

Bản án số: 08/2018/DS-PT
Ngày 26 tháng 3 năm 2018
*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất có
tài sản trên đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Loan

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Văn Tiến

Bà Nguyễn Thị Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thanh Huyền; Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: Ông: An Viết Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2017/TLPT- DS ngày 22 tháng 11 năm 2017 về *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản trên đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2017/QĐXX-PT ngày 19 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T

Địa chỉ: Số nhà 228, đường L, tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Trung K
- Luật sư, Văn phòng Luật sư G, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Hà Giang. Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 283, đường N1, phường T1, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

Ông Phan Minh T2 - Luật sư, Công ty Luật TNHH I, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

Ông Nguyễn Mạnh C1 - Luật sư, Công ty Luật TNHH I, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Phòng 1107, Tháp A, số 173, đường X, quận C2, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Ông Đặng Xuân C

Địa chỉ: Số nhà 215 đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Lê Ngọc H1 - Luật sư - Thuộc văn phòng Luật sư L1, đoàn Luật sư Hà Nội. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Minh T0 - Luật sư - Thuộc văn phòng Luật sư L1, đoàn Luật sư Hà Nội. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 04N2, dự án X1, phường X1, quận T3, Thành phố Hà Nội.

3. Ông Đặng Văn C1 - Luật sư - Thuộc văn phòng Luật sư C3, đoàn Luật sư Hà Nội. Có mặt

4. Ông Huỳnh Mỹ L2 - Luật sư - Thuộc văn phòng Luật sư C3, đoàn Luật sư Hà Nội. Có mặt

Cùng địa chỉ: Tầng 02 số 65B, phố T4, phường Q, Thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Vũ Thị D

Địa chỉ: Số nhà 228, đường L, tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

2. Bà Đ Phương T5

Địa chỉ: Số nhà 215, đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân C (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2018).

Địa chỉ: Số nhà 215, đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

3. Công ty TNHH M

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Xuân C; chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số nhà 215, đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

4. Ngân hàng N3 chi nhánh tỉnh Hà Giang

Địa chỉ: Số 120, đường T6, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Triệu Hà T7; Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng Giao dịch Y, tỉnh Hà Giang, theo Giấy ủy quyền số 474 ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Giám đốc Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh Hà Giang. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 08/3/2018).

5. Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân Hậu - Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: Phường T1, Thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt (Có đơn xin không tham gia tố tụng tại cấp phúc số 09/CV - CNVPĐKTP ngày 31/01/2018).

6. Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Q1 - Chức vụ: Trưởng phòng;

Địa chỉ: Đường T8, phường N2, thành phố H. Vắng mặt (Có đơn xin giải quyết vắng mặt số 07/Đ-PCC ngày 24/01/2018).

- *Người làm chứng:* Bà Lương Thị Ngọc X2;

Địa chỉ: Số nhà 297, đường L, tổ 04, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn T đã trình bày: Ngày 23/11/2011, vợ chồng ông T có thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản trên đất với vợ chồng ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương T5 thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*có tài sản trên đất*) số 367/SCC với diện tích chuyển nhượng đất là 60,2m²; tờ Bản đồ 23; thửa đất số 73a; thời hạn sử dụng lâu dài, tài sản gắn liền trên đất là nhà xây kiên cố 05 tầng; diện tích xây dựng 300m²; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 932152 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 05/11/2002 mang tên ông Đặng Văn C. Diện tích đất và tài sản trên đất là nhà tại địa chỉ số 215 đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Hai bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc và đã được Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang công chứng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*có tài sản gắn trên đất*) giữa hai bên đã thỏa thuận cụ thể: Trước ngày 21/11/2011, giữa vợ chồng ông T và ông C đã thống nhất, thỏa thuận miệng với nhau việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn trên đất có viết giấy thỏa thuận mua bán nhà với nội dung ông C bán cho vợ chồng ông T diện tích đất có 01 (*Một*) nhà số 215, tổ 14, phường N2, thành phố H với giá trị đất và nhà là 4.700.000.000đ (*Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng*) nhưng do ông C nợ tiền ngân hàng huyện Y1 quá hạn, hai bên thỏa thuận thống nhất sáng 21/11/2011, ông T mang tiền đi cùng ông C lên Ngân hàng huyện Y1 để lấy Giấy chứng nhận QSD đất của ông C đang thế chấp tại ngân hàng. Khi lên đến Ngân hàng Y1, ông T đưa cho ông C số tiền 1.150.000.000đ (*Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*) mục đích để ông C trả cho Ngân hàng sau đó lấy Giấy chứng nhận QSD đất đưa cho ông T. Khi ông T giao tiền cho ông C không có giấy biên nhận giao tiền vì trước đó hai bên đã thống nhất như vậy và vì là chỗ quen biết, tin tưởng nhau nên không cần làm giấy giao nhận tiền, cũng không có người làm chứng, trên cơ sở thỏa thuận bằng miệng. Sau khi ông C nộp tiền vào Ngân hàng lấy được Giấy chứng nhận QSD đất ra, ông C đưa cho ông T ngay tại Ngân hàng Y1. Ngày 22/11/2011, ông T và ông C thống nhất với nhau về thành phố H và ông T chuẩn bị tiền để trả tiếp số tiền còn lại cho ông C.

Ngày 23/11/2011, ông T và ông C ra Văn phòng một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố H xóa thế chấp, sau đó về tại số nhà 215, tổ 14, phường N2, thành phố H ông T giao số tiền 3.550.000.000đ (*Ba tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng*) cho vợ chồng ông C, bà T5. Khi giao tiền không viết giấy giao nhận tiền, vì hai bên thống nhất không cần viết giấy với lý do Giấy chứng nhận QSD đất vợ chồng ông T đã cầm, và sau đó hai bên cùng nhau ra Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất. Nội dung hai bên thỏa thuận nhất trí vợ chồng ông C chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, diện tích chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận QSD đất là 60,2m², tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà xây 05 tầng, tổng diện tích xây dựng là 300m². Hai bên đều thống nhất với nhau ghi giá trị chuyển nhượng là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) để giảm tiền nộp lệ phí cho công chứng và thuế chuyển nhượng. Đến khoảng tháng 6 năm 2012, vợ chồng ông T ra Văn phòng một cửa đăng ký sang tên chuyển nhượng nhưng phát hiện ra tên của ông C sai tên từ Đặng Xuân C sang Đặng Văn C. Sau đó, Văn phòng một cửa cung cấp cho ông T 01 bản mẫu để ông C ký xác nhận vào bản đó, rồi ông C trực tiếp đi xin xác nhận ở tổ nhân dân, phường sau đó đưa cho bà D (vợ ông T). Sau khi hoàn thiện hồ sơ, ông T đi nộp tiền lệ phí trước bạ tại Chi cục Thuế thành phố H. Đến ngày 04/7/2012, ông C đăng ký biến động tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H từ ông Đặng Xuân C sang tên vợ chồng ông là Trần Văn T và Vũ Thị D.

Sau khi chuyển nhượng đất có tài sản gắn trên đất vợ chồng ông C, bà T5 chưa có nhà ở nên đã yêu cầu vợ chồng ông T cho thuê lại nhà để ở, với số tiền thuê là 10.000.000đ/tháng (*Mười triệu đồng*) có giấy viết tay hợp đồng thuê nhà thời hạn từ ngày 23/11/2012 đến ngày 30/6/2013 sẽ trả lại nhà, đất, giấy thuê nhà không có giá thuê mà chỉ thỏa thuận bằng miệng, có nhiều hợp đồng nhưng đã xé đi vì những giấy đó ông C đã trả tiền cho ông T, thời gian thuê khoảng 3- 6 tháng, còn duy nhất một tờ giấy ghi tiền thuê nhà đã trả hết, hạn đến ngày 30/6/2013 thì trả nhà nhưng ông C không thực hiện trả nhà và ông C cũng không trực tiếp trả tiền nhà nữa mà nhờ chị X2 là cháu ruột của ông C trả tiếp cho vợ chồng ông 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*) có giấy giao nhận tiền ngày 13/10/2013. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, vợ chồng ông C không trả nhà, vợ chồng ông có đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C, bà T5 trả nhà số 215, đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang và trả tiền thuê nhà 36 tháng (*Ba mươi sáu*) tháng với số tiền là 360.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, ông T khẳng định vợ chồng ông không cho bà Hoàng Thị H2, bà Nguyễn Thị T9 vay tiền và xác nhận chị Lương Thị Ngọc X2 mang tiền lên trả vợ chồng ông số tiền 950.000.000đ (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*), đó là khoản tiền trả nợ do trước đó ông C vay tổng số tiền là 900.000.000đ của 03 lần vay tiền sau khi hai bên đã thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất, trong đó 02 lần vay 200.000.000đ, 01 lần 500.000.000đ, vay nóng không có lãi suất. Các lần ông C vay tiền đều viết giấy vay tiền nhưng khi chị X2 mang tiền đến trả vợ chồng ông, vợ chồng ông viết giấy nhận tiền với chị X2, sau đó đã đưa lại giấy vay tiền cho chị X2, hoặc xé bỏ đi, ông chỉ còn giữ lại duy nhất 01 tờ giấy vay tiền của ông C là giấy vay ngày 20/4/2013 có số tiền vay là 200.000.000đ (*Hai trăm*

triệu đồng). Ông Trình không nhất trí các yêu cầu và đề nghị theo đơn phản tố của ông C.

Tại các Bản tự khai và quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Đặng Xuân C đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn M và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đ Phương T5 trình bày:

Ông C không nhất trí với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông C khẳng định không có việc vợ chồng ông chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T bà D, ông không được nhận khoản tiền nào do ông T, bà D đưa, cụ thể: Xuất phát từ việc ngày 13/3/2011, bà Nguyễn Thị T9 đưa bà Hoàng Thị H2 đến nhà bà D, ông T vay hộ ông C số tiền là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*) có giấy biên nhận vay tiền chữ ký của bà H2, bà T9 ngày 13/3/2011. Để đảm bảo số tiền vay trên, bà H2 đã phải cầm Giấy chứng nhận QSD đất số BB103917 do UBND huyện Y1 cấp ngày 18/3/2000 mang tên Hoàng Thị H2 cho bà D. Sau khi nhận tiền từ bà D, bà H2 và bà T9 đem tiền về Văn phòng Công ty TNHH M giao cho ông C số tiền 300.000.000đ, còn lại 50.000.000đ ông C trả nợ tiền vật liệu cho bà H2.

Sau khi ông C trả tiền nợ tại Ngân hàng huyện Y1 và nhận giấy chứng nhận QSD đất mang tên Đặng Xuân C tại Ngân hàng, ông C đã đổi lấy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bà H2 với ông T vì ông là người tiếp nhận khoản nợ của bà H2 + bà T9 nợ bà D. Hôm đó ông T đi cùng ông C và mang theo Giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Hoàng Thị H2 cùng 02 giấy vay tiền (gốc), ông T cầm giấy CNQSD đất của ông C và đưa trả giấy chứng nhận QSD đất của bà H2 cùng 02 giấy vay tiền, sau đó bà H2 đưa lại cho ông C 02 giấy vay tiền. Sự hoán đổi Giấy CNQSD đất và trách nhiệm nhận lại khoản 350.000.000đ trên (cả gốc + lãi) được bàn giao tay 3 giữa ông C, ông T và bà H2 chứ thực chất ông không chuyển nhượng đất và nhà cho ông T. Để thực hiện nghĩa vụ khoản nợ mà bà H2 và bà T9 giao lại đến ngày 23/4/2012 ông C đem trả bà D số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Nhận tiền xong bà D nói đây là tiền lãi và cũng không ghi giấy cho ông C.

Từ ngày 13/3/2011 đến ngày 25/8/2011, bà Nguyễn Thị T9 đã nhiều lần đến Công ty M lấy tiền đi trả lãi cho bà D, tổng số tiền bà T9 đã trả lãi là 127.000.000đ (*Một trăm hai mươi bảy triệu đồng*). Số tiền còn thiếu là 85.400.000đ bà D bắt bà T9 tự làm giấy vay tiền mới với lãi suất 4.000đ/ngày/triệu. Đến ngày 23/11/2011, ông T bà D lại gọi vợ chồng ông C lên nhà ông bà tại tổ 2, phường N, thành phố H có công chứng viên đến và đưa Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất in sẵn đầy đủ cả nội dung cho ông C ký, ông có hỏi sao hôm trước ký rồi hôm nay lại ký, ông T cũng nói nếu ông C không ký thì ông T giữ lại bìa đỏ ông C bảo là bị mất thì làm sao. Vì quá tin và lần đầu ông C cầm sổ đỏ ở ngoài nên ông C chỉ xem số tiền vẫn là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) do vậy ông đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (có tài sản trên đất).

Ngày 03/8/2012, bà D yêu cầu ông C làm giấy ủy quyền cho bà D đi vay Ngân hàng, bà D nói vay được 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*) nhưng ông không biết bà D vay ở đâu? Số tiền thực tế bao nhiêu? Ông không biết và không

được sử dụng đồng nào. Bà D bắt ông phải trả lãi số tiền là 10.000.000đ/tháng (Ông đã trả 130.000.000đ) thông qua việc viết giấy giả tạo là hợp đồng thuê nhà số 215, phường N2, thành phố H, thay vì phải trả 42.000.000đ/tháng như trước đây nên ông mới ký. Đến tháng 6/2013 ông có chuyển tiền về nhờ cháu Xuyên trả tiền gốc + lãi cho khoản vay 350.000.000đ cho ông T bà D tổng số tiền là 950.000.000đ có giấy nhận tiền do bà D viết kèm theo. Tổng số tiền gốc + lãi ông C đã trả cho ông T bà D là 1.509.300.000đ.

Ông C khẳng định giữa gia đình ông và gia đình ông T, bà D không có thỏa thuận thuê nhà ở và thậm chí không hề có việc vợ chồng ông bán nhà đất cho vợ chồng ông T, bà D. Việc làm hợp đồng thuê nhà là ông C soạn thảo làm để phù hợp với việc ông trả 10.000.000đ tiền lãi của số tiền 350.000.000đ, không phải là tiền thuê nhà.

Về tài sản nhà đất đối với số nhà 215, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Về nguồn gốc đất là do ông mua của anh T10 ở Công ty X3 Hà Giang vào năm 2002, đến năm 2003 Công ty TNHH M xây dựng văn phòng Công ty (có mua thêm diện tích đất của ông Bùi Huy P). Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông C, do sau khi thanh toán trả hết tiền nhận chuyển nhượng đất với anh T10, anh T10 tự đi làm giấy chứng nhận không hỏi ông nên giấy chứng nhận không mang tên Công ty và có sự nhầm lẫn về tên từ Đặng Xuân C sang Đặng Văn C. Tài sản trên đất là nhà xây 05 tầng có giấy phép xây dựng của Công ty, những chi phí xây dựng đều do Công ty chi phí đã được quyết toán thuế trong năm 2004. Ông khẳng định tài sản nhà đất trên là của Công ty TNHH M, không phải tài sản của vợ chồng ông C bà T5.

Ông C khẳng định đơn đăng ký ngày 25/6/2012, không phải chữ ký của ông, bản thân ông không yêu cầu giám định chữ ký. Quan điểm ông không nhất trí yêu cầu của ông T bà D, ngoài ra ông giữ nguyên đề nghị và yêu cầu phản tố theo đơn sửa đổi, bồi sung đơn phản tố ngày 16/6/2017 gồm: Đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 367/SCC do Phòng công chứng S tỉnh Hà Giang xác lập ngày 23/11/2011 là vô hiệu do giả tạo, che giấu giao dịch khác và yêu cầu hủy hợp đồng; đề nghị xem xét hủy bỏ nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận QSD đất số V932152 về việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đặng Xuân C và bà Đ Phương T5 sang ông Trần Văn T và bà Vũ Thị D; đề nghị buộc ông Trần Văn T trả lại nhà đất đang chiếm giữ trái phép tại địa chỉ số 215 đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H cho vợ chồng ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương Thảo; đề nghị công nhận Giấy chứng nhận QSD đất số V 932152 do UBND thị xã H cấp ngày 05/11/2002 hiện đứng tên Trần Văn T và Vũ Thị D vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông C, bà T5; đề nghị buộc Phòng giao dịch Y (Chi nhánh Ngân hàng N3 tỉnh Hà Giang) trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số V 932152 cấp ngày 05/11/2002. Không yêu cầu giải quyết đối với các đề nghị: Đề nghị tuyên Hợp đồng vay lãi số tiền 350.000.000đ giữa ông Đặng Xuân C và vợ chồng ông Trần Văn T đã hoàn thành, chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị D khai thống nhất với lời khai và quan điểm của nguyên đơn ông Trần Văn T. Ngoài ra bà D khẳng định ông

C không làm giấy ủy quyền cho bà D đi vay tiền Ngân hàng. Bà Đ Phương T5 khai thống nhất với lời khai và quan điểm của bị đơn ông Đặng Xuân C.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2014 xác định diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế như sau: Phía Bắc giáp đất ông T0 dài 15m; Phía Nam giáp đất ông P dài 17,3m; Phía Đông giáp đường N2 rộng 4,25m; Phía Tây giáp đất bà Đ rộng 4,25m. Tổng diện tích đất thực tế hộ ông C đang sử dụng là $68,8m^2$. Diện tích chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $8,6m^2$ (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Về nhà: Nhà xây dựng trên đất tại tổ 14, phường N2, thành phố H nằm trên diện tích đất là $68,8m^2$: Nhà xây cấp III, 05 tầng xây năm 2003; Phía Đông giáp đường N2 rộng 4,25m; Phía Tây giáp đất bà Đ rộng 4,25m; Phía Bắc giáp đất ông T0 dài 13,9m; Phía Nam giáp đất ông P dài 14,5m; Tổng diện tích xây dựng: $60m^2$. Tổng diện tích sàn xây dựng: $60m^2 \times 05 \text{ tầng} = 300m^2$ (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Tổng trị giá là 2.388.392.000đ; trong đó: trị giá tiền đất là 1.700.000.000đ, trị giá tiền nhà là 688.392.000đ (BL 88 -93).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2014 ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông T về việc đòi lại nhà cho thuê "*Quyền đòi lại tài sản*". Buộc ông Đặng Xuân C và bà Đ Phương T5 phải trả lại ngôi nhà số 215 tại tổ 14, phường N2, thành phố H cho ông Trần Văn T và bà Vũ Thị D.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Xuân C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 23/11/2011 tại Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang.

Trong hạn luật định ông C có đơn kháng cáo không nhất trí với Quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại bản án phúc thẩm số 04/2015 ngày 26/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang đã quyết định: Hủy bản án sơ thẩm số 13/2014 ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố H, với Lý do: Cấp sơ thẩm xác định thiếu tư cách người tham gia tố tụng, không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn M, người làm chứng bà H2, bà T9 vào tham gia tố tụng và xác minh chứng cứ chưa đầy đủ.

Vụ án được giải quyết theo trình tự sơ thẩm lần hai, cấp sơ thẩm bổ sung thêm những người tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH M, Ngân hàng N3 chi nhánh tỉnh Hà Giang, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H, Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang. Người làm chứng bà Hoàng Thị H2, Nguyễn Thị T9, Lương Thị Ngọc X2, ông Hoàng Việt T11 là Công chứng viên và thu thập, xác minh, bổ sung thêm chứng cứ.

Trong quá trình giải quyết lần 2, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông C bà T5 phải trả nhà số 215, đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang vì ông C bà T5 đã giao nhà và không yêu cầu ông C bà T5 trả tiền thuê nhà. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất số 367/SCC ngày 23/11/2011 tại Phòng

Công chứng S tỉnh Hà Giang là hợp pháp và đăng ký biến động chuyển nhượng Quyền sử đất là hợp pháp. Ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D không nhất trí toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D đồng quan điểm với nguyên đơn.

Bị đơn ông C giữ nguyên quan điểm không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu theo đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố ngày 16/6/2017. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M và bà T5 đồng quan điểm với bị đơn.

Các bên đương sự đều nhất trí với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 20/7/2014 (BL 392).

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H trình bày: Về cơ sở pháp lý và trình tự, thủ tục thực hiện đăng ký biến động do thay đổi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đặng Xuân C và đăng ký biến động do chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Xuân C và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn T bà Vũ Thị D được thực hiện theo đúng quy định tại Thông tư 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 và Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Không nhất trí với yêu cầu của bị đơn về yêu cầu hủy đăng ký biến động Giấy chứng nhận QSD đất.

Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang trình bày: Về trình tự thủ tục công chứng hồ sơ lưu đã thể hiện đầy đủ giấy tờ cần thiết khi giải quyết một vụ việc công chứng bao gồm: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký người yêu cầu là ông Đặng Xuân C và chữ ký thụ lý của công chứng viên; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất việc công chứng có đầy đủ chữ ký các bên tham gia giao dịch và chữ ký của công chứng viên, hợp đồng đã được đóng dấu hoàn tất. Trong hồ sơ lưu có bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ khẩu, chứng minh nhân dân các bên chứng tỏ người yêu cầu công chứng đã tự nguyện xuất trình bản chính các giấy tờ trên cho công chứng viên kiểm tra phục vụ cho việc công chứng. Về tính tự nguyện, năng lực hành vi khi giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao dịch đang trong độ tuổi minh mẫn, chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đều thống nhất, rõ ràng thể hiện việc giao kết hợp đồng trong tình trạng minh mẫn, tỉnh táo, đầy đủ năng lực hành vi, điều này càng khẳng định tại Điều 7 của hợp đồng các bên đã tự công nhận đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa, hậu quả pháp lý, đã đọc, đã hiểu, đồng ý và tự nguyện ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Về mục đích nội dung hợp đồng, đây là giao dịch dân sự liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là giao dịch diễn ra thường xuyên trong đời sống nhằm thực hiện quyền của người sử dụng đất. Về số lượng hợp đồng đã công chứng được lập thành 04 bản, cấp cho bên chuyển nhượng 01 bản, bên nhận chuyển nhượng 02 bản, 01 bản lưu tại Phòng Công chứng S. Không nhất trí yêu cầu của ông Đặng Xuân C về đề nghị tuyên hủy Hợp đồng công chứng số 367/SCC quyền S/2011/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 23/11/2011.

Ngân hàng N3 chi nhánh tỉnh Hà Giang trình bày: Ông T và bà D thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V932152 do UBND thị xã H cấp ngày 05/11/2002 (Đã được đăng ký biến động) để vay vốn Phòng giao dịch Y - Agribank tỉnh Hà Giang với số tiền là 700.000.000đ (*Bảy trăm triệu đồng*). Dư nợ đến ngày 14/7/2015 là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*). Tại thời điểm Phòng giao dịch Y Agribank tỉnh Hà Giang nhận thế chấp của ông T bà D thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V932152 không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông T và bà D, không có hợp đồng ủy quyền của ông C, đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định, đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

Tại Bản án sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 367/SCC do ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương T5 và ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D xác lập ngày 23/11/2011 là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân C: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 367/SCC do ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương T5 và ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D xác lập ngày 23/11/2011 là hợp đồng vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 367/SCC do ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương T5 và ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D xác lập ngày 23/11/2011 do vô hiệu.

Hủy nội dung đăng ký biến động “Đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D theo hợp đồng số 367/SCC ngày 23/11/2011” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V932152 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 05/11/2002.

Buộc ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D trả lại nhà, đất tại địa chỉ số nhà 215, đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương Thảo.

Ngày 26/10/2017, nguyên đơn ông Trần Văn T kháng cáo với nội dung không nhất trí với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 12/2017 ngày 16/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố H; ngày 27/10/2017, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M có đơn kháng cáo với lý do không nhất trí một phần của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và quan điểm trình bày tại cấp sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M đại diện theo pháp luật ông Đặng Xuân C xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

* Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn tài sản trên đất số 367/SCC ngày 23/11/2011 giữa ông C bà T5 với ông T bà D được xác lập tại Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang theo đúng pháp luật và hợp pháp với lý do: Ông T có Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số V 932152 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 05/11/2002 thuộc quyền sử dụng hợp pháp; tài sản gắn liền với đất là Nhà xây kiên cố 05 tầng, diện tích xây dựng 300m² được xây dựng năm 2003 không có tranh chấp, không bị xử phạt; do đó đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 04/7/2012 từ ông C bà T5 sang tên vợ chồng ông T, bà D là đúng pháp luật, ông T bà T5 có quyền sở hữu và sử dụng ngôi nhà số nhà 215, đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Quá trình thực hiện xác lập hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, ông T đã giao đủ tiền cho ông C bà T5 theo như hai bên thỏa thuận, mặc dù hai bên không có giấy biên nhận tiền nhưng được thể hiện qua các hành động như (ông C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông C cùng với ông T đến phòng đăng ký quản lý đất đai để xóa thế chấp về vay tiền tại Ngân hàng huyện Y1, ngày 23/11/2011 ông C, bà T5 đã tự nguyện cùng với ông T bà D đến Phòng Công chứng để xác lập hợp đồng, tự kê khai phiếu yêu cầu công chứng và nộp lệ phí công chứng, tự nguyện đi làm thủ tục đề nghị sang tên Đặng Văn C sang Đặng Xuân C đưa cho ông T thuận tiện làm thủ tục chuyển nhượng). Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng ông C đã thuê nhà của ông T bằng việc ông C đã viết Giấy thuê nhà; Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang xác nhận việc công chứng là hoàn toàn tuân thủ đúng quy định của pháp luật; Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố H đã xác nhận việc đăng ký đảm bảo đúng trình tự của pháp luật; Chi nhánh Ngân hàng N3 tỉnh Hà Giang đã đi thẩm định rõ nguồn gốc đất, nhà không có tranh chấp, không có thế chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn tuyên Hợp đồng số 367/SCC ngày 23/11/2011 giữa ông C bà T5 với ông T bà D được xác lập tại Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang là hợp pháp; đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 04/7/2012 của Văn Phòng quản lý đất đai thành phố H từ ông C bà T5 sang tên vợ chồng ông T, bà D là hợp pháp.

Về số tiền 350.000.000đ ông C nhận nợ từ bà H2 vào ngày 21/11/2011 với lãi xuất 4000đ/ngày bằng 42.000.000đ/tháng: Trong ngày 21/11/2011, ông C khai trả nợ vay tại Ngân hàng Y1 là tiền của ông C, nếu ông C không trả cho Ngân hàng thì ông C sẽ bị phạt do quá hạn; trong khi đó mức lãi xuất quá hạn chỉ đến 10%/năm, số tiền lãi phạt quá hạn khoảng 10.000.000đ/tháng; lý do gì ông C không dùng số tiền trả cho Ngân hàng để trả nợ ông T 350.000.000đ cho bà H2 mà lại phải nhận nợ để chịu khoản lãi 42.000.000đ/tháng. Do đó, chứng cứ ông C đưa ra không thuyết phục, không thống nhất có nhiều mâu thuẫn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Về chủ thể, ý chí, hình thức, thủ tục của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 367/SCC ngày 23/11/2011 giữa ông C bà T5 và ông T bà D là không phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể: Về chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng không thỏa mãn về mặt chủ thể tham gia giao dịch dân sự. Theo giấy phép xây dựng số 126/GP- XD của Sở X4 tỉnh Hà Giang ngày 20/5/2003 thì tài sản trên diện tích đất 60,2m² là ngôi nhà 05 tầng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH M, ông C bà T5 không có quyền cá nhân quyết định tài sản của Công ty TNHH M; Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất và ngôi nhà 05

tầng, nhưng tài sản trên đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu tài sản, do đó tài sản này không đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật nhà ở năm 2005. Căn cứ lời khai của ông C, bà T5 và bà Nguyễn Thị T9 đều thể hiện ông C có vay tiền của vợ chồng ông T. Tại bút lục 214 bà T9 khai ngày 13/3/2011 bà T9 có dẫn bà H2 đến nhà bà D để vay số tiền 350.000.000đ, bà H2 đã đưa cho ông C 300.000.000đ; ông C có đổi sổ đỏ của ông C lấy lại sổ đỏ của bà H2 trả cho bà H2, bà T9 và bà H2 đã bàn giao số nợ cho ông C để ông C có trách nhiệm trả bà D và theo lời khai của chị Lương Thị Ngọc X2 cũng như các giấy biên nhận trả tiền chị X2 đã trả cho bà D số tiền 950.000.000đ là có thật, thực chất chỉ có việc ông C vay tiền lãi suất cao đối với bà D chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản là nhà tại số nhà 215, đường N2, phường N2. Khi ông C ký hợp đồng ông C không ý thức đó là hợp đồng chuyển nhượng mà cho rằng đây là hợp đồng che giấu hợp đồng vay tiền nên mới ký. Mặt khác, vợ chồng ông T không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên nhận chuyển nhượng số tiền 200.000.000đ theo nội dung hợp đồng cũng như 4.700.000.000đ theo như ông T bà D trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử: Bác yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Văn T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Hợp đồng số 367/SCC ngày 23/11/2011 giữa ông C bà T5 với ông T bà D được xác lập tại Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang là hợp pháp; đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 04/7/2012 của Phòng quản lý đất đai thành phố H từ ông C bà T5 sang tên vợ chồng ông T, bà D là hợp pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Văn T, trú tại địa chỉ: Số nhà 228 Đường L, tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang khởi kiện bị đơn ông Đặng Xuân C, địa chỉ: Số nhà 215, đường N2, tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang, theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang, thủ tục thụ lý đơn khởi kiện đảm bảo đúng quy định.

Tại phiên tòa ngày 11/9/2017, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng ông Hoàng Việt T11, Tòa án đã tiến hành triệu tập theo yêu cầu. Ngày 10/11/2017, ông Hoàng Việt T11 đã có đơn xin vắng mặt, tại phiên tòa ngày 11/10/2017 không ai yêu cầu hoãn phiên tòa với lý do vắng mặt ông Hoàng Việt T11. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã

tiến hành lấy lời khai ông Hoàng Việt T11, ông Trung đã có đơn xin vắng mặt, cấp sơ thẩm tiếp tục xét xử theo đúng quy định của pháp luật; mặt khác các bên đương sự không có kháng cáo, VKS không có kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang; Phòng Quản lý đăng ký đất đai; Chi nhánh Ngân hàng N3 tỉnh Hà Giang, người làm chứng ông Hoàng Việt T11 đều có đơn xin xét xử vắng mặt; các bên đương sự không có ý kiến cùng nhất trí đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất*" là đúng pháp luật.

[3] Về đơn kháng cáo của nguyên đơn với nội dung không nhất trí toàn bộ nội dung quyết định của bản sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

3.1. Về việc xác lập hợp đồng và thực hiện hợp đồng: Ngày 23/11/2011, ông C bà T5 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số 367/SCC cho bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn T và bà Vũ Thị D với nội dung ông C, bà T5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T bà D diện tích đất 60,2m²; tờ bản đồ 23; mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài; địa chỉ thửa đất: Tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang; tài sản gắn liền với đất là nhà xây kiên cố 05 tầng; diện tích xây dựng 300m²; giá trị chuyển nhượng là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông C đều xác nhận trước khi ký hợp đồng có xem qua rồi mới ký vào hợp đồng; ngày 23/11/2011, ông C đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng nông nghiệp huyện Y1 theo hợp đồng số 90424 ngày 11/5/2009 (BL 07). Sau khi các bên xác lập hợp đồng ông C là người tự kê khai vào phiếu yêu cầu công chứng và tự nộp tiền lệ phí công chứng (BL 171), tại phiên tòa phúc thẩm ông C thừa nhận.

Quá trình xác minh, lấy lời khai và tại phiên tòa của cấp sơ thẩm thể hiện: Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 367/SCC ngày 23/11/2011 giữa ông C bà T5 và ông T bà D được thực hiện đúng quy định của pháp luật (BL 581); ông Hoàng Việt T11 là Công chứng viên người thực hiện Công chứng hợp đồng xác nhận ông C bà T5 và ông T bà D thực hiện ký kết tại Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang, quá trình thực hiện các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc (BL 363); Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận việc thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất ông C bà T5 với ông T bà D theo quy định tại Thông tư số 17/2009 và Thông tư 20/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường; Chi cục thuế thành phố H xác nhận mặc dù trong hợp đồng số 367/SCC ngày 23/11/2011 các bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ, nhưng cơ quan thuế đã tính thuế áp theo ba lem của Nhà nước tại thời điểm nộp thuế giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất có tài sản trên đất là nhà trị giá 830.226.000đ để thực hiện thu thuế; ông T đã đi thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo Điều 3 của Hợp đồng bao gồm thuế trước bạ là 0,5% tương đương là 4.151.400đ, thuế thu nhập cá nhân của ông C là 20% tương đương

là 16.605.000đ, đối với Nhà nước không bị thất thu thuế (BL 558-561); do đó, ông T bà D đã thực hiện đúng theo nội dung hợp đồng quy định tại Điều 3, khoản 2 Điều 5 của hợp đồng thể hiện bên B (ông T) có nghĩa vụ nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản trên đất tại cơ quan có thẩm quyền và nghĩa vụ nộp thuế.

Xét thấy, các bên đương sự đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao kết hợp đồng; quá trình thực hiện các bên đều tuân thủ đúng pháp luật quy định tại các Điều từ 688 đến 692 và từ Điều 697 - 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, khẳng định việc ông C, bà T5 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà D thể hiện ý chí tự nguyện, không bị ép buộc đã được Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang xác lập ngày 23/11/2011 là hợp pháp.

Về nội dung hợp đồng số 367/SCC ngày 23/11/2011, hai bên không thỏa thuận là việc giao nhà và giao tiền phải bằng biên bản hoặc giấy tờ, mà chỉ thỏa thuận tại khoản 3 Điều 2: *"việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trước pháp luật"* và tại khoản 1 Điều 5 *"Bên A có nghĩa vụ chuyển giao một phần thửa đất có nhà ở trên đất nêu tại Điều 1 cho bên B vào thời điểm khi bên B thanh toán đủ tiền chuyển nhượng"*. Ông T bà D chứng minh được ngày 21/11/2011, ông T đưa tiền cho ông C tại Ngân hàng huyện Y1 số tiền 1.150.000.000đ, ông C đã nộp tiền trả nợ Ngân hàng, mới lấy được Giấy CNQSD đất giao cho ông T; ngày 23/11/2011, ông T bà D đã trả đủ số tiền còn thiếu 3.550.000.000đ mà các bên thỏa thuận tại nhà ông C, tuy cả hai lần đưa tiền hai bên không làm giấy tờ nhưng ông C đã cùng ông T đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng nông nghiệp huyện Y1 theo hợp đồng số 90424 ngày 11/5/2009 (BL 07); sau đó, ông C bà T5 đến Phòng Công chứng đề các bên cùng xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất có tài sản gắn trên đất và được Công chứng viên chứng thực; chứng minh được sau khi ký kết hợp đồng, ông T bà D đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát hiện ra tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với tên trong hợp đồng chuyển nhượng; ngày 18/6/2012 và ngày 25/6/2012 ông C đã tự nguyện đi làm thủ tục xin xác nhận của tổ nhân dân, UBND phường N2 về đề nghị thay đổi tên từ Đặng Văn C sang Đặng Xuân C, sau đó đưa cho bà D (vợ ông T) để thuận lợi cho việc làm thủ chuyển nhượng (BL124 - 126), tại phiên tòa phúc thẩm ông C đã thừa nhận. Trong quá trình giải quyết ông C có làm đơn đến Công an thành phố H tố cáo ông T bà D chiếm giữ nhà trái phép và cơ quan Công an thành phố đã đi giám định chữ ký, chữ viết Đặng Xuân C trên đơn đề nghị biến động ngày 25/6/2012, tại Kết luận giám định số 115/KL - PC 54 ngày 13/4/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Giang đã Kết luận "chữ ký, chữ viết Đặng Xuân C dưới mục người viết đơn trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết, chữ ký đứng tên Đặng Xuân C trên các tài liệu cần giám định ký hiệu M1, M2 là do cùng một người viết ra (BL 432 - 433). Sau khi hoàn thiện hồ sơ, ông T đi nộp tiền thuế, lệ phí trước bạ tại Chi cục Thuế thành phố H theo đúng nội dung của hợp đồng; đến ngày 04/7/2012, ông T được đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H từ ông Đặng Xuân C sang tên vợ chồng ông Trần Văn T và Vũ Thị D. Quá trình thực hiện trình tự, thủ tục chuyển biến động quyền sử dụng

đất đã được các bên thực hiện xong và theo đúng quy định tại Điều 46 Luật đất đai năm 2003, các bên đương sự không ai có ý kiến về việc chuyển nhượng, đăng ký biến động quyền sử dụng đất có tài sản trên đất. Sau khi chuyển nhượng xong, ông C bà T5 đã thuê lại nhà để ở, hai bên có làm hợp đồng thuê nhà, ông C là người soạn thảo và viết Giấy thuê nhà ghi nội dung ông C đã thanh toán xong toàn bộ tiền thuê nhà và hạn đến ngày 30/6/2013 sẽ hoàn trả lại nhà cho ông T, bà D (BL 11).

Do đó, có đủ cơ sở để chứng minh ông T bà D đã trả đủ tiền theo như hai bên thỏa thuận thì mới được vợ chồng ông C bà T5 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà D và thực hiện xác lập hợp đồng cũng như thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng mà ông C bà T5 đã làm như nội dung nêu trên để ông T có đủ điều kiện đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục biến động sang tên cho ông T bà D theo như các lời khai của ông T bà D trình bày tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 367/SCC do Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang xác lập ngày 23/11/2011 và đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 4/7/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố H là hợp pháp là có căn cứ, đúng pháp luật.

3.2. Về tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C được cấp vào ngày 05/11/2002, đến năm 2013 ông C mới xây dựng ngôi nhà 5 tầng, quá trình xây dựng nhà và sử dụng nhà từ năm 2003 đến nay ông C bà T5 không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, buộc phải tháo dỡ hoặc di dời..., không có tranh chấp xảy ra; khi các bên xác lập hợp đồng đã ghi rõ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(có tài sản trên đất)* không phải là hợp đồng mua bán nhà, mặt khác đối với tài sản là nhà có trên đất là loại vật kiến trúc kiên cố không thể tách rời với đất; mục đích nội dung hợp đồng của các bên xác lập, là giao dịch dân sự liên quan tới quyền sử dụng đất có tài sản trên đất là giao dịch diễn ra thường xuyên trong đời sống nhằm thực hiện quyền của người sử dụng đất được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2005; thực tế ngôi nhà 05 tầng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông C, bà T5, ngoài ra không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người thứ ba, ngôi nhà được xây dựng từ năm 2003, trong thời điểm đó ông C không xuất trình được thủ tục xin cấp phép xây dựng nhà, đồng thời Nhà nước chưa quy định về đăng ký quyền sở hữu về nhà ở; trên địa bàn thành phố H nói riêng và tỉnh Hà Giang nói chung đối với nhà xây dựng từ trước năm 2012 các hộ gia đình có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn nhà trên đất chưa làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu về nhà ở. Mặt khác tại điểm c khoản 1 Điều 6 của hợp đồng bên A (Phía bị đơn) có cam kết " *Tại thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất có nhà ở trên đất không có tranh chấp, không thể chấp.....Nếu có gì man trá trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở trên đất tự chịu trách nhiệm trước pháp luật....*". Do vậy, có đủ căn cứ xác định việc ông C bà T5 và ông T bà D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất là nhà tại tổ 14, phường N2, thành phố H, tỉnh Hà Giang là đúng thực tế và phù hợp với qui định của pháp luật.

3.3. Về phần diện tích đất chênh lệch 8,6m²: Ông C xác nhận khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông Thế năm 2002, đến năm 2003 ông xây dựng ngôi nhà 05 tầng, ông có nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất giáp nhà của ông P. Theo biên bản xác minh ông Bùi Huy P cho biết, diện tích đất ông C làm nhà có nguồn gốc do gia đình ông bán cho người khác, sau đó người khác mới bán lại cho ông C; năm 2003, ông C chuẩn bị xây nhà có sang nhà ông P đề nghị ông chuyển nhượng cho diện tích đất sát giữa hai nhà, chiều rộng khoảng 30cm và chiều dài hết phần đất với giá 10.000.000đ, hai bên không làm giấy tờ mua bán mà chỉ thỏa thuận bằng miệng; từ khi ông C xây nhà năm 2003 trên diện tích đất ông P chuyển nhượng và quá trình ông C sử dụng ngôi nhà không có tranh chấp xảy ra (BL 149). Vì vậy, phần chênh lệch diện tích đất 8,6m² ông C đã sử dụng hợp pháp từ năm 2003 đến nay không có tranh chấp, diện tích ngôi nhà nằm trên phần diện tích đất chênh lệch; ông T bà D nhận chuyển nhượng lại từ ông C bà T5, do đó ông T bà D có trách nhiệm làm các thủ tục xin cấp bổ sung diện tích đất 8,6m² vào phần đăng ký biến động đất ngày 04/7/2012 theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

[4] Về đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Xuân C, Hội đồng xét xử xét thấy:

4.1. Ông C cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 367/SCC (có tài sản gắn trên đất) ngày 23/11/2011 xuất phát từ việc ông tiếp nhận lại khoản nợ 350.000.000đ từ bà Hoàng Thị H2 đi cùng bà Nguyễn Thị T9 đến vay tiền bà D hộ ông C: Xét thấy, ông C cung cấp giấy biên nhận vay tiền ngày 13/3/2011, không có chữ ký của bên cho vay là (ông T, bà D), chữ viết trong Giấy vay tiền không phải chữ viết của bà D, ông T (BL số 43, 44) và quá trình giải quyết ông T bà D không thừa nhận. Ông C khai, để đảm bảo số tiền vay trên bà H2 đã phải cầm Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Hoàng Thị H2 với bà D, sau khi nhận tiền từ bà D, bà H2 và bà T9 đem tiền giao cho ông C số tiền 300.000.000đ; còn lại 50.000.000đ ông C trả nợ tiền vật liệu cho bà H2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa ông T, bà D khẳng định không biết bà H2, bà T9 là ai và không cho bà H2, bà T9 vay tiền lần nào. Ông C có cung cấp bản tự khai của bà Nguyễn Thị T9 là bản photocopy đã được cấp sơ thẩm đối chiếu với bản gốc; khi cấp sơ thẩm tiến hành triệu tập bà Hoàng Thị H2 và bà Nguyễn Thị T9 nhưng bà H2 không hợp tác, từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án, từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng và bà H2 cho rằng bà không liên quan gì đến nội dung vụ án, hiện nay ông C vẫn còn nợ tiền của bà H2 và bà H2 cũng không có liên lạc với ông C (BL 347). Còn bà T9 không có mặt tại địa chỉ do ông C cung cấp, gia đình bà T9 cũng từ chối việc nhận văn bản tố tụng để giao cho bà T9, cấp sơ thẩm đã đi xác minh địa chỉ của bà T9 tại tỉnh Bắc Giang nhưng bà T9 không có mặt tại địa chỉ nơi ông C cung cấp, nên không thể tiến hành lấy lời khai và tiến hành đối chất giữa các đương sự. Ông C đề nghị giám định chữ viết trong biên bản ghi lời khai của bà T9 ngày 25/11/2014 (BL 276); cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, phúc thẩm ông C không cung cấp được thêm địa chỉ của bà T9, do đó không thể lấy chữ viết của bà T9 để so sánh với biên bản lấy lời khai do ông C cung cấp để đi giám định cũng như thực hiện đối chất giữa các đương sự với bà T9 được. Mặt khác việc vay nợ 350.000.000đ ông C khai bà H2 thế chấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 để vay nợ hộ ông C, nhưng bà H2 đã từ chối tham gia là người làm chứng và khẳng định không liên quan đến vụ án. Vì vậy, ông C cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 367/SCC (có tài sản gắn trên đất) ngày 23/11/2011 xuất phát từ việc ông C tiếp nhận lại khoản nợ 350.000.000đ từ bà Hoàng Thị H2 đi cùng bà Nguyễn Thị T9 đến vay tiền bà D hộ ông C là không có căn cứ.

4.2. Về số tiền 350.000.000đ ông C nhận nợ của bà H2, bà T9 chuyển sang, ông C đã trả cho bà D số tiền cả gốc và lãi là 1.509.300.000đ, bao gồm: (300.000.000đ ông C trả cho bà D, bà T9 trả 127.000.000đ, ông C trả 1 lần 130.000.000đ nhưng bà D không viết giấy nhận tiền cho ông và bà T9; số tiền 950.000.000đ ông C nhờ chị Lương Thị Ngọc X2 trả cho bà D hộ ông C vào các ngày 05/7/2013 trả 200 triệu, ngày 20/7/2013 trả 200.000.000đ, ngày 17/8/2013 trả 500 triệu và ngày 13/10/2013 trả 50.000.000đ (BL 25, 26, 27, 28); ông C khẳng định ông C bà T5 chưa bao giờ vay nợ tiền của vợ chồng ông T, bà D. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, ông T bà D đều xác nhận đã được nhận số tiền do chị X2 trả thay ông C và cho rằng đó là khoản nợ của ông C đến vay nóng tiền của bà D không có lãi, số tiền vay này phát sinh trong năm 2013, sau hơn 01 năm kể từ khi các bên thực hiện giao kết hợp đồng; mỗi khi bà X2 đến trả tiền hộ ông C, bà D đều viết Giấy nhận tiền của ông C trả nợ, sau đó bà đã trả lại Giấy vay nợ của ông C hoặc xé bỏ đi; hiện nay, bà D còn giữ lại 01 giấy vay tiền của ông C, bà T5 vào thời điểm ngày 20/4/2013 bản gốc với số tiền 200.000.000đ, vì ông C đã trả tiền nên bà D đã gạch chéo vào tờ giấy và ghi chấu xuyên trả hộ, trong giấy vay nợ có ghi rõ thời gian trả vào ngày 30/6/2013 (BL 370) phù hợp với khoảng thời gian bà D nhận tiền của bà X2 trả nợ hộ ông C số tiền 200.000.000đ ngày 05/7/2013; số tiền 50.000.000đ vào ngày 13/10/2013 phù hợp với thời hạn thuê nhà từ 1/7/2013 đến 30/11/2013 là 5 tháng theo ông T, bà D đã khai.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông C thừa nhận giấy vay tiền ngày 20/4/2013 là do ông viết và ông C bà T5 cùng ký, lý do ông viết giấy vay nợ ông T bà D là do tại thời điểm đó ông T rất khó khăn nên ông T có xin ông 200.000.000đ và ông đã nhất trí cho ông T; sau đó ông T yêu cầu ông viết giấy nhận nợ của ông T bà D, thực chất không phải ông C vay tiền của ông T bà D: Xét thấy, theo các giấy bà D viết bà X2 trả nợ hộ ông C thì ngoài ngày 5/7/2013 bà D nhận tiền trả nợ của ông C thì tại thời điểm này ông C vẫn là người còn nợ tiền của bà D được thể hiện tại các giấy bà X2 trả cho bà D hộ ông C vào ngày 20/7/2013 trả 200 triệu, ngày 17/8/2013 trả 500 triệu, ngày 13/10/2013 trả nợ 50.000.000đ do ông C xuất trình. Việc ông C cho rằng ông C cho ông T số tiền 200.000.000đ do ông T nêu khó khăn bằng việc ông C viết giấy nhận nợ của ông T bà D là không đúng với thực tế trong các giao dịch dân sự cũng như trong đời sống hiện nay.

Xét thấy, giấy thuê nhà nội dung ghi đã trả tiền thuê nhà đến hết ngày 30/6/2013 và giấy vay nợ tiền 20/4/2013 ông C bà T5 vay nợ tiền của ông T bà D số tiền 200.000.000đ, tại phiên tòa ông C đều thừa nhận tự viết và chữ ký là của ông C bà T5, tuy đã bị gạch chéo, nhưng là chứng cứ để Hội đồng xét xử xác định sự thật khách quan của vụ án.

Vì vậy, ông C cho rằng số tiền 350.000.000đ ông nhận nợ của bà H2, bà T9 chuyển sang, ông đã trả cho bà D số tiền cả gốc và lãi là 1.509.300.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

4.3. Về Giấy ủy quyền cho Bà D để đi vay tiền ngân hàng với số tiền 800.000.000đ: Qua xác minh tại Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp & PTNT tỉnh Hà Giang, Ông T và bà D thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V932152 do UBND thị xã H cấp ngày 05/11/2002 (*Đã được đăng ký biến động ngày 04/7/2012*) để vay vốn Phòng giao dịch Y - Ngân hàng Agribank tỉnh Hà Giang với số tiền là 700.000.000đ). Hợp đồng được thực hiện ngày 01/8/2012, dư nợ đến ngày 14/7/2015 là 350.000.000đ (BL306), không có Giấy ủy quyền của ông C. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm ông C không cung cấp được cho Hội đồng xét xử về Giấy ủy quyền của ông C cho ông T, bà D về việc vay tiền ngân hàng. Do đó, ông C cho rằng ông đã ký Giấy ủy quyền cho Bà D để đi vay tiền ngân hàng hộ ông C với số tiền 800.000.000đ và trả lãi cho bà D số tiền 10.000.000đ hàng tháng để thay thế số tiền lãi hàng tháng ông phải trả cho bà D 42.000.000đ trong số tiền vay 350.000.000đ tiền gốc bà H2, bà T9 vay hộ ông và cụ thể số tiền 50.000.000đ bà X2 trả vào ngày 13/10/2013 là không có căn cứ.

4.4. Về 02 Giấy nộp tiền tại Ngân hàng Y1, ông C cho rằng đứng tên ông C nộp tiền, không phải ông T nộp: Xét thấy, tại hợp đồng vay tiền của Ngân hàng huyện Y1 (BL 399), ông C là người đứng tên vay, nên ông C là người đứng tên trong giấy trả tiền là đúng quy định của Ngân hàng; tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T đều khai, các bên thỏa thuận bằng miệng là ông C bà T5 chuyển nhượng đất có tài sản trên đất cho ông T bà D, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đang thế chấp tại Ngân hàng huyện Y1, sau đó các bên đã thỏa thuận với nhau là ông T đi cùng với ông C lên Ngân hàng huyện Y1 và đưa tiền cho ông C nộp trả nợ Ngân hàng để ông C lấy giấy chứng nhận ra đưa cho ông T để cầm về Hà Giang làm thủ tục chuyển nhượng; việc ông T đưa tiền cho ông C tuy không có giấy biên nhận tiền, không có người chứng kiến nhưng các lời khai của ông T có sự logic, phù hợp với thực tế và diễn biến của nội dung vụ án.

4.5. Về tờ kê khai đơn đăng ký bản photo ngày 18/01/2013 (BL 35): Tại phiên tòa phúc thẩm ông C khẳng định không được cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm; tuy nhiên, tại biên bản giao nhận chứng cứ ngày 03/6/2014 (BL 17) ông C giao nộp cho Tòa án các tài liệu trong đó tại mục 5) thể hiện 01 tập đơn + HĐCNQSD đất được ông C đánh số thứ tự (*từ 11 đến 23*) có tờ kê khai đơn đăng ký ngày 18/01/2013. Theo biên bản xác minh tại phòng Tài nguyên và Môi trường bà Nguyễn Thị L3 cho biết ông C chưa nộp tại phòng Tài nguyên và Môi trường; mặt khác tờ kê khai này không có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai và có sau tờ kê khai ông C xác nhận để đưa cho ông T bà D làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký biến động quyền sử dụng đất là không hợp pháp (BL 124).

4.6. Ông C cho rằng ngôi nhà 05 tầng trên diện tích đất 60,2m² là tài sản của Công ty TNHH M. Trong quá trình giải quyết vụ án ông C có cung cấp bản phô tô Giấy phép xây dựng nhà số 126/GP-XD ngày 20/5/2003 của Sở X4 tỉnh Hà Giang cấp để chứng minh đó là tài sản của Công ty TNHH M; theo Công văn số 227 ngày

17/5/2017 và kết quả xác minh ngày 18/5/2017 của Sở X4 tỉnh Hà Giang cung cấp: Trong năm 2003, Sở X4 tỉnh Hà Giang không cấp giấy phép số 126/GP-XD ngày 20/5/2003 để xây dựng công T trụ sở - Văn phòng giao dịch - nhà ở Công ty TNHH M (BL 439, 440) và yêu cầu ông C cung cấp hồ sơ gốc, công văn gốc nhưng ông C không cung cấp được; ông C cho rằng đã cung cấp toàn bộ hồ sơ nhà cho ông T, bà D nhưng ông T bà D không thừa nhận đã nhận hồ sơ xây dựng nhà của ông C; tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông C và ông C khẳng định không cung cấp được bản gốc. Căn cứ vào hồ sơ đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH M thấy rằng, Công ty gồm có 02 thành viên góp vốn ông Đặng Xuân C là Giám đốc và bà Đ Phương T5 là thành viên của Công ty, vốn góp 100% là tiền mặt với số tiền 2,5 tỷ đồng; không thể hiện có góp vốn bằng quyền sử dụng đất hay tài sản khác (BL 455 - 473). Vì vậy, có đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng đất gắn tài sản trên đất là nhà nêu trên không liên quan đến Công ty TNHH M mà là tài sản riêng của vợ chồng ông C bà T5, do đó ông C bà T5 có quyền chuyển nhượng.

4.7. Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn tài sản trên đất số 367/SCC ngày 23/11/2011, tại điểm b khoản 1 Điều 6 có ghi rõ "các bên thỏa thuận chuyển giao một phần thửa đất chứ không phải toàn bộ diện tích đất và nhà", xét thấy: Tại Điều 1 của Hợp đồng ghi rõ, thửa đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V932152 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 05/11/2002 thì tài sản là thửa đất có nhà ở thuộc quyền sử dụng của bên A; khoản 1, khoản 2 Điều 5 Quyền và nghĩa vụ của bên A "*chuyển giao một phần thửa đất có nhà ở trên đất nêu tại Điều 1*"; bên B "*Được hưởng các quyền lợi của người sử dụng đất có nhà ở trên đất*". Do đó, diện tích đất và nhà không thể tách rời nhau, trong khi đó toàn bộ diện tích nhà nằm trên diện tích đất là 68,8m²; các bên chuyển nhượng đã thực hiện đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy: Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đã ký kết giữa các bên không đảm bảo một số điều kiện để giao dịch có hiệu lực, cụ thể tại Điều 1 của hợp đồng, diện tích đất các bên chuyển nhượng là 60,2m², nhưng diện tích thực tế là 68,8m², phần đất tăng thêm chưa được đăng ký kê khai trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và ngôi nhà 05 tầng trên diện tích đất chuyển nhượng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 91 Luật nhà ở năm 2005 và xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) số 367/SCC do ông C, bà T5 và ông T, bà D xác lập ngày 23/11/2011 tại Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu giao dịch thực tế là giao dịch vay tài sản (tiền) 350.000.000đ là không có căn cứ và không đúng với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Về nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH M, đại diện theo pháp luật là ông Đặng Xuân C - Giám đốc. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C rút toàn bộ nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử đình chỉ xét

xử phúc thẩm phần kháng cáo của Công ty TNHH M theo quy định tại khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Văn T, đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H theo hướng: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn T và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân C về đề nghị Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 367/SCC ngày 23/11/2011 do ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương T5 và ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D xác lập là hợp đồng vô hiệu do giả tạo để nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác là có căn cứ và đúng pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, cần chấp đơn kháng cáo của ông Trần Văn T, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H.

[7] Về chi phí thẩm định, chi phí định giá: Xét thấy, đơn khởi kiện của Ông Trần Văn T được chấp nhận, ông T không phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản; đơn phản tố của ông Đặng Xuân C không được chấp nhận nên ông C phải chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản số tiền 1.500.000đ; số tiền trên ông T đã nộp và đã thi hành xong; cần buộc ông C phải trả lại cho ông T số tiền 1.500.000đ.

[8] Về án phí: Ông Trần Văn T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông Đặng Xuân C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên ông T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; Công ty TNHH M rút đơn kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm, nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 46 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 BLDS năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy 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.

Tuyên xử: Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố H như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 367/SCC ngày 23/11/2011 do ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương T5 và ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D xác lập tại Phòng Công chứng S tỉnh Hà Giang là hợp pháp. Buộc ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương T5 và ông Trần Văn T bà Vũ Thị D có trách nhiệm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản trên đất số 367/SCC ngày 23/11/2011 đã đăng ký biến động “đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D theo hợp đồng số 367/SCC ngày 23/11/2011” trên Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số V932152 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 05/11/2002. Diện tích đất có tài sản trên đất tại số nhà 215, tổ 14, phường N2, thành phố H, hiện nay ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D đang quản lý sử dụng, cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đất ông T0 dài 15m; Phía Nam giáp đất ông P dài 17,3m; Phía Đông giáp đường N2 rộng 4,25m; Phía Tây giáp đất bà Đ rộng 4,25m. Tổng diện tích đất thực tế hộ ông C đang sử dụng là 68,8m². Diện tích chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8,6m² (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Về nhà: Nhà xây cấp III, 05 tầng xây năm 2003; Phía Đông giáp đường N2 rộng 4,25m; Phía Tây giáp đất bà Đ rộng 4,25m; Phía Bắc giáp đất ông T0 dài 13,9m; Phía Nam giáp đất ông P dài 14,5m; Tổng diện tích xây dựng: 60m². Tổng diện tích sàn xây dựng: 60m² x 05 tầng = 300m² (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

- Ông Trần Văn T và bà Vũ Thị D có trách nhiệm kê khai và đăng ký bổ sung phần diện tích đất chênh lệch 8,6m² so với đăng ký biến động “*đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Trần Văn T và bà Vũ Thị D theo hợp đồng số 367/SCC ngày 23/11/2011*” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V932152 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 05/11/2002 vào quyền quản lý và sử dụng đất của ông Trần Văn T và bà Vũ Thị D.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân C về đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 367/SCC ngày 23/11/2011 do ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương T5 và ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D xác lập là hợp đồng vô hiệu do giả tạo để nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân C về đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 367/SCC ngày 23/11/2011 do ông Đặng Xuân C, bà Đ Phương T5 và ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D xác lập.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân C về đề nghị hủy nội dung đăng ký biến động “*Đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D theo hợp đồng số 367/SCC ngày 23/11/2011*” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V932152 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 05/11/2002.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân C về đề nghị ông Trần Văn T bà Vũ Thị D trả lại diện tích đất và ngôi nhà tại số 215, tổ 14, phường N2, thành phố H nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V932152 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 05/11/2002 đã được đăng ký biến động “*Đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Trần Văn T, bà Vũ Thị D ngày 4/7/2012*”.

3. Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm về nội dung kháng cáo của Công ty TNHH M.

4. Về chi phí thẩm định, chi phí định giá tài sản: Ông Đặng Xuân C có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn T số tiền 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá tài sản ông T đã nộp.

5. Về án phí: Ông Trần Văn T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) theo biên lai số 00332 ngày 20/5/2014 và 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 00593 ngày 02/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Ông Đặng Xuân C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*); Công ty TNHH M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 00588 ngày 31/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, Công ty TNHH M phải nộp số tiền án phí dân sự phúc thẩm còn thiếu là 100.000đ (*Một trăm nghìn đồng*).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong quá trình thi hành án có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 7b Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Giang;
- TAND thành phố H;
- Chi cục THADS thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Thị Thanh Loan