 25/9/2020. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Hiện tại các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Do đó, xác định vợ chồng ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng TMCP C là bên thứ 3 ngay tình cần được bảo vệ theo quy định của Bộ luật dân sự 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đúng bản chất sự việc, bảo vệ người thứ 3 ngay tình, tuyên ông Hoàng Quốc V và bà Nguyễn Thị K phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Hoàng Hải V1 và ông Hoàng Văn C số tiền là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận các nội dung kháng cáo của bà Hoàng Thị L.

Các Quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Hoàng Thị L không được chấp nhận nên phải chịu án dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà đã

nộp tại biên lai số: 31AA/2021/0002337 ngày 31/8/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

3. Các quyết định khác của bản án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 26/12/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS H. Quảng Trạch;
- TAND H. Quảng Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhàn