

Bản án số: 36/2023/DS - PT

Ngày: 25/7/2023

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 QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn và bà Hoàng Thị Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên .

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2023/TLPT- PT ngày 11 tháng 5 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2027/2023/QĐ-PT ngày 20/6/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn Trung B, xã Bảo N, TP. Đồng H, Quảng Bình; có mặt

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Anh T1, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 85 Tôn Thất T2, phường Bắc L, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình; có mặt

2. Bị đơn: Chị Phan Thị Hồng T3, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn Trung B, xã Bảo N, TP. Đồng H, Quảng Bình; có mặt

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1960; địa chỉ: Cụm 4, TDP 9, phường Nam L, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1985 và bà Ngô Thị Thanh B1, sinh năm: 1984; địa chỉ: Thôn Hà T4, xã Bảo N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

- Văn phòng công chứng Hải V1; địa chỉ: Số 324 đường Trần Hưng Đ, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị V1, Trưởng Văn phòng; có đơn xin xử vắng mặt

4. *Người làm chứng:* Bà Phan Thị Bích T5, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn Trung B, xã Bảo N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình; có mặt

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2022 và qua giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền ông Phạm Anh T1 trình bày:*

Vào ngày 02/4/2018, giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn G và bà Ngô Thị Thanh B1 ở địa chỉ: Thôn Trung B, xã Bảo N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một Giấy mua bán nhà đất (Sau đây gọi là Hợp đồng chuyển nhượng viết tay). Theo thỏa thuận tại hợp đồng này thì ông G, bà B1 đã chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 379, tờ bản đồ số 41, tại thôn Trung B, xã Bảo N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND thành phố Đồng H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/6/2015. Thửa đất có diện tích là 68,9m², tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp 4 với diện tích xây dựng khoảng 50m². Giá trị chuyển nhượng được hai bên thống nhất với số tiền là 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) và bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền trên cho bên phía chuyển nhượng, phía chuyển nhượng ông G, bà B1 cũng đã bàn giao lại nhà đất cho bà T quản lý, sử dụng. Nguồn gốc số tiền thanh toán 470.000.000 đồng trên là do bà T chuyển nhượng lại nhà đất của mình ở đường Nguyễn Văn L1, thị trấn Hoàn L2 , Bó T6 mà có, khi muốn vào sinh sống tại thành phố Đồng Hới. Ngược lại, bị đơn là bà Phan Thị Hồng T3 là người không có nghề nghiệp, chỉ sống phụ thuộc vào bà T nên hoàn toàn không thể có được số tiền trên. Ngoài ra, tại Hợp đồng chuyển nhượng viết tay này thì giữa bà T với ông G, bà B1 còn có thỏa thuận như sau: “*Bên A đồng ý thỏa thuận về việc sẽ lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác tại công chứng cho người do Bên B chỉ định để nhận chuyển nhượng*”. Do đó, đến thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng bà T đã đề xuất với bên bán là ông G, bà B1 về việc sẽ để con gái là Phan Thị Hồng T3 đại diện, thay thế bà T đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đồng nghĩa bà T3 sẽ đứng tên trên Giấy CNQSDĐ khi được cấp đổi theo quy định. Mục đích của việc làm này của bà T là sợ sau này mình sẽ tuổi cao sức yếu, nên giữa bà T với bà T3 nên đã có sự tin tưởng, thỏa thuận miệng về việc bà T3 sẽ thay thế bà T đứng tên bên phía nhận chuyển nhượng trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại tổ chức hành nghề công chứng, đồng nghĩa sẽ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T3 có nghĩa vụ sẽ phải chuyển lại quyền sử dụng đất kể trên cho bà T khi bà T có yêu cầu. Vì vậy, vợ chồng ông G, bà B1 với bà T3 đã tiến hành giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 2682, quyển số: 01 TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 26/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Hải V1, với giá trị chuyển nhượng là

200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Căn cứ trên Hợp đồng chuyển nhượng này, bà Thẩm làm thủ tục đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ và vào ngày 30/8/2018 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành CN 328051, Số vào sổ cấp GCN: S05581 mang tên Phan Thị Hồng T3. Sau này, khi bà T có đề nghị với bà T3 về việc chuyển lại quyền sử dụng đất kể trên cho bà theo thỏa thuận giữa hai mẹ con trước đây, nhưng bà T3 từ chối thực hiện là vi phạm cam kết giữa các bên.

Nhận thấy, trước khi ông G, bà B1 tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 379 với bà T3 tại Văn phòng công chứng thì giữa ông G, bà B1, bà T đã có hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 02/4/2018 trong đó thể hiện bà T mua thửa đất của ông G, bà B1 với giá 470.000.000 đồng. Còn việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 379 giữa ông G, bà B1 với bà T3 tại Văn phòng công chứng Hải V1 với giá 200.000.000 đồng là sự thỏa thuận miệng của ba bên nhằm mục đích trốn thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và chỉ là hợp đồng giả cách nhằm che dấu việc mua bán đất trên thực tế giữa bà T với ông G, bà B1 được xác lập theo giấy viết tay ngày 02/4/2018. Vì vậy, căn cứ Điều 124, Điều 129 Bộ Luật dân sự 2015 bà khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 2682, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại Văn phòng Công chứng Hải V1, tỉnh Quảng Bình. Được giao kết giữa ông Nguyễn Văn G và bà Ngô Thị Thanh B1 với bà Phan Thị Hồng T3 là vô hiệu do giả tạo.

- Công nhận hiệu lực pháp luật của Giấy mua bán nhà đất lập ngày 02/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn G và bà Ngô Thị Thanh B1.

- Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN 328051, Số vào sổ cấp GCN: CS05581, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Phan Thị Hồng T3 vào ngày 30/8/2018 theo quy định tại khoản 2, mục II, Công văn số: 64/TANDTC-PC, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

- *Ý kiến của bị đơn chị Phan Thị Hồng T3 và đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Xuân V trình bày:*

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 số công chứng 2682, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 26/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Hải V, tỉnh Quảng Bình là vô hiệu “do giả tạo” vì không có căn cứ, bởi lẽ: Giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T3 với ông G, bà B1 thỏa mãn tất cả các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hình thức của giao dịch dân sự đúng quy định của khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất và tài sản trên thửa đất 379 có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Sau khi Hợp đồng được công chứng hợp lệ, trong

thời gian thẩm định cấp giấy, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều không có bất cứ ý kiến phản đối gì. Đến ngày 30/8/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà T3 theo Giấy chứng nhận số CN 328051, số vào sổ cấp GCN: CS05581 và ngày 01/6/2022, bà Thẩm được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số DG 038174, số vào sổ cấp GCN: CS08759. Từ đó đến nay bà T3 sử dụng thửa đất và tài sản trên đất, là người nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo quy định.

Đối với tài liệu là giấy viết tay đề ngày 02/4/2018 do nguyên đơn cung cấp là tạo dựng, tự ghi ngày, tháng, năm, tự xác định nội dung, tự ký tên với nhau là không có căn cứ vì trên thực tế giữa bà T3 và bà T không có bất cứ một cam kết, thỏa thuận ràng buộc nào về việc bà T chỉ giao cho bà T3 đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất còn chủ sử dụng đích thực của thửa đất và tài sản trên đất là bà T. Mặt khác, từ khi bà nhận chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất cho đến nay đã hơn 04 năm mới thấy “Giấy mua bán nhà đất” nên không có giá trị pháp lý về hình thức và nội dung. Việc bà T khởi kiện và tự tạo ra chứng cứ để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 26/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Hải V1 bị vô hiệu “do giả tạo” là nhằm mục đích không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện vụ án theo khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015. Với tài liệu chứng cứ không có giá trị pháp lý do bà T đưa ra để yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2682 vô hiệu do “giả tạo” thì việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn kiện của bà Nguyễn Thị T đã hết thời hiệu theo quy định của Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án xem xét áp dụng “Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng” đối với đơn khởi kiện của nguyên đơn, nhưng, tại phiên tòa bà rút yêu cầu này.

Người trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất là chị gái bà T3 là bà Phan Thị Bích T5, hiện đang ở tại thôn Trung B, xã Bảo N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình, chứ không phải bà T. Nguồn tiền để trả là phần tiền được lấy trong tổng số tiền 4.810.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm mười triệu đồng) nhận đền bù từ thửa đất mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, trong đó bà là thành viên cùng sử dụng đất trong hộ gia đình có 3 thành viên là bà T, bà T3 và con của bà T3. Bà được bà T và chị bà T3 là bà T5 chia cho một phần tiền để mua thửa đất làm nơi ở. Cho nên bà đã chấp nhận và không yên cầu đòi hỏi gì thêm trong tổng số tiền đã đền bù và chuyển nhượng từ thửa đất mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị T trên đường Nguyễn Văn L1, thị trấn Hoàn L2, huyện Bố T6, tỉnh Quảng Bình. Trong khi nếu bà yêu cầu chia tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình hoặc yêu cầu phân chia theo quan hệ thừa kế (vì bố bà đã chết) thì phần tài sản mà bà được hưởng sẽ lớn hơn nhiều. Sau khi bà T3 nhận chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất bà Thanh đã chuyển vào ở cùng mẹ con bà cho đến nay.

Việc trong đơn khởi kiện bà T cho rằng giá thực chuyển nhượng thửa đất là 470.000.000 đồng nhưng giá tiền được ghi trên Hợp đồng chỉ là 200.000.000 đồng, bà T3 không chấp nhận vì đó là thủ đoạn để bà T cho rằng bà chiếm đoạt phần tài sản

là thừa đất nhận chuyển nhượng mà bà T3 được chia sau khi gia đình bà T3 chuyển từ thị trấn Hoàn L2 vào Đồng Hới sinh sống, bà T3 sẽ là người trắng tay sau hơn 4 năm nhận chuyển nhượng thừa đất từ số tiền được chia trong tổng số tiền 4.810.000.000 đồng từ tài sản chung của gia đình lúc đó. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G và bà Ngô Thị Thanh B1 trình bày:*

Vợ chồng ông đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một Giấy mua bán nhà đất cho bà T được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 379, tờ bản đồ số 41, có địa chỉ tại thôn Trung B, xã Bảo N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Diện tích thửa đất là 68,9m², tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp 4. Giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) và bà T là người đã trực tiếp thanh toán số tiền trên cho vợ chồng ông, bà bằng hình thức giao tiền mặt và ông bà đã bàn giao lại nhà đất cho bà T quản lý, sử dụng. Tại nội dung Hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa bà T với vợ chồng ông bà còn có thỏa thuận: *“Bên A đồng ý thỏa thuận về việc sẽ lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác tại công chứng cho người do Bên B chỉ định để nhận chuyển nhượng”*, vì vậy đến thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì bà T đã đề xuất sẽ để con gái Phan Thị Hồng T3 đại diện cho bà T đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, vợ chồng ông, bà cùng với bà T3 đã tiến hành giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 2682, quyển số: 01 TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 26/4/2018 tại Văn phòng. Công chứng Hải V1, với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để hạn chế nghĩa vụ tài chính về thuế.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hải V1 do bà Nguyễn Thị V1, Trưởng văn phòng trình bày:*

Các bên nêu trên đã đến trụ sở Văn phòng Công chứng Hải V1 cung cấp hồ sơ bao gồm: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; các giấy tờ về nhân thân theo quy định. Các bên nêu rõ nội dung của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đề nghị Văn phòng Công chứng Hải V1 soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi xem xét hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được các bên tự đọc; Công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Các bên đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng và tự nguyện ký vào từng trang của Hợp đồng; ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Sau khi hoàn tất các thủ tục nêu trên thì Công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Việc giao kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự theo quy

định của pháp luật. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng nội dung: Cam đoan những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất là đúng sự thật; Đã xem xét kỹ, biết rõ thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; các bên không yêu cầu Công chứng viên kiểm tra, xác minh lại tài sản (nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 và khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên). Vì vậy, Hợp đồng công chứng: 2682, quyền số: 01 TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 26/4/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Hải V1 chứng nhận là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục và có hồ sơ pháp lý đầy đủ nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại Bản án số 06/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 2682, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại Văn phòng Công chứng Hải V1, tỉnh Quảng Bình, được giao kết giữa ông Nguyễn Văn G và bà Ngô Thị Thanh B1 với bà Phan Thị Hồng T3 vô hiệu do giả tạo.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN 328051, Số vào sổ cấp GCN: CS05581, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Phan Thị Hồng T3 vào ngày 30/8/2018.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu công nhận hiệu lực pháp luật của Giấy mua bán nhà đất lập ngày 02/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn G và bà Ngô Thị Thanh B1. Giấy này không có hiệu lực pháp luật.

4. Không xem xét giải quyết yêu cầu của bị đơn bà Phan Thị Hồng T3 thời hiệu khởi kiện của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa: Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn G, bà Ngô Thị Thanh B1; Bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị Hồng T3, được Văn phòng công chứng Hải V1 công chứng ngày 26/4/2018. Tại thửa đất 379, tờ bản đồ số 41; địa chỉ thửa đất tại xã Bảo N, thành phố Đồng H, diện tích 68,9m² đất ở; nhà ở diện tích 50m², được UBND thành phố Đồng H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/6/2015, mang tên ông Nguyễn Văn G và bà Ngô Thị Thanh B1, do bị đơn rút yêu cầu.

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

Ngày 28/3/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/6/2023 bà Phan Thị Bích T (con gái bà T) có đơn trình bày: Quá trình chuyển nhượng thửa đất số 379 và số tiền chuyển nhượng, thỏa thuận giữa ông G, bà B1 với bà T giống như bà T trình bày. Trong quá trình thực hiện việc giao dịch, chuyển nhượng thửa đất 379 thì chính bà là người đã trực tiếp đứng ra thay mặt bà T để trao đổi cũng như thanh toán số tiền chuyển nhượng cho ông G, bà B1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người làm chứng bà Phan Thị Bích T5 (là chị gái của bà T3 và con của bà T) trình bày:* Toàn bộ vấn đề liên quan đến việc giao dịch mua bán thửa đất 379 của ông G bà B1 đều do bà trực tiếp thương lượng và thỏa thuận và bà là người trực tiếp trả tiền cho ông G, bà B1. Đối với nội dung được thể hiện tại giấy viết tay lập ngày 02/4/2018 được lập với mục đích nhằm ràng buộc ông G, bà B1 nhằm tránh trường hợp trong thời gian chờ làm thủ tục giấy tờ để các bên ra phòng công chứng thì bên bán không thực hiện thỏa thuận mua bán nhà đất. Việc mua thửa đất 379 thì cả ba mẹ con đều hiểu và thống nhất mua nhà cho mẹ và em ở với nhau để thờ cúng bố; sau này mẹ có mất đi thì thửa đất này cũng giao cho bà T sử dụng vì bà đã có chỗ ở riêng. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 379 tại Văn phòng công chứng thì chỉ có bà với bà T, ông G, bà B1 tham gia ký kết và các bên đều biết rõ việc ký kết này và không có sự che giấu, hoặc lừa dối gì và việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Về nguồn tiền mua thửa đất 379 có nguồn gốc bà T bán thửa đất ở Hoàn L2 thuộc quyền sở hữu của mình chứ không phải như bà T3 trình bày và nguồn tiền này đều do bà nắm giữ. Sau khi biết sự việc bà T3 chuyển nhượng thửa đất 379 cho người khác, bà và bà T đã có trao đổi với nhau sẽ bỏ tiền chuộc lại nhưng bà T3 không đồng ý. Đối với tranh chấp giữa bà T với bà T3 thì bà đã nhiều lần đứng giữa thương lượng cho các bên nhưng đều không có kết quả, vì vậy bà không có ý kiến gì.

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:* Tại phiên tòa hôm nay bà mong muốn bà T3 hỗ trợ cho bà số tiền 300.000.000 đồng để bà xây lại nhà ở thửa đất khác nhằm thuận tiện cho việc thờ cúng chồng và có tiền chữa bệnh, trang trải cuộc sống và tránh tình trạng mẹ con phải kiện tụng nhau. Nếu yêu cầu của bà không được chấp nhận thì bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Đối với lời trình bày của bà T5 tại phiên tòa thì bà không có ý kiến gì và không phản đối; đồng thời bà thừa nhận sự việc thỏa thuận để bà T3 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 379 chỉ bằng miệng và không có văn bản giấy tờ thỏa thuận gì.

- *Bị đơn bà Phan Thị Hồng T5 trình bày:* Nguồn tiền để mua thửa đất 379 mà bà đã khai nhận tại cấp sơ thẩm là đúng thực tế nhưng bà không có tài liệu gì để chứng minh. Bà không trực tiếp đứng ra giao dịch mua bán thửa đất mà do chị T5 là trực tiếp thực hiện các công việc nên bà không biết sự việc có giấy mua bán viết tay hay

không. Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán thửa đất tại phòng công chứng thì do bà T5 gọi đến ký và bà đã đọc lại toàn bộ nội dung trong hợp đồng và hiểu rõ gia đình mua thửa đất này là để cho bà nên bà đồng ý ký vào hợp đồng, chứ không có sự việc đứng tên dùm cho mẹ là bà T. Đối với yêu cầu của bà T3 hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng thì bà không có vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 379 cho người khác thì bà đã nhận đủ số tiền, sau đó bà đã mua thửa đất khác và xây nhà nên không còn tiền để hỗ trợ cho bà T.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Theo nội dung Giấy bán nhà đất lập ngày 02/4/2018 thì ông G, bà B1 chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 379 cho bà T với giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng. Tại thời điểm xác lập hợp đồng bà T đã thanh toán cho vợ chồng ông G, bà B1 đầy đủ số tiền 470.000.000 đồng và vợ chồng ông G, bà B1 đã bàn giao nhà, đất cho bà T quản lý, sử dụng. Mặc dù, giấy viết tay này không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng các bên trong giao dịch dân sự đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình nên giao dịch này không vô hiệu theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2018 tại Phòng Công chứng Hải V1 số công chứng 2682, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn G, bà Ngô Thị Thanh B1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị Hồng T3 đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 379, tờ bản đồ số 41 địa chỉ thửa đất xã Bảo N, tp Đồng H thì tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/3/2023, chị T3 thừa nhận chị không phải là người trực tiếp mua đất của ông G, bà B1 mà người trực tiếp mua đất là mẹ (bà T) và chị gái (bà T5). Người trực tiếp thanh toán số tiền 470.000.000 đồng cho ông G, bà B1 là chị Phan Thị Bích T5 (số tiền này chị T5 được bà T đưa) nhưng chị T3 khai chỉ biết mua đất với số tiền 200.000.000 đồng. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thửa đất số 379 được giao dịch trên thực tế giữa bà T với vợ chồng ông G, bà B1 vào ngày 02/4/2018 và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình. Do đó, tính đến ngày 26/4/2018 thì đối tượng giao dịch dân sự và nghĩa vụ các bên liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 379 đã hoàn thành. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2018 tại Phòng Công chứng Hải V1 giữa các bên là thỏa thuận mang tính hình thức, là giả tạo nhằm che giấu giao dịch theo Giấy bán nhà đất lập ngày 02/4/2018 nên vô hiệu theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Hải V1 ngày 26/4/2018 giữa ông G, bà B1 với bà T3 là vô hiệu do giả tạo và công nhận hiệu lực pháp luật Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bằng giấy viết tay ngày 02/4/2018 giữa bà T với ông G, bà B1. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; trên cơ sở kết quả tranh tụng, ý kiến của các bên đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt tất cả những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng các bên đương sự đều có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt những người này. Xét thấy, sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không ảnh hưởng đến việc xét xử vì trong hồ sơ đã có đầy đủ lời khai của những người này. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Theo lời trình bày của nguyên đơn thì vào ngày 02/4/2018 giữa bà T với ông G, bà B1 đã thỏa thuận việc mua bán bằng giấy viết tay đối với thửa đất số 379, tờ bản đồ số 41, diện tích 68,9m² đất ở tại xã Bảo N, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình và đã được UBND thành phố Đồng H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/6/2015 với giá trị 470.000.000 đồng (*sau đây gọi là thửa đất số 379*) bằng giấy viết tay. Tại giấy viết tay đề ngày 02/4/2018 các bên còn thỏa thuận “*Bên A (là ông Giảng, bà Bình) đồng ý thỏa thuận về việc sẽ lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác tại công chứng cho người khác do bên B chỉ định*”. Thực hiện thỏa thuận này, bà T đã đề nghị ông G, bà B1 cùng đến Văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 379 cho bà Phan Thị Hồng T3 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng theo văn bản công chứng: 2682, quyển số: 01 TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 26/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Hải V1 được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn G, bà Ngô Thị Thanh B1 và bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị Hồng T3 về việc chuyển nhượng thửa đất số 379 với giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng là 200.000.000 đồng. Như vậy, thỏa thuận mua, bán thửa đất 379 giữa bà T với ông G, bà B1 đã hoàn thành vào ngày 02/4/2018 vì bên mua đã trả tiền và bên bán đã giao các giấy tờ có liên quan, cho nên trên thực tế thửa đất 379 đã thuộc quyền sở hữu của bà T nên bà T có toàn quyền quyết định đối với thửa đất này. Vì vậy, tại thời điểm viết giấy mua bán ngày 02/4/2018 thì bà T đã thể hiện ý chí của mình sẽ cho bà T3 đứng tên trong hợp đồng

chuyển nhượng đối với thửa đất 379. Việc chuyển nhượng thửa đất 379 giữa các bên tại Văn phòng công chứng đều được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận, không có dấu hiệu bị lừa dối hay bị ép buộc, hoặc nhằm che dấu một giao dịch khác trái pháp luật và hoàn toàn đúng với ý chí của bà T được nêu tại giấy viết tay.

Đối với việc chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng được thực hiện đúng với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự; nội dung, hình thức, đối tượng của giao dịch dân sự đúng quy định của khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 12, khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở. Các bên tham gia giao dịch đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đảm bảo đúng trình tự thủ tục về chuyển nhượng đất đai nên có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện. Trong thời gian thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 các bên liên quan đều không có bất cứ ý kiến phản đối gì. Vì vậy, ngày 30/8/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà T3 tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 51 theo Giấy chứng nhận số CN 328051, số vào sổ cấp GCN: CS05581 và ngày 01/6/2022, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà T3 theo thửa đất số 174, tờ bản đồ số 51 theo Giấy chứng nhận số DG 038174, số vào sổ cấp GCN: CS08759.

[2.2] Đối với ý kiến của bà T cho rằng, trước thời điểm thực hiện ký kết tại Văn phòng công chứng vào ngày 26/4/2018 thì giữa bà T với bà T3 có thỏa thuận chỉ cho bà T3 đứng tên do bà T tuổi cao, nhưng quá trình giải quyết vụ án bà T không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc này. Đồng thời bà T còn cho rằng thực chất số tiền chuyển nhượng thửa đất số 379 có giá 470.000.000 đồng và bà là người trực tiếp giao tiền mặt cho ông G, bà B1, nhưng tại hợp đồng được công chứng các bên chỉ thỏa thuận với số tiền 200.000.000 đồng nhằm trốn tránh một phần nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Tuy nhiên, bà T cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu chứng cứ chứng minh cho sự việc này mà chỉ có sự thừa nhận của ông G, bà B1. Vì vậy, không có cơ sở để xác định việc các bên thỏa thuận giá thấp nhằm trốn tránh một phần nghĩa vụ chịu thuế đối với nhà nước là vi phạm pháp luật và có dấu hiệu giả tạo trong giao dịch như ý kiến của của T.

[2.3] Xét lời khai của bà T5 (*là chị gái bà T3 và là con bà T*) tại phiên tòa phúc thẩm thấy rằng: Bà T5 thừa nhận sự việc chính bà mới là người trực tiếp đứng ra giao dịch, thỏa thuận và trả tiền mua thửa đất 379 với ông G, bà B1. Việc viết giấy ngày 02/4/2018 cũng nhằm mục đích tránh trường hợp ông G, bà B1 thay đổi ý định bán thửa đất trước thời điểm ra công chứng. Bà T5 cũng thừa nhận chính bà là người dẫn bà T3 đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng với ông G, bà B1 và tại thời điểm ký kết các bên đều tự nguyện, tự thỏa thuận và không có dấu hiệu ép buộc hoặc lừa dối gì. Sự việc mua thửa đất 379 nhằm mục đích giao cho bà T, bà T3 cùng sinh sống với nhau và thờ cùng bố và bà T cùng sinh sống với bà T3 từ năm 2018 cho đến nay; nếu sau này bà T mất thì nhà và đất này cũng giao cho bà T3 quản lý sử dụng vì

bà đã có nơi ở riêng. Khi biết tin bà T3 rao bán nhà, đất thì bà với bà T đã trao đổi với bà T3 nhằm tìm kiếm thông tin của người mua để thương lượng việc chuộc lại nhà nhưng bà T3 không đồng ý. Qua những lời khai nhận nêu trên của bà T5 cũng có đủ cơ sở xác định mọi người trong gia đình bà T đã xác định mua thửa đất 379 cho bà T3 sinh sống.

[3] Từ những phân tích đã được nêu tại Mục 2 đã có đủ cơ sở xác định toàn bộ sự việc có liên quan đến việc mua bán thửa đất 379 thuộc sở hữu của ông G, bà B1 đều do bà T5 trực tiếp thương lượng và thỏa thuận. Đối với thỏa thuận được nêu trong giấy mua bán nhà đất lập ngày 02/4/2018 giữa bà T với ông G và bà B1 về việc “ *Bên A (là ông G, bà B1) đồng ý thỏa thuận về việc sẽ lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác tại công chứng cho người khác do bên B chỉ định* ” thì ông G, bà B1 đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là ký hợp đồng chuyển nhượng theo chỉ định của bà T cho bà T3. Do đó, hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 02/4/2018 hết hiệu lực và không có nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể từ thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo Văn bản công chứng: 2682, quyền số: 01 TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 26/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Hải V1. Do vậy, từ khi bà T3 được cấp GCNQSDĐ vào năm 2018 cho đến nay, bà T cùng ở chung với bà T3 nhưng không có bất cứ ý kiến phản đối nào; khi biết sự việc bà T3 chuyển nhượng thửa đất cho người khác thì bà T5 và bà T cũng đã có phương án bàn bạc với bà T3 để chuộc lại thửa đất. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định trong cả quá trình mua bán thửa đất 379 thì ý chí của bà T cũng như bà T5 là mua thửa đất 379 cho bà T3 sử dụng. Vì vậy, ý kiến của nguyên đơn và ý kiến đại diện Viện kiểm sát cho rằng Văn bản công chứng được lập ngày 26/4/2018 là nhằm để che dấu giao dịch được lập ngày 02/4/2018 nên bị vô hiệu do giả tạo và cần công nhận hợp đồng viết tay ngày 02/4/2018 là không có cơ sở và không đúng bản chất của sự việc nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở; Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và Luật công chứng; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 2682, quyển số; 01 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại Văn phòng Công chứng Hải V1, tỉnh Quảng Bình, được giao kết giữa ông Nguyễn Văn G và bà Ngô Thị Thanh B1 với bà Phan Thị Hồng T3 là vô hiệu do giả tạo.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN 328051, Sổ vào sổ cấp GCN: CS05581, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Phan Thị Hồng T3 vào ngày 30/8/2018.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu công nhận hiệu lực pháp luật của Giấy mua bán nhà đất lập ngày 02/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn G và bà Ngô Thị Thanh B1.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Trần Trung Thành