TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 629/2024/DS-PT
Ngày: 23/12/2024
V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Trọng;
Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;
Ông Phạm Đình Khánh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Lê - Thẩm tra viên chính 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 Đức Thắng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 527/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*", do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13500/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn**:*

+ Ông Nông Văn H, sinh năm 1967; có mặt.

+ Bà Bế Thị D, sinh năm 1966; có mặt.

Cùng địa chỉ: xóm P, xã Đ, huyện T, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phùng Thị Ư, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

**** Bị đơn:***

+ Ông Công Văn T, sinh năm 1961; vắng mặt.

+ Bà Nông Thị M, sinh năm 1966; vắng mặt.

+ Ông Công Văn Q, sinh năm 1993; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công Văn Thác: Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị B: Ông Hoàng A - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

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

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C; địa chỉ: Phố B, phường H, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Đức Q1 - Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nông Minh T1 - Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C; vắng mặt.

+ Uỷ ban nhân dân (UBND) thị trấn T, huyện T, tỉnh Cao Bằng; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Hải L - Chủ tịch UBND thị trấn T; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/02/2024 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, nguyên đơn ông H, bà D trình bày:

Cuối năm 2019, khi anh Công Văn Q giao bán các lô đất của gia đình, còn vợ chồng ông bà muốn mua đất để làm nhà nên giữa anh Q với ông H đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập thành giấy viết tay *"Giấy chuyển nhượng đất"* đề ngày 12/11/2019. Giấy chuyển nhượng có nội dung thỏa thuận: anh Q sẽ chuyển nhượng cho ông H 01 lô đất có diện tích 160m^2 (rộng 5m x dài 32m) nằm trong thửa đất số 40 và 51, tờ bản đồ 68, diện tích 1195,9m^2 với giá thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng (tương đương với giá 8.125.000đ/m^2), thửa đất chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông giáp mặt đường đôi đối diện với huyện đội mới, phía Tây và phía Bắc giáp đất anh Nông Văn N, phía Nam giáp đất của Công Văn Q; cùng ngày ông H đã đặt cọc cho anh Q số tiền là 300.000.000 đồng, anh Q sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận cho ông H và chịu các khoản thuế chuyển nhượng, cho đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên vợ chồng ông H thì trong vòng 10 ngày ông H sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền đất 1.000.000.000 đồng còn lại. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận nếu ông H không mua lô đất nữa thì sẽ không được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc và nếu bên anh Q không bán lô đất cho ông H nữa thì sẽ phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền 300.000.000 đồng cho ông H. Sau khi lập Giấy chuyển nhượng viết tay trên có chữ ký của hai bên, ông H đã giao đủ cho anh Q số tiền 300.000.000 đồng là tiền đặt cọc theo thỏa thuận.

Sau khi lập giấy tờ và giao tiền ông H đã được anh Q dẫn ra ngoài thực địa để cắm cọc xác định vị trí lô đất chuyển nhượng. Khi đi cắm đất anh Q và chị Hoàng Thị B (con dâu ông T) có nhờ ông Hoàng Văn H1 là cán bộ Văn phòng

đăng ký đất đai chi nhánh huyện T đến cắm đất, với vị trí mặt tiền giáp đường đôi (đối diện huyện đội T) là 5m và chiều sâu từ mặt tiền kéo vào đủ 32m đã được gia đình ông T san gạt bằng phẳng. Sau khi biết vị trí đất mình sẽ mua, do quá tin tưởng vào gia đình anh Q, ông T khi đã gọi người làm việc tại cơ quan Nhà nước đến đo và cắm đất và không am hiểu quy định của pháp luật, nên ông H cũng không đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xem và kiểm tra lại về vị trí, hình thửa, diện tích, tứ cận của thửa đất gia đình anh Q, ông T đã được cấp GCNQSDĐ thế nào, về việc vị trí đất chuyển nhượng được cắm cọc có đủ điều kiện để chuyển nhượng đất hay không.

Đến đầu năm 2020 anh Q lại yêu cầu ông H thanh toán thêm tiền chuyển nhượng đất để gia đình anh Q có chi phí để lo việc tách thửa và sang tên GCNQSDĐ cho ông H. Vì tin tưởng nên ngày 13/01/2020 ông H đã thanh toán thêm cho ông T số tiền 300.000.000 đồng và thỏa thuận sẽ trả nốt số tiền còn lại khi làm thủ tục tách thửa sang tên trên GCNQSDĐ xong và giá đất vẫn giữ nguyên như thỏa thuận ban đầu. Nếu không làm được thủ tục hợp lệ thì ông T sẽ chuyển nhượng lô đất khác ở bên cạnh nhà cho ông H. Việc giao tiền và thỏa thuận trên được ghi thêm vào trang sau của *"Giấy chuyển nhượng đất"* viết tay lập ngày 12/11/2019, có chữ ký của ông T, ông H và người làm chứng là anh Triệu Văn C chứng kiến việc này.

Khoảng tháng 5/2020 gia đình ông T lại yêu cầu vợ chồng ông H trả thêm tiền để làm thủ tục sang tên nên ngày 19/5/2020 vợ chồng ông H đã thanh toán tiếp cho gia đình ông T thêm số tiền 300.000.000 đồng, tổng số tiền đã thanh toán cho gia đình ông T là 900.000.000 đồng, sự việc trên đã được lập thành "*Biên bản giao tiền mua bán đất"* ngày 19/5/2020.

Đến ngày 22/7/2020, ông H được ông T gọi lên Uỷ ban nhân dân (UBND) thị trấn T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đến ký hợp đồng do quá tin tưởng gia đình ông T nên trước khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ông H không kiểm tra lại về các thông tin của thửa đất chuyển nhượng như số tờ, số thửa, diện tích, vị trí, tứ cận, giá tiền chuyển nhượng có giống như thỏa thuận tại giấy tờ mua bán viết tay giữa hai bên hay không. Khi được ông T hướng dẫn ký ở đâu thì ông H ký vào vị trí đó và viết tên, ký thay cả chữ ký của vợ là bà D vì gia đình ông T bảo ông H ký thay vợ cũng được và ông T cũng ký thay vợ là bà M. Thực tế, cả bà M và bà D đều không có mặt vào thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, bà D không biết việc ông H lên UBND thị trấn ký hợp đồng vào ngày 22/7/2020. Sau khi ký hợp đồng ông T là người giữ bản chính với lý do sử dụng để làm thủ tục sang tên nên ông H không được giữ bản chính của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau đó, ngày 22/8/2020 ông H được chị Hoàng Thị B (con dâu ông T) thông báo là đã có GCNQSDĐ mang tên cả hai vợ chồng và gọi ông H đến Văn phòng đăng ký đất đai nhận GCNQSDĐ nên ông H cùng anh Công Văn H2 (con trai ông T và là chồng chị B), tuy nhiên khi kiểm tra thông tin trong GCNQSDĐ thì đất được cấp giấy chứng nhận không phải là 1 thửa đất có diện tích 160m^2 như khi cắm cọc thực địa mà lại tách thành hai thửa đất có tổng diện tích chỉ là 111,4m^2. Do không đủ diện tích 160m^2 cho 01 lô đất trên GCNQSDĐ theo như thỏa thuận

mua bán ban đầu nên ông H không nhận GCNQSDĐ này từ anh H2 và quay về nhà. Sau khi phát sinh sự việc này gia đình ông T đã liên hệ và cam kết sẽ tiếp tục làm các thủ tục để cấp đủ diện tích 160m^2 cho 01 lô đất tại vị trí đã cắm cọc theo thỏa thuận tại giấy tờ mua bán viết tay nên ngày 25/8/2020 vợ chồng ông H lại cùng gia đình ông T thỏa thuận và lập thành *"Giấy nhận tiền và giao bìa đỏ"* ngày 25/8/2020 có nội dung: ông T nhận số tiền 400.000.000 đồng từ ông H là đã nhận đủ tổng số tiền 1.300.000.000 đồng giá trị của lô đất 160m^2 bán cho ông H; Theo diện tích GCNQSDĐ cấp cho ông H chỉ có 111,4m^2 thì còn thiếu 48,6m^2 ở vị trí mặt sau của lô đất theo thỏa thuận mua bán là 160m^2 vì phần đất 48,6m^2 này gia đình ông T chưa được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông T sẽ kê khai xin cấp đối với phần đất này và sẽ có trách nhiệm bù số diện tích còn thiếu trên GCNQSDĐ cho ông H có lô đất đủ 160m^2. Trường hợp ông T không được cấp GCNQSDĐ ở vị trí đất còn thiếu thì gia đình ông T đổi vị trí lô đất khác tương đương có đủ diện tích 160m^2 giáp đường đôi, chiều rộng 5m, chiều dài 32m giáp với đất anh N mà gia đình ông T đã được cấp GCNQSDĐ để giao cho ông H vào thời gian chậm nhất là năm 2022, ông T là người chịu thuế, lệ phí theo pháp luật và ông H sẽ được nhận GCNQSDĐ có đủ diện tích lô đất là 160m^2 mà không mất thêm chi phí nào khác. Để đảm bảo cho thỏa thuận trên ông T giao GCNQSDĐ của ông thửa đất số 31, tờ bản đồ 68, diện tích 210,8m^2 cho ông H giữ, còn GCNQSDĐ đã được cấp cho ông H sẽ do bà M giữ cho đến khi diện tích đất trong GCNQSDĐ là đủ 160m^2 cho ông H thì hai bên sẽ giao lại GCNQSDĐ cho nhau. Giấy thỏa thuận trên có chữ ký của vợ chồng ông T, bà M, anh Q, anh H2, có chữ ký của vợ chồng ông H và chữ ký của người làm chứng là anh Triệu Văn C.

Thực tế từ khi giao dịch chuyển nhượng đến nay mặc dù đã thanh toán toàn bộ tiền đất nhưng ông H, bà D chưa được ông T giao đất để quản lý sử dụng, toàn bộ diện tích đất 160m^2 vẫn do gia đình ông T quản lý. Tất cả các giấy tờ, tài liệu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ số CU 840315 ngày 14/8/2020 của thửa đất vẫn do ông T là người giữ bản chính.

Sau khi hai bên thỏa thuận theo "Giấy nhận tiền và giao bìa đỏ" ngày 25/8/2020 nhưng đến hết năm 2022 gia đình ông T vẫn không thực hiện được các thủ tục để thửa đất được cấp GCN đứng tên vợ chồng ông H có đủ diện tích 160m^2 cũng như không thực hiện việc chuyển nhượng lô đất ở vị trí khác có đủ diện tích đất 160m^2 cho ông H theo nội dung đã thỏa thuận nên từ đầu năm 2023 để nhanh chóng giải quyết sự việc tránh xảy ra tranh chấp kéo dài vợ chồng ông H đã đề nghị ông T trả lại số tiền mua đất tương đương với diện tích đất 48,6m^2 chưa được cấp GCNQSDĐ vì không thể làm thủ tục chuyển nhượng được, tại thời điểm mua đất theo thỏa thuận 1m^2 đất có giá là 8.125.000 đồng (1.300.000.000 đồng/160m^2) nên ông H yêu cầu ông T trả lại số tiền là 394.875.000 đồng (8.125.000 đồng x 48,6m^2), vợ chồng ông H đã rất nhiều lần đến nhà ông T và đưa ra ý kiến thỏa thuận trên nhưng các thành viên trong gia đình ông T đều từ chối và chối bỏ việc thực hiện trách nhiệm của mình theo thỏa thuận lập ngày 25/8/2020. Do vậy, để giải quyết sự việc trên, vợ chồng ông H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tuyên Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ dựa vào các căn cứ sau:

Về yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 160m^2 vô hiệu là do: Trên "*Giấy chuyển nhượng đất"* lập ngày 12/11/2019 anh Q là người bán đất, tuy nhiên thực tế toàn bộ thửa đất số 40 và 51 tờ bản đồ 68 đều đã được cấp GCNQSDĐ tên ông T và bà M nên anh Q không có quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 2 thửa đất trên đối với ông H. Vị trí và tứ cận tiếp giáp của thửa đất chuyển nhượng thể hiện trên giấy chuyển nhượng đất viết tay không phù hợp với thực tế gia đình anh Q xác định ranh giới cho ông H ngoài thực địa, trên giấy chuyển nhượng viết tay có thể hiện vị trí thửa đất chuyển nhượng tại thửa 40 và 51 tờ bản đồ 68 nhưng hiện nay để giải quyết tranh chấp vợ chồng ông H có xin cung cấp thông tin tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì vị trí đất chuyển nhượng là tại thửa 31 và 40 tờ bản đồ 68. Việc 02 thửa đất trên không phải là liền thửa với nhau cũng không được anh Q báo cho ông H biết khi thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông H chỉ được biết khi thu thập thông tin tại các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, anh Q có tự ý chuyển nhượng một phần diện tích đất công (48,6m^2) không nằm trong diện tích đất của thửa đất 31 và 40 đã được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H là trái với quy định của pháp luật.

Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có chứng thực vô hiệu là do: Một là, Hợp đồng trên xác định không đúng về diện tích thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng vì theo thỏa thuận mua bán trên giấy tờ viết tay là 160m^2 mà tổng diện tích của 02 thửa đất tại hợp đồng chỉ có 111,4m^2; Hai là, Giá trị đất được ghi trong hợp đồng là 26.000.000 đồng là giả tạo, không đúng thực tế vì thửa đất vợ chồng ông H mua với giá thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng tương đương với giá 8.125.000 đồng/m^2. Ba là, tại thời điểm ký kết và chứng thực hợp đồng không có mặt của bên bán là bà M, không có mặt của bên mua bà D, chữ ký trên Hợp đồng có chứng thực không phải chữ ký của bà D mà do ông H tự ý ký, khi ông H được gọi đi ký hợp đồng bà D không được thông báo, không được biết, không được trực tiếp ký tên nên không biết nội dung trong hợp đồng có thể hiện thửa đất chuyển nhượng bị tách thành hai thửa và không đủ diện tích lô đất theo thỏa thuận là 160m^2 tại giấy tờ mua bán viết tay. Do vậy, hợp đồng trên là hợp đồng giả tạo về giá và trái với quy định của pháp luật.

Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực có căn cứ là hợp đồng vô hiệu như đã nêu ở phần trên nên việc cấp GCNQSDĐ từ hợp đồng vô hiệu là chưa bảo đảm đúng quy định của pháp luật và để giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vợ chồng ông H yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CU 840315 ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C mang tên vợ chồng ông H.

Nay ông H, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa bên chuyển nhượng là anh Công Văn Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H đối với lô đất có diện tích đất 160m^2 (rộng 5m x dài 32m) theo "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 12/11/2019 là vô hiệu.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực ngày 22/7/2020 tại UBND thị trấn T giữa bên chuyển nhượng là ông Công Văn T, bà Nông Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H, bà Bế Thị D là hợp đồng vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 840315 ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cho người sử dụng đất là ông Nông Văn H và bà Bế Thị D.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công Văn T, bà Hoàng Thị B khai: Năm 2019 bố mẹ chồng tôi (Công Văn T, Nông Thị M) có làm nhà riêng cho con trai là Công Văn Q, quá trình làm nhà thì có ông Nông Văn H lên và xem lúc công trình đang thi công nhà chưa xong, sau đó ông H có hỏi Q có ai bán đất không, lúc đó đang làm nhà thì gia đình đang thiếu tiền mua nguyên vật liệu nên Q cũng trả lời là chú mua không cháu bán, do sự thiếu hiểu biết về trình độ học vấn nên bản thân Q chỉ nghĩ là phần đất bán cho ông H là Q đồng ý bán là được. Nên ông H đã cùng Q thoả thuận với nhau ông H tự viết tay bằng một tờ giấy vào quyển sổ của gia đình sau đó cho Q ký vào với thoả thuận là chiều rộng 5m, dài 32m, tổng số tiền là: 1.300.000.000 đồng quá trình trao đổi và thoả thuận viết tay với nhau là không có người thứ ba làm chứng và giấy viết tay ngày 12/11/2019 theo điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai quy định rằng hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho... bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực vậy hình thức mua bán nhà đất sẽ không được sự công nhận của Nhà nước và pháp luật, bản thân Q cũng chưa được bố mẹ tặng cho quyền sử dụng đất, không được uỷ quyền bán đất. Do vậy, giấy chuyển nhượng giữa Q và ông H là không đúng và không đủ điều kiện do vậy tôi đề nghị huỷ giấy chuyển nhượng giữa Q và ông H viết tay ngày 12/11/2019 là không có giá trị.

Ông Nông Văn H sau khi đã thoả thuận với Q thì thời gian sau lại tiếp tục lên nhà gặp bà Nông Thị M hỏi tiếp tục mua đất do thiếu tiền nên bà M đã đồng ý bán đất tuy nhiên lúc hứa với ông H thì bà M chỉ trao đổi bằng mồm với nhau chưa có mặt ông T. Sau đó, bà M về trao đổi với ông T lúc đó hai ông bà không hề biết là ông H và Q có viết tay mua bán với nhau do vợ chồng Q ở nhà riêng. Sau đó, ông bà thống nhất và thông báo cho ông H bán một nền rộng 5m và kéo dài về phía sau đến hết đất giáp cạnh đám đất anh Nông Văn N nhà ở tổ dân phố B và gọi ông H lên xem đất và thoả thuận làm thủ tục mua bán. Hôm ông H lên xem đất thì thấy nền giáp anh Nông Văn N không đẹp nên ông chọn vị trí phẳng cùng thửa đất hiện đang kiện cáo, với chiều rộng 5m và kéo sâu hết thửa đất rồi hai bên về thoả thuận và viết tay ông H đặt cọc 300.000.000 đồng vào ngày 13/01/2020 để cho ông T đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông H. Sau đó, đến ngày sau khi làm xong thủ tục tách thửa thì gia đình ông T gọi cho gia đình ông H cùng nhau lên nhà ông

T thoả thuận, lúc đó vợ ông H là bà Bế Thị D lấy lý do đang đi làm rồi hai ông thoả thuận với nhau rồi lên UBND thị trấn T làm Hợp đồng chuyển nhượng dưới sự hướng dẫn của địa chính thị trấn và hai bên đã ký cam kết các nội dung rồi sau đó công chức tư pháp làm chứng thực chữ ký hai bên và xác nhận của Phó Chủ tịch UBND thị trấn T đóng dấu hợp đồng có hiệu lực. Gia đình ông T tiếp tục nộp hồ sơ vào Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận cho ông Nông Văn H đến ngày 22/8/2020 gia đình tôi gọi ông H lên nhận bìa đỏ đã cấp cho ông H. Tuy nhiên, lúc lấy bìa đỏ về ông H không cầm vì lý do không đủ diện tích 160m^2. Sau đó, ông H cầm một bìa đỏ gốc của gia đình tôi về làm tin. Đến ngày 25/8/2020 gia đình tôi cần tiền trả vật liệu thiếu tiền nên đã gọi ông H lên thanh toán đủ số tiền thì lúc đó ông H thấy cái bìa đang cầm diện tích ít quá thì đòi đổi lại lấy bìa khác của gia đình tôi hai bên thoả thuận và ký với nhau, gia đình tôi cam kết cấp bìa đủ diện tích 160m^2 cho ông H thực tế là bản thân ông T chưa ký cam kết nào với ông H là cấp GCNQSDĐ 160m^2 chỉ là nội dung thoả thuận của ông H và Q tại thời điểm gia đình tôi bán là tính theo mét mặt đường lô 5m có giá đó chứ không bán theo mét vuông. Sau đó gia đình tôi đi làm thủ tục tách thửa để bù số diện tích còn thiếu cho ông H 49,8m^2 vào ngày 20/6/2022 do Văn phòng Đ chi nhánh huyện T đã ký sau đó gia đình liên hệ với ông H lấy giấy tờ lên để tiếp tục thực hiện bước tiếp theo cấp giấy chứng nhận cho ông H. Tuy nhiên, lúc đó ông H đã không hợp tác sau khi đi hỏi hết khắp nơi biết là đất sắp vào quy hoạch thì ông H lấy lý do chưa cấp được căn cước công dân rồi đến tháng 9 năm 2022 nhiều lần nhà tôi gọi ông H phô tô CMND lên để đối phó gia đình tôi. Chính vì lý do này nọ của ông H đã khiến cho gia đình tôi gặp khó khăn trong vấn đề tiếp tục thực hiện giao dịch nên không cấp bìa cho ông H. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Công Văn Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H đối với lô đất diện tích 160m^2 (rộng 5m, dài 32m) theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 12/11/2019 là vô hiệu. Tôi nhất trí với yêu cầu này.

Các nội dung ông T và ông H thực hiện tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/7/2020 là hợp lệ vì các điều khoản trong hợp đồng đã rõ ràng đúng theo quy định pháp luật.

Gia đình ông H yêu cầu từ chối nhận số diện tích còn thiếu mà đòi lại số tiền thì gia đình tôi không chấp nhận vì gia đình tôi đã thực hiện đúng theo các điều khoản của hợp đồng hai bên đã ký. Còn gia đình ông H còn muốn lấy đất thì tiếp tục cung cấp giấy tờ và hai bên tiếp tục thực hiện nốt giao dịch còn lại giữa hai bên.

Tôi đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng giải quyết theo các nội dung gia đình tôi đã cam kết và giúp gia đình tôi đòi lại giấy chứng nhận gốc mà ông H đang cầm của gia đình tôi.

Bị đơn Nông Thị M khai: Ngày 13/01/2020 ông H lên nhà tôi hỏi mua đất, thời điểm đó gia đình đang làm nhà cho con là Công Văn Q nên cũng cần tiền. Tôi

nói với ông H là có đất bán. Sau đó tôi dẫn ông H đi xem đất, tôi nói sẽ bán theo mặt tiền chiều rộng 5m và chiều dài là hết thửa đất. Ông H đồng ý và đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận giá trị đất chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Khi hai bên lên UBND thị trấn T để ký hợp đồng thì do tôi không có thời gian nên đồng ý cho chồng tôi là Công Văn T ký thay tất cả các loại giấy tờ, tôi không có khiếu nại gì về việc này. Nay ông H yêu cầu huỷ hợp đồng thì tôi không nhất trí vì hai bên mua bán tự nguyện.

Bị đơn Công Văn Q khai: Vào ngày 12/11/2019 ông H lên nhà tôi hỏi mua đất chứ tôi không được rao bán đất. Việc viết giấy chuyển nhượng là do ông H tự viết và tôi chỉ biết ký. Tôi có được chỉ cho ông H thửa đất sẽ bán cho ông H. Tôi thấy việc tôi ký giấy chuyển nhượng đất với ông H là sai vì tôi chưa được đứng tên bìa đỏ, chưa được uỷ quyền bán đất. Ngày 12/11/2019 tôi và ông H chỉ ký giấy chuyển nhượng chứ ông H chưa đặt cọc tiền. Nay ông H yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán ký kết giữa tôi và ông H thì tôi nhất trí, còn việc ông H yêu cầu huỷ hợp đồng đã ký kết với bố mẹ tôi thì tôi thấy không đúng vì hai bên thoả thuận mua bán tự nguyện và đã bàn giao đất và tiền.

Ngày 11/9/2024, Tòa án tiến hành xác minh tại UBND thị trấn T, kết quả: UBND thị trấn T xác nhận ngày 22/7/2020 đơn vị được chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng Công Văn T, Nông Thị M với bên nhận chuyển nhượng Nông Văn H, Bế Thị D. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng có mặt đầy đủ các bên cùng ký vào hợp đồng. Việc chứng thực hợp đồng là đảm bảo đúng các quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 18/9/2024, ông Nông Minh T1 khai: Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số CU 840315 ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cho người sử dụng đất là ông Nông Văn H và bà Bế Thị D đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan gồm 01 bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 bộ hồ sơ xin cấp đổi.

Tòa án đã triệu tập các bên đương sự đến hòa giải vào ngày 16/5/2024 nhưng các đương sự không thống nhất được các vấn đề cần giải quyết trong vụ án. Ngày 09/8/2024, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả: Về hiện trạng các thửa đất số 153, 156 của tờ bản đồ 68 trên đất không có tài sản gì; về tứ cận tiếp giáp (có sơ đồ trích đo kèm theo). Ngày 04/9/2024, các bên thoả thuận xác định diện tích chuyển nhượng đất là 160m^2 mà các bên đã thoả thuận mua bán có giá là 1.300.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Công Văn Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H đối với lô đất có diện tích đất 160m^2 (rộng 5m x dài 32m) theo "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 12/11/2019 là vô hiệu.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực ngày 22/7/2020 tại UBND thị trấn T giữa bên chuyển nhượng là ông Công Văn T, bà Nông Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H, bà Bế Thị D là hợp đồng vô hiệu và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 840315 ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C cho người sử dụng đất là ông Nông Văn H và bà Bế Thị D.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/10/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng nhận được đơn kháng cáo đề ngày 10/10/2024 của nguyên đơn là ông Nông Văn H và bà Bế Thị D có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nông Văn H và người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xâm phạm đến quyền và lợi ích của gia đình nhà ông. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Công Văn Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H đối với lô đất có diện tích đất 160m^2 (rộng 5m x dài 32m) theo "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 12/11/2019 là vô hiệu nhưng không xem xét hậu quả của giao dịch chuyển nhượng trên khi bị tuyên là vô hiệu và tiếp tục đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực ngày 22/7/2020 tại UBND thị trấn T giữa bên chuyển nhượng là ông Công Văn T, bà Nông Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H, bà Bế Thị D là hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu, từ đó hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 840315 ngày 14/8/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cho người sử dụng đất là ông Nông Văn H và bà Bế Thị D.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Công Văn Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H đối với lô đất có

diện tích đất 160m^2 (rộng 5m x dài 32m) theo "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 12/11/2019 vô hiệu là đúng, vì toàn bộ thửa đất số 40 và 51 tờ bản đồ 68 đều đã được cấp GCNQSDĐ tên ông T và bà M nên anh Q không có quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 2 thửa đất trên đối với ông Nông Văn H.

Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực ngày 22/7/2020 tại UBND thị trấn T giữa bên chuyển nhượng là ông Công Văn T, bà Nông Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H, bà Bế Thị D là hợp đồng vô hiệu bị đơn không chấp nhận vì hợp đồng được ký kết ngay tình, công khai và hoàn toàn tự nguyện giữa các bên đương sự, về nội dung thỏa thuận việc chuyển quyền sử dụng đất trong hợp đồng không vi phạm pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nông Văn H, bà Bế Thị D.

Ngoài ra tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Hoàng Thị B vẫn nhất trí giao đủ diện tích đất như thỏa thuận giấy viết tay giữa ông H với ông Q và vẫn đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất 49,8m^2 trong diện tích đất của ông T và bà M để cấp cho ông H và bà D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị B: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nông Văn H, bà Bế Thị D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Hội đồng xét xử,Thư ký đã thực hiện đúng các quy định theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa bên chuyển nhượng Công Văn Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H đối với lô đất có diện tích đất 160m^2 (rộng 5m x dài 32m) theo "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 12/11/2019 là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực ngày 22/7/2020 tại UBND thị trấn T giữa bên chuyển nhượng là ông Công Văn T, bà Nông Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H, bà Bế Thị D là hợp đồng vô hiệu, đồng thời không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 840315 ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C cho người sử dụng đất là ông Nông Văn H và bà Bế Thị D là đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN.

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên;

những người tham gia tố tụng khác. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng theo quy định tại Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng.

- Về đơn kháng cáo của ông Nông Văn H và bà Bế Thị D được thực hiện trong hạn luật định, đúng quy định của pháp luật, do đó được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của một số người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và tại phiên tòa các bên đương sự cũng không có ý kiến gì.

Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nông Văn H và bà Bế Thị D, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 12/11/2019 giữa nguyên đơn ông Nông Văn H và bà Bế Thị D với ông Công Văn Q là không đúng vì toàn bộ thửa đất số 40 và 51 tờ bản đồ 68 đều đã được cấp GCNQSDĐ tên ông T và bà M nên anh Q không có quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 2 thửa đất trên đối với ông Nông Văn H. Quá trình Tòa án lấy lời khai và tại phiên toà sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, anh Q cũng thừa nhận việc anh ký giấy chuyển nhượng đất với ông H là sai vì bản thân chưa được đứng tên bìa đỏ, không được uỷ quyền bán đất. Phía bị đơn là anh Q và chị B đều nhất trí rằng "Giấy chuyển nhượng đất" lập ngày 12/11/2019 là không có giá trị. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch này vô hiệu là đúng.

[2.2] Đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực ngày 22/7/2020 tại UBND thị trấn T giữa bên chuyển nhượng là ông Công Văn T, bà Nông Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H, bà Bế Thị D: Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã phân tích và đánh giá như sau:

- Hợp đồng được ký kết ngay tình, công khai và hoàn toàn tự nguyện giữa các bên đương sự, về nội dung thỏa thuận việc chuyển quyền sử dụng đất trong hợp đồng không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội, lý do nguyên đơn đưa ra để yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực ngày 22/7/2020 tại UBND thị trấn T là vì hợp đồng xác định không đúng về diện tích thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng vì theo thỏa thuận mua bán trên giấy tờ viết tay là 160m^2 mà tổng diện tích của 02 thửa đất tại hợp đồng chỉ có 111,4m^2. Đối với lý do này là không có căn cứ vì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể hiện rõ các thông tin về vị trí thửa đất và diện tích đất chuyển nhượng, ông H được ký vào hợp đồng, việc ký kết hợp đồng được thực hiện tại trụ sở UBND thị trấn T, ông H là người biết chữ, biết đọc và

ông đã tự nguyện ký vào hợp đồng không ai ép buộc ông H phải ký vào hợp đồng như vậy ông H phải chịu trách nhiệm với chữ ký của mình trước pháp luật. Việc thỏa thuận trong giấy viết tay giữa các bên không được lập đúng với quy định của pháp luật về đất đai do đó không có giá trị pháp lý để buộc các bên phải thực hiện sự thỏa thuận đó.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông T và bà M vẫn luôn thiện trí sẽ giao đủ diện tích đất như thỏa thuận giấy viết tay giữa ông H với ông Q và thực tế ông T và bà M đã đến cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục tách thửa và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất 49,8m^2 trong diện tích đất của ông T và bà M để cấp cho ông H và bà D nhưng do ông H và bà D không chịu nhận phần đất này và chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên phần đất này nằm ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020 và ngoài nội dung yêu cầu khởi kiện nên Tòa án không xem xét.

- Đối với căn cứ yêu cầu nguyên đơn đưa ra yêu cầu hủy hợp đồng là giá trị đất được ghi trong hợp đồng là 26.000.000 đồng là giả tạo, không đúng thực tế vì thửa đất vợ chồng ông H mua với giá thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng tương đương với giá 8.125.000 đồng/m^2 và cho rằng đây là hợp đồng giả tạo về giá và trái với quy định của pháp luật.

Đối với căn cứ trên không làm hợp đồng vô hiệu vì giá trong hợp đồng chỉ có giá trị thể hiện nghĩa vụ của các bên thực hiện nghĩa vụ đóng thuế với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về thuế theo quy định của pháp luật, việc tính thuế để được thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có cơ quan thuế thẩm định hồ sơ nộp thuế. Như vậy không có cơ sở cho rằng bên bán đất đã kê khai giá trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thỏa thuận để trốn thuế với cơ quan Nhà nước.

- Hợp đồng được lập đảm bảo về hình thức, nội dung và được chứng thực theo quy định của pháp luật. Việc các bên ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Thực tế bà D không được ký vào hợp đồng nhưng có cơ sở khẳng định rằng bà D biết về việc ký hợp đồng, bà M và ông T đã nhận đủ số tiền theo thoả thuận và cùng sử dụng số tiền đó để xây nhà cho con trai Công Văn Q. Ông H và bà D đã nhận đất và quản lý, sử dụng công khai, bà D không có ý kiến phản đối gì. Bà D biết về việc ông T và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua việc bà được ký vào biên bản giao tiền mua bán đất ngày 19/5/2020 và giấy nhận tiền và giao bìa đỏ bán đất ngày 25/8/2020. Tại phiên tòa bà D trình bày, sau khi ông H ký hợp đồng ngày 22/7/2020 về 03 ngày sau ông H đã cho bà D biết về việc ký hợp đồng và ông H đã ký thay chữ ký của bà D vào hợp đồng nhưng bà D không có ý kiến gì. Như vậy, có cơ sở kết luận bà D đồng ý với việc chuyển nhượng đất (theo Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao). UBND thị trấn T xác nhận việc chứng thực hợp đồng là đảm bảo đúng các quy định của pháp luật và các bên đã thực hiện xong toàn bộ các nghĩa vụ quy định trong hợp đồng, nay phía bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Về việc thực hiện hợp đồng của các bên, sau khi hợp đồng được ký kết các bên đã thực hiện về quyền và nghĩa vụ của mình như hợp đồng đã được xác lập, cụ thể:

- Bên bán đã nhận tiền, giao đất và đồng thời làm các thủ tục để chuyển quyền sử dụng từ tên người bán sang tên người mua được thể hiện tại GCNQSDĐ số: CU 840315 ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C và bên mua đã gọi bên bán đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bên mua đã không chịu nhận vì cho rằng diện tích không đủ như thỏa thuận. Việc ông H và bà D cho rằng từ khi ký kết hợp đồng chưa được ông T và bà M bàn giao đất và không biết vị trí đất mình đã mua là ở đâu là hoàn toàn không đúng vì thực tế ông H, bà D là người trực tiếp chỉ xác định vị trí đất đang tranh chấp trong hợp đồng khi Tòa án thành lập Hội đồng thẩm định và định giá tài sản, vị trí ông H và bà D xác định hoàn toàn trùng hợp với vị trí đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà D theo hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác tại phiên tòa khi được hỏi về vị trí đất theo giấy thỏa thuận viết tay và vị trí đất theo hợp đồng mua bán có chứng thực có phải là cùng một vị trí hay không thì ông H đã trình bày là vị trí đất đã thỏa thuận giấy viết tay khác với vị trí hiện nay đang có tranh chấp vì sau khi thỏa thuận viết tay ngày 12/11/2019 đến ngày 13/01/2020 giữa ông H và ông T đã ra thực địa đất mua bán và chính ông H đã chọn vị trí đất hiện nay vì vị trí đất theo thỏa thuận viết tay có chiều dài của thửa đất ngắn hơn. Như vậy có cơ sở thấy rằng giữa ông T, bà M với ông H, bà D đã thực hiện việc bàn giao mặt bằng đất mua bán với nhau.

- Bên mua đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền và giao các giấy tờ cá nhân cho bên bán theo như thỏa thuận để thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất; Tuy nhiên bên mua chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ về nhận GCNQSDĐ mặc dù đã được bên bán gọi đến để giao giấy chứng nhận dẫn đến tranh chấp hợp đồng mua bán.

Từ kết quả thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng mua bán, xét thấy hợp đồng đã được các bên thực hiện toàn bộ việc bên mua không nhận GCNQSDĐ chỉ là lý do bên mua tự đưa ra. Như vậy, căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự đã được xác lập giữa các bên ngày 22/7/2020 không bị vô hiệu.

[3] Đối với yêu cầu Tòa án Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 840315 ngày 14/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cho người sử dụng đất là ông Nông Văn H và bà Bế Thị D. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng thực ngày 22/7/2020 tại UBND thị trấn T giữa bên chuyển nhượng là ông Công Văn T, bà Nông Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Văn H, bà Bế Thị D là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C GCNQSDĐ số CU 840315 ngày 14/8/2020 cho ông Nông Văn H, bà Bế Thị D từ hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, không có căn cứ huỷ GCNQSDĐ là đúng.

[4]. Về việc chứng thực hợp đồng của UBND thị trấn T

Các đương sự có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

nhưng đều thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng tại UBND thị trấn T ngày 22/7/2020 không có mặt của nguyên đơn bà Bế Thị D, chữ ký trong hợp đồng là của chồng bà ông H ký thay. Hơn nữa, các chữ ký của bà D trong các biên bản giao nhận tiền, tự khai, biên bản hoà giải mà Toà án thu thập được đều khác chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020. Do đó, có căn cứ khẳng định tại thời điểm các bên ký hợp đồng không có mặt bà D. Tuy nhiên, UBND thị trấn T vẫn tiến hành chứng thực hợp đồng là vi phạm các quy định của pháp luật về thủ tục chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên vi phạm này không dẫn đến hợp đồng vô hiệu như bản án sơ thẩm đã nhận định là đúng.

Hội đồng xét xử thấy tất cả các vấn đề ông Nông Văn H, bà Bế Thị D nêu tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm đều đã được tòa án cấp sơ thẩm phân tích và đánh giá, xem xét theo đúng quy định của pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử đồng tình với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã nêu tại phiên tòa. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nông Văn H, bà Bế Thị D, giữ nguyên toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Ông Nông Văn H, bà Bế Thị D là người dân tộc thiểu số, sinh sống ở vùng có điều kiện kinh tế khó khăn, có đơn xin được miễn án phí nên áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nông Văn H và bà Bế Thị D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Bác kháng cáo của nguyên đơn ông Nông Văn H, bà Bế Thị D; Giữ nguyên toàn bộ quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

2. Về án phí: Ông Nông Văn H, bà Bế Thị D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

**** Nơi nhận:***
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Cao Bằng;
- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- Cục THADS tỉnh Cao Bằng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; P.LTHS.

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

Bùi Xuân Trọng