TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2024/DSPT
Ngày: 08-4-2024
"V/ v: Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tài sản gắn liền với đất và hủy giấy chứng nhận QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phương

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuỷ

Bà Trần Thị Nhài

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thuỷ Ngân- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:*** Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về "Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tài sản gắn liền với đất và hủy giấy chứng nhận QSD đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2023/QĐ - PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Ánh H, sinh năm 1964. Nơi thường trú số nhà E, tổ E, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Giang Hồng T, Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H, địa chỉ số A Đ, quận Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

2 Bị đơn: Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1961; ông Trần Văn V, sinh năm 1962. Cùng nơi thường trú: số nhà D, tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Bà T1 có mặt, ông V vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Hoàng Thị B - Luật sư - Đoàn Luật sư tỉnh T. Có mặt.

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

- Anh Trần Văn S, sinh năm 1993; chị Trần Thị T2, sinh năm 1990. Cùng nơi thường trú tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

- Chị Trần Thị Thanh T3, sinh năm 1988. Nơi thường trú số nhà E, ngách H, tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

- Chị Trần Thị T4, sinh năm 1982. Nơi thường trú tổ B, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

- Ông Vũ Văn T5, sinh năm 1954. Nơi thường trú số nhà E, tổ E, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T. Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Công Í, chức vụ: Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường Thành phố T. Vắng mặt.

- Văn phòng C2, thành phố T. Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn Q, chức vụ: Trưởng Văn phòng C2, thành phố T. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1975; chị Nguyễn Thị T6, sinh năm 1974. Cùng nơi thường trú: tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Đức C1, sinh năm 1981; chị Vũ Thị K, sinh năm 1980. Cùng nơi thường trú: tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

***Người làm chứng:**

1. Ông Lê Thanh T7, sinh năm 1979 nguyên cán bộ Tư pháp phường T, thành phố T hiện là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T. Vắng mặt.

2. Bà Vũ Thị Bích T8, sinh năm 1968. Nơi thường trú tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Chỗ ở hiện nay Khu tập thể Bệnh viện A cũ, tổ G, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Vũ Thị T1; ông Trần Văn V; anh Trần Văn S; chị Trần Thị T2; chị Trần Thị Thanh T3; chị Trần Thị T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đỗ Ánh H trình bày:

Bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V có chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất và tài sản là nhà trên đất, vị trí thửa đất số 292, tờ bản đồ 13 địa chỉ thửa đất tại tổ A, phường T, thành phố T vào ngày 08/01/2013; được thực hiện qua văn phòng C2, thành phố T chứng thực. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà đã trả tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho bà T1, ông V đồng thời bà đã nhận toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1, ông V giao cho. Do vợ chồng bà T1, ông V chưa thu xếp được chỗ ở nên có mượn lại nhà và đất nêu trên để ở. Đến ngày 02/8/2013, bà được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 292 tờ bản đồ số 13 mang tên Đỗ Ánh H. Do gia đình bà có nhu cầu sử dụng nên đã yêu cầu bị đơn trả lại tài sản trên nhưng bị đơn không trả, bà đã gửi đơn nhờ chính quyền địa phương can thiệp, ngày 13/9/2013 Ủy ban nhân dân phường T tiến hành hòa giải, bị đơn tiếp tục đề nghị cho mượn tiếp sáu tháng (tức đến ngày 13/3/2014) để thu xếp chỗ ở. Tuy nhiên, đến hẹn bà đến để yêu cầu trả tài sản nhưng bà T1 ông V không trả nhà, đất, do đó bà khởi kiện yêu cầu ông V, bà T1 trả lại tài sản là đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 02/8/2013 tại thửa 292, tờ bản đồ số 13, diện tích 380m^2 (đất ODT 100m^2 đất trồng cây lâu năm 280m^2) tại phường T, thành phố T theo Hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn bà Vũ Thị T1, đồng thời là người đại diện ủy quyền của ông Trần Văn V trình bày: Do quen biết với cô Vũ Thị T8 nên ngày 08/01/2013 khi cô T8 đến nhà ông bà nói chuyện muốn vay 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) của bà H, nhưng bà H yêu cầu phải thế chấp bìa đỏ mới cho vay. Do đó, cô T8 có đặt vấn đề mượn bìa đỏ của bà T1, ông V để vay tiền của bà H nên bà T1, ông V đồng ý cho cô T8 mượn bìa đỏ để vay tiền của bà H chứ không có việc mua bán đất cho bà H. Bà T1 xác định có được đến Văn phòng C2 nhưng mọi giấy tờ đã được làm sẵn, cán bộ công chứng đọc nội dung của hợp đồng bị đơn có thắc mắc thì được cán bộ giải thích vay từ 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) trở lên cần ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của bà H và bị đơn được bà H cam kết "ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để làm tin, bà H sẽ không tự ý sang tên bà H" nên bà T1, ông V tin tưởng đã nhất trí ký hợp đồng. Tại Văn phòng công chứng sau khi ký hợp đồng bà H có đưa cho cô T8 số tiền 300.000.000 đồng, chứ không đưa cho vợ chồng bà, sau đó cô T8 có đưa cho bà 10.000.000 đồng để trả lãi cho bà H, bà cũng trả cho bà H số tiền trên, việc giao nhận tiền giữa cô T8 và bà H được cô T8 viết bằng 01 giấy vay tiền nên bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/10/2014, bà T1, ông V có đơn phản tố đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 08/01/2013 tại Văn phòng C2, thành phố T và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 187495 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 02/8/2013 mang tên bà Đỗ Ánh H với những lý do trên, ngoài ra bà T1 xác định đất và tài sản trên đất trong hợp đồng chuyển nhượng là tài sản duy nhất của gia đình, sự việc xảy ra do vợ, chồng bà quá tin tưởng bà H và cô T8 nên đã ký Hợp đồng để đảm bảo khoản vay, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo thực chất không có việc mua bán, chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/11/2017 bà T1 nộp bản photo giấy vay tiền ngày 08/01/2013 đồng thời xác định bản chính giấy vay tiền này bà Đỗ Ánh H là người lưu giữ.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Anh Trần Văn S và chị Trần Thị T2 (*là con trai, con dâu của ông V, bà T1*) trình bày: Anh, chị không biết việc bà T1, ông V thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho cô T8 vay tiền bà H. Khi bà H đến đòi nhà và đất thì mới biết. Anh S xác định, sinh ra và lớn lên trên đất và nhà của bố mẹ, khi lấy chị T2 thì vợ chồng anh chị có sửa chữa bếp, nhà vệ sinh tự hoại tổng số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Anh chị xác định tài sản tranh chấp trên còn là tài sản của vợ chồng anh, chị (hiện anh, chị cùng các con đang ở chung với ông bà T1, V), gia đình hiện chỉ có một chỗ ở duy nhất, ngoài ra không còn chỗ nào khác, nên không có việc ông V, bà T1 chuyển nhượng cho bà H.

- Chị Trần Thị Thanh T3, chị Trần Thị T4 *(con gái bà T1, ông V)* trình bày: Ông Trần Văn V và bà Vũ Thị T1 là bố mẹ đẻ của hai chị, khi được biết bà H đang kiện đòi nhà, đất đối với ông V, bà T1, các chị khẳng định không có việc bố, mẹ các chị bán nhà và đất đang ở cho bà H vì đây là chỗ ở duy nhất của bố mẹ và gia đình. Các chị xác định tài sản này là nơi hai chị sinh ra lớn lên ở đó, có công sức đóng góp duy trì, tôn tạo tài sản, đề nghị Tòa án bác yêu cầu đòi nhà đất của bà H.

- Đại diện Văn phòng C2 ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ngày 08/01/2013 Văn phòng C2 có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn V, bà Vũ Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Ánh H, việc công chứng đúng quy định, đúng trình tự. Đối với hồ sơ yêu cầu công chứng của bà H, ông V, bà T1 không yêu cầu công chứng tài sản nào khác ngoài tài sản trên diện tích 100m^2 đất thổ cư, ông xác định việc kê khai tài sản để lập hợp đồng là do hai bên, Công chứng viên chỉ tiến hành xác minh về tài sản khi có yêu cầu. Đối với việc vay tiền tại Văn phòng C2, các bên không nêu ra cho Công chứng viên biết, việc bà H có giao tiền cho bà T1, ông V hay không, ông không nhớ. Việc các thành viên khác của hộ gia đình bà T1 không có mặt, do bà T1 không xuất trình giấy tùy thân của các thành viên khác trong hộ, bởi vậy ông cho rằng chủ hộ là người đại diện theo pháp luật của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân, thành phố T ông Đinh Công Í - Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố T xác định: Ủy ban nhân thành phố T xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông V với bà H theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng, chứng thực, còn nội bộ hai bên như thế nào không thể biết. Quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố T giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho đương sự, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

-Anh Nguyễn Văn C trình bày: Ngày 21/10/2007 gia đình anh có mua một phần thửa đất 292 tờ bản đồ số 13, địa chỉ tổ A, phường T của gia đình ông V, bà T1. Việc mua bán có giấy viết tay, sau đó gia đình đã xây bếp, làm chuồng gà khoảng từ năm 2019 cho đến nay. Hiện nay, hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng vì thời điểm mua bán bà T1, ông V nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng. Vị trí đất mua được cắt dọc theo đất nhà của anh, ranh giới giữa vị trí đất của anh và nhà bà T1 đã được anh C1, chị K xây tường rào, không còn lối đi từ đất nhà bà T1 sang phần đất nhà anh. Sau khi mua đất vợ chồng anh đã sử dụng ổn định không có tranh chấp gì với bà T1, ông V, bà H, do đó xác định không có liên quan gì đến tranh chấp giữa các đương sự nên đề nghị giải quyết vắng mặt.

Vụ kiện đòi tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tài sản gắn liền với đất và hủy giấy chứng nhận QSD đất giữa bà Đỗ Ánh H và bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V bắt đầu từ năm 2013; vụ việc đã được các cấp Tòa án giải quyết nhiều lần cụ thể:

Lần 1: Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Ánh H về việc kiện đòi tài sản là nhà và đất của ông Trần Văn V, bà Vũ Thị T1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Ánh H và bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V lập tại văn phòng C2, thành phố T ngày 08/01/2013.

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất do UBND thành phố T đã cấp cho bà Đỗ Ánh H ngày 02/8/2013;

- Ủy ban nhân dân thành phố T có trách nhiệm khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V.

3. Trong vụ án không có hậu quả xảy ra nên không xem xét

Tại bản án còn quyết định về quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/8/2017, nguyên đơn bà Đỗ Ánh H kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng bà T1, ông V phải giao trả nhà, đất cho bà.

Tại bản án phúc thẩm số 43/DSPT ngày 21/11/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Hủy bản án dân sự sơ thẩm với lý do đương sự xuất trình tài liệu chứng cứ mới là "Giấy vay tiền" ghi ngày 08/01/2013; nếu có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì khi giải quyết phải xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Lần 2*: Tại bản án sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 24/6/2019) của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên* đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Ánh H về việc kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với bị đơn bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/01/2013 giữa bà Đỗ Ánh H và bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V tại thửa đất số 292, tờ bản đồ 13 địa chỉ thửa đất tại tổ A, phường T, thành phố T là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V

3.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đỗ Ánh H và bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V lập tại Văn phòng C2, thành phố T ngày 08 tháng 01 năm 2013.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố T có trách nhiệm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí thửa đất số 292, tờ bản đồ số 13 thuộc tổ A, phường T, thành phố T; diện tích 380m^2 đất, trong đó có 100 m^2 đất ở tại đô thị và 280 m^2 đất trồng cây lâu năm cho hộ bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V theo quy định của pháp luật.

Tại bản án còn quyết định về quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/6/2019 nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 77/DSPT ngày 18/11/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên hủy bản án dân sự sơ thẩm với lý do việc thu thập, đánh giá

chứng cứ chưa khách quan toàn diện làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự, chưa xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Lần 3: *Tại bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên* đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V trả lại bà Đỗ Ánh H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với diện tích 307,1m^2 đất nằm ở thửa số 292, tờ bản đồ số 13 phường T, thành phố T theo Giấy chứng nhận số BP 187495 được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 02/8/2013 cấp cho bà Đỗ Ánh H. Bà Đỗ Ánh H được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng toàn bộ đất và các tài sản có trên 307,1m^{2}diện tích đất theo sơ đồ 2,3,4,16,5,6,7,11,12,2 có các cạnh sau: 2-3=5,79; 3-4=21,09; 4-16=4,10; 16-5=0,25; 5-6=1,15; 6-7=8,31; 7-11=29,40;11-12=3,80; 2-12=10,65 (kèm theo Trích đo hiện trạng thửa đất tháng 6 năm 2023 của Công ty TNHH H2).

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/01/2013 giữa bà Đỗ Ánh H và bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V tại thửa đất số 292, tờ bản đồ 13, tại tổ A, phường T, thành phố T và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 187495 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 02/8/2013 tại thửa 292, tờ bản đồ 13 tại tổ A, phường T, thành phố T cấp cho bà Đỗ Ánh H.

3. Đối với phần diện tích đất anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị T6 và diện tích đất do anh Nguyễn Đức C1 và chị Vũ Thị K đang quản lý sử dụng nằm trong thửa 292 tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 187495 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 02/8/2013 giữa nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, nếu có tranh chấp, sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngày 12/7/2023 (theo dấu công văn đến ngày 27/7/2023) bị đơn bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn S; chị Trần Thị T2; chị Trần Thị Thanh T3; chị Trần Thị T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm bác toàn bộ bản án sơ thẩm và chấp nhận đơn phản tố của bị đơn, huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T1, ông V và bà H và Huỷ giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà H ngày 02/8/2013.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà T1 cung cấp cho Hội đồng xét xử 01 giấy vay tiền (gốc) ngày 08/01/2013 giữa bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V với bà Đỗ Ánh H. Mặt sau ghi giấy (bản gốc) ngày 08/01/2013 giữa chị Vũ Thị Bích T8 vay tiền của ông Trần Văn V và bà Vũ Thị T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn S; chị Trần Thị T2; chị Trần Thị Thanh T3; chị Trần Thị T4 . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự; ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn S; chị Trần Thị T2; chị Trần Thị Thanh T3; chị Trần Thị T4 làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo và không kháng cáo, tuy nhiên những người này đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh S, chị T2, chị T3, chị T4, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất 292, tờ bản đồ số 13, thuộc tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên**:** Tại đơn tường trình nguồn gốc đất và đơn xin xác nhận nộp tiền mua nhà thanh lý của bà Vũ Thị T1 ngày 13/4/2006 thì bà T1 được Công ty trách nhiệm hữu hạn N thanh lý nhà tập thể cho công nhân viên từ năm 1985, bà T1 đã nộp tiền cho công ty theo định mức năm công tác. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2006 bà T1 xác định hộ gia đình gồm có bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V ngoài ra không có thành viên nào khác. Do đó, xác định nguồn gốc thửa đất số 292 tờ bản đồ số 13 thuộc phường T nhà nước giao đất cho bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V có thu tiền sử dụng đất theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ590398 ngày 30/6/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho hộ bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V. Ngoài ra ngày 14/5/2008 bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V đã ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa 292 là 139,5m^2 cho anh Nguyễn Đức C1 và chị Vũ Thị K.

Ngày 08/01/2013 tại Văn phòng C2, tỉnh Thái Nguyên giữa ông Trần Văn V, bà Vũ Thị T1 và bà Đỗ Ánh H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 590298 do UBND thành phố T cấp ngày 30/6/2006 mang tên hộ bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V theo số công chứng 24, quyển số 01/CCTT/2013 đến ngày 02/8/2013 Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 187495 mang tên bà Đỗ Ánh H. Do sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T1, ông V không có chỗ ở nên mượn lại tài sản để thu xếp

chỗ ở. Tuy nhiên, sau nhiều lần nguyên đơn đòi nhà bị đơn không trả nên ngày 13/9/2013 bà H đề nghị Ủy ban nhân dân phường T xem xét giải quyết, tại buổi hòa giải bà T1, ông V tiếp tục mượn tài sản, nhưng đến hạn lại tiếp tục không trả nhà đất, do đó bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu trả nhà và đất tại thửa 292.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V, bà Vũ Thị T1 và bà Đỗ Ánh H ngày 08/01/2013 tại Văn phòng C2, tỉnh Thái Nguyên thấy: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng thửa đất số 292, tờ bản đồ số 13, phường Tân Lập là tài sản chung của hộ gia đình, ngoài ông V, bà T1 còn có các con gồm chị T4, sinh năm 1982; chị T3, sinh năm 1988; anh S, sinh năm 1993. Những người con của bị đơn không biết gì về việc ký kết hợp đồng nên xác định hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, xem xét nguồn gốc thửa đất số 292 tờ bản đồ số 13 thì tại thời điểm năm 1985 khi được thanh lý đất, nhà, vợ chồng bà T1 có một con là chị T4, sinh năm 1982 (03 tuổi), anh S, chị T3 chưa được sinh.

Như vậy ngày 13/4/2006 bà T1 xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V, chị Trần Thị T4 chuyển đi ngày 7/5/2001 (thể hiện sổ hộ khẩu gia đình, số hồ sơ 947, số Q34T 11 mẫu sổ NK 3a chủ hộ bà Vũ Thị T1 tại trang 2). Căn cứ theo quy định Điều 108 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của bà T1 và ông V.

[2.3] Xét hình thức; mục đích; việc thanh toán tiền của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Về hình thức hợp đồng: Tại bản trình bày quan điểm của ông Nguyễn Văn Q, Trưởng văn phòng C2, tỉnh Thái Nguyên xác định việc thực hiện công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn V, bà Vũ Thị T1 với bà Đỗ Ánh H là đúng trình tự, đúng quy định. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn không xuất trình được bất cứ tài liệu nào chứng minh việc thỏa thuận giữa bà T1, ông V và bà H trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và không có bất cứ ý kiến gì liên quan đến hành vi của công chứng viên. Do vậy xác định việc hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng C2, tỉnh Thái Nguyên là hoàn toàn tự nguyện, được công chứng chứng thực nên đảm bảo theo quy định Điều 689 và Điều 698 Bộ luật dân sự 2005 và được bà T1 thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/11/2019 (BL 636).

- Về mục đích của hợp đồng và các ý kiến của bà T1, ông V xác định "Việc ký hợp đồng xuất phát từ việc chị Vũ Thị Bích T8 nhờ vợ chồng ông bà cho mượn bìa đỏ để thế chấp cho bà H để đảm bảo cho khoản vay của chị T8" và do bà H cam kết "ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để làm tin, bà H sẽ không tự ý sang tên bà H".

Quá trình giải quyết vụ án bà T1 luôn thay đổi lời khai cụ thể: Ngày 27/10/2014 cùng với sự tham gia của luật sư Mai Xuân H1 (Biên bản hòa giải BL 48) có nội dung "Tôi có vay chị H 300.000.000 đồng và thế chấp bìa đỏ cho chị H, chị H nói không cho tôi vay 300.000.000 đồng và cầm bìa đỏ của gia đình tôi là không đúng. Tôi cam đoan chị H có cho tôi vay 300.000.000 đồng và tôi thế chấp bằng bìa đỏ của gia đình"; và tại BL 442 bản tự khai ngày 25/7/2018 bà T1 trình bày: "bàn giao tiền tại văn phòng công chứng và cô H đưa luôn tiền 300.000.000 đồng cho cô T8 luôn".

- Về thanh toán tiền chuyển nhượng trong hợp đồng: Bị đơn không thừa nhận về việc đã được giao nhận tiền, tuy nhiên Tại (BL 122) Biên bản hòa giải ngày 25/11/2015 với sự tham gia của luật sư Mai Xuân H1, ông V, bà T1 đề nghị "Khôi phục lại tình trạng ban đầu, phía gia đình tôi sẽ trả lại tiền theo hợp đồng, phía bà H phải trả nhà và đất cho gia đình tôi" nội dung này phù hợp Biên bản hòa giải ngày 04/5/2015 (BL 73) được bị đơn thống nhất, đồng ý và phù hợp với Biên bản đối thoại ngày 14/7/2015 (BL113) và phù hợp với lời khai của bà T1 tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, bà T1 thừa nhận có việc bà H giao tiền mua bán nhà là 300.000.000 đồng tại phòng C3, nay bà T1 nhất trí trả cho bà H 300.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi từ năm 2013 đến nay là 300.000.000 đồng. Tổng cộng bà T1 sẽ trả cho bà H số tiền là 600.000.000 đồng.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc giao nhận tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, bà T1 và bà H đã được thực hiện.

[2.4] Về Nội dung Giấy vay tiền (bản phô tô đề ngày 08/01/2013) do bà T1 nộp tại phiên tòa ngày 21/11/2017 thể hiện: "bà Vũ Thị T1 và ông Trần Văn V có vay của bà Đỗ Ánh H 300.000 (ba trăm triệu đồng) và bà H giữ bìa đỏ làm tin, hẹn sau 03 tháng trả tiền và lấy bìa đỏ ", bà T1 xác định "chị T8 là người viết giấy trên, bà là người ký" (BL 376). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều không xuất trình được bản gốc giấy vay này.

Sau khi vụ án bị hủy, Tòa án đã lập biên bản lấy lời khai ngày 04/02/2021 chị T8 trình bày "Tôi không biết bà Đỗ Ánh H là ai, tôi cũng không mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T1, anh V để vay tiền, việc anh V, chị T1 trình bày như vậy là không đúng"; ngoài ra ngày 20/5/2021 Tòa án đã có biên bản đối chất giữa chị T8 và bà T1 thể hiện: "Tôi không nhớ là mình có mặt tại văn phòng C2 ngày chị T1 bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng hay không...Thực tế tôi cũng nhiều lần vay tiền của vợ chồng chị T1, anh V, đến năm 2013 thì tôi có xuống nhà anh chị có chốt cả gốc lẫn lãi, tôi có nhớ viết", "tổng toàn bộ số tiền cả mới cả cũ hiện còn nợ chị T1 là 300.000.000đồng, yêu cầu xé những tờ vay cũ, đến nay tôi chưa trả được khoản nợ này của chị T1 và anh V"; "Đối với giấy vay tiền là bản phô tô và không có chữ ký của tôi do vậy tôi không thể xác định được đấy có phải là chữ viết của tôi hay không", tuy nhiên, bà T1 không đưa ra bất cứ tài liệu hoặc nội dung gì phản bác ý kiến của chị T8.

Ngày 07/3/2024, tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 nộp cho Hội đồng xét xử 01 giấy vay tiền (bản gốc) đề ngày 08/01/2013. Theo bà T1, mặc dù các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm trước có yêu cầu bà giao nộp bản gốc giấy vay tiền này nhưng bà không nộp là do không tin tưởng nay thấy cần thiết nên bà giao nộp cho Tòa án. Bà H xác nhận chữ ký trong giấy vay tiền này đúng là của bà, nhưng giữa hai bên không có việc vay tiền và lý do có giấy vay tiền này đã được bà trình bày rất rõ tại phiên tòa phúc thẩm lần 1 ngày 21/11/2017, khi bà T1 nộp cho Hội đồng xét xử bản phô tô giấy vay tiền. Đánh giá về bản gốc giấy vay tiền này, Hội đồng xét xử thấy: Lời khai của bà T1 về giấy vay tiền (bản gốc) này không có sự thống nhất và có nhiều mâu thuẫn, như giấy vay tiền này chỉ có 01 bản gốc do bà H giữ nên bà (Thuấn) chỉ có bản phô tô để giao nộp hay do không tin tưởng nên không giao nộp hay ơn giời đến giờ mới tìm thấy...nhưng có thể xác định được cùng ngày 08/01/2013 giữa bà H và vợ chồng bà T1 có viết giấy vay tiền và Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền trong hai giấy này đều là 300.000.000đồng, vợ chồng bà T1 đã được nhận khoản tiền này. Trong giấy vay tiền có thỏa thuận thời hạn trả nợ chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất, không trả được thì sẽ thực hiện việc chuyển nhượng. Trên thực tế đến tháng 6 năm 2013, bà H mới nộp hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy có căn cứ để khẳng định: do không trả được nợ theo thỏa thuận nên vợ chồng bà T1 đã đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho bà H, do vậy giấy vay tiền gốc ngày 08/01/2013 được trả về bà T1 vì sau giấy vay nợ này còn có nội dung chốt số tiền bà T1 cho chị T8 vay. Sự việc này hoàn toàn phù hợp với các diễn biến đã diễn ra sau này và đã được Hội đồng xét xử phân tích như trên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến của bị đơn về việc bà T1 khai cho chị T8 mượn bìa đỏ để thế chấp vay tài sản của bà H, xác định mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng là có thật là có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật, đảm bảo sự công bằng và quyền lợi của các bên đương sự.

[2.5] Xét kháng cáo của bà T1, ông V, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về đề nghị Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/01/2013 chuyển nhượng thửa đất số 292 tờ bản đồ số 13 có diện tích 380m^2 mang tên Đỗ Ánh H và kháng cáo của bà T1, ông V yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cấp ngày 02/08/2023 cho bà H đối với thửa đất 292 tờ bản đồ số13 như đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Ánh H là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh S, chị T2, chị T3, chị T4, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn S, chị Trần Thị T2, chị Trần Thị Thanh T3, chị Trần Thị T4.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án. Bà Vũ Thị T1, ông Trần Văn V, chị Trần Thị T4, chị Trần Thị Thanh T3, anh Trần Văn S, chị Trần Thị T2 mỗi người phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cụ thể: Biên lai tạm ứng án phí số 0001212 ngày 08/8/2023 đối với chị Trần Thị T2; Biên lai tạm ứng án phí số 0001217 ngày 08/8/2023 đối với chị Trần Thị T4; Biên lai tạm ứng án phí số 0001216 ngày 08/8/2023 đối với chị Trần Thị Thanh T3; Biên lai tạm ứng án phí số 0001213 ngày 08/8/2023 đối với anh Trần Văn S; Biên lai tạm ứng án phí số 0000448 ngày 03/8/2023 đối với ông Trần

Văn V; Biên lai tạm ứng án phí số 0000447 ngày 03/8/2023 đối với bà Vũ Thị T1 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP.Thái Nguyên;
- THADS TP.Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

(Đã ký)

Lê Thị Hồng Phương