

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 61/2024/DS-PT

Ngày: 27 - 02 - 2024

V/v: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Thái Duy Nhiệm;

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Xuân Trọng;

Bà Lê Thị Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 02 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm, trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội và điểm cầu thành phần, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 384/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1053/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1959 và bà Lương Thị P1, sinh năm 1962, ông P có mặt, bà P1 vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị P1: Ông Nguyễn Văn P (theo giấy ủy quyền ngày 09/11/2022).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P: Anh Trần Xuân T - Địa chỉ: Tổ A, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai, có mặt tại phiên tòa.

** Bị đơn:*

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987, có mặt;
Địa chỉ: Thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai.
2. Anh Nguyễn Hữu B, sinh năm 1987, có mặt;
Địa chỉ: Thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L;
Địa chỉ: K, Đại lộ T, phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Cao K, chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn L, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (theo Quyết định ủy quyền 110/QĐ-STNMT ngày 07/3/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai;
Địa chỉ: K, thôn H, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Viết K1, chức vụ: Chủ tịch UBND xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai, có lý do đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Bùi Xuân C, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị K2, sinh năm 1977, ông C có mặt, bà K2 có đơn xin xét xử vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn P, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

** Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn P, bà Lương Thị P1, anh Nguyễn Hữu B, ông Bùi Xuân C và bà Nguyễn Thị K2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/5/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Lương Thị P1 có mua của vợ chồng ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2 02 thửa đất gồm thửa số 671, tờ bản đồ số 43, diện tích 51,5m² được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSD) đất số AQ 216533, sổ vào sổ H04032 và thửa số 721, tờ bản đồ số 43, diện tích 116,6m², được UBND huyện B cấp GCNQSD đất số AQ 216534, sổ vào sổ H04033 và toàn bộ tài sản trên đất gồm: Nhà ở bằng gỗ, công trình vệ sinh với giá: 270.000.000 đồng. Thời điểm mua đất vợ chồng ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2 vẫn đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện B, Phòng G nên hai bên đã làm giấy tờ viết tay và thỏa thuận miệng về việc ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2 có trách nhiệm trả tiền ngân hàng, xóa thế chấp và bàn giao GCNQSD đất trước ngày 15/5/2016. Sau khi ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2 bàn giao 02 GCNQSD đất nêu trên, vợ chồng ông P, bà P1 đã bỏ thêm tiền để sửa chữa căn nhà gỗ đã mua, xây dựng thêm gian bán hàng ở ngoài để bán thuốc tây.

Khoảng cuối năm 2016, vợ chồng con trai ông bà là anh Nguyễn Hữu B và chị Nguyễn Thị H do làm ăn thua lỗ nên chuyển từ thành phố V lên Lào Cai để sinh sống. Ông P đã bàn với vợ là bà P1 để cho vợ chồng anh B, chị H tiếp quản căn nhà trên và làm giấy tờ cho chị H đứng tên quầy thuốc để bán thuốc kiếm thêm thu nhập nuôi con. Bà P1 chuyển lên K, thôn T để thuê điểm bán mới vừa tạo công ăn việc làm cho các con vừa mở rộng phạm vi kinh doanh.

Quá trình chuyển giao cửa hàng thuốc cho con ông P, bà P1 không nhớ đến 02 GCNQSD đất vẫn để trong tủ. Năm 2017, anh Nguyễn Hữu B và chị Nguyễn Thị H đã tự ý đi làm thủ tục sang tên 02 GCNQSD đất trên tại UBND xã X mà không trao đổi, thông báo cho vợ chồng ông bà.

Năm 2022, khi anh B, chị H làm thủ tục ly hôn, chia tài sản thì ông P, bà P1 mới được biết về việc anh B, chị H đã tự ý làm thủ tục sang tên 02 GCNQSD đất nêu trên và đề nghị Tòa án chia tài sản chung là 02 thửa đất của vợ chồng ông bà. Để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của mình, ông P và bà P1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 115 /HĐCN-QSĐĐ ngày 13/6/2017 giữa bên bán hộ ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2, bên mua ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị H.

- Buộc anh B, chị H trả lại cho vợ chồng ông P, bà P1 toàn bộ diện tích đất theo 02 GCNQSD đất trên và tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, mái lợp tôn diện tích 52m² và 01 gian nhà cấp 4 diện tích 18m², 01 bộ bàn ghế gỗ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 297621, sổ vào sổ: CS 01748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/8/2017 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H (thửa đất số 671, tờ bản đồ số 43, diện tích 51,5m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 297622, sổ vào sổ CS 01749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/8/2017 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H (thửa đất số 721, tờ bản đồ 43, diện tích 116,6m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

Bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:

Sau nhiều năm tiết kiệm và vay mượn thêm nên năm 2016 hai vợ chồng anh B, chị H mua được 02 thửa đất (thửa số 671; thửa số 721 cùng tờ bản đồ số 43) tại thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai của vợ chồng bà Nguyễn Thị K2, ông Bùi Xuân C với giá chuyển nhượng là 270.000.000đồng.

Anh B, chị H nhờ bố mẹ chồng là ông Nguyễn Văn P, bà Lương Thị P1 hỏi mua hộ vì khi đó anh chị đều là người trẻ tuổi, chưa có nhiều hiểu biết về mua bán nhà đất. Hơn nữa ông P, bà P1 là bố mẹ chồng, sống lâu năm ở địa phương và có mối quan hệ làng xóm với ông C, bà K2.

Kể từ khi mua nhà và đất năm 2016 vợ chồng chị H đã chuyển đến ở và năm 2017 thì hoàn tất thủ tục sang tên trên GCNQSD đất. Trong suốt thời gian chị H, anh B sinh sống tại nhà, đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà K2 cho đến trước khi anh

chị ly hôn thì ông P, bà P1 đều không có ý kiến hay tranh chấp gì liên quan đến 02 thửa đất này. Đến nay sau khi chị H và anh B đã ly hôn thì ông P, bà P1 mới tranh chấp đòi tài sản là 02 thửa đất này.

Chị H khẳng định 02 thửa đất trên là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của chị và anh B, không phải tài sản của ông P và bà P1 nên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà P1. Chị H đề nghị được tiếp tục quản lý, sử dụng đất thửa đất này để có điều kiện nuôi con, sinh sống. Đối với tài sản là bộ bàn ghế, bàn thờ là do ông P, bà P1 mua cho vợ chồng chị và anh B nên chị nhất trí trả lại các tài sản này cho ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án, chị H có văn bản ủy quyền cho ông Lê Thanh H1 tham gia tố tụng trong vụ án. Ông Lê Thanh H1 đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu quy định trong pháp luật về dân sự để giải quyết vụ án và xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà P1. Tuy nhiên, ngày 10/5/2023 chị H có văn bản chấm dứt việc ủy quyền cho ông Lê Thanh H1 tham gia tố tụng trong vụ án.

Bị đơn anh Nguyễn Hữu B trình bày:

Cuối năm 2016 do làm ăn thua lỗ vợ chồng anh và chị H chuyển từ thành phố V về nhà bố đẻ của anh là ông Nguyễn Văn P tại thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai sinh sống. Khoảng tháng 10/2016 (âm lịch) vợ chồng anh B, chị H có nói chuyện với bố mẹ đề nghị tiếp quản cửa hàng bán thuốc của bà P1 tại K, thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai để có thêm khoản thu nhập lo cho cuộc sống. Tuy nhiên, do chỉ có 01 giấy phép kinh doanh nên không thể để cho vợ chồng anh B tiếp quản cửa hàng được nên ông P, bà P1 đã liên hệ Công ty D 10 làm thủ tục mở cửa hàng bán thuốc tây cho chị H đứng tên, còn bà P1 chuyển đến Km 41 thuê địa điểm mới để mở cửa hàng thuốc.

Khoảng cuối tháng 3/2017 (âm lịch) trong quá trình dọn dẹp để chuẩn bị nhập thêm hàng, anh B, chị H có tìm thấy 01 túi hồ sơ, bên trong có 02 GCNQSD đất mang tên ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2 (chủ nhà cũ). Do điều kiện kinh tế rất khó khăn nên anh B đã bàn với chị H về việc nhờ ông C, bà K2 sang tên cho 02 vợ chồng để vay thêm tiền mở rộng kinh doanh, chị H đồng ý. Thời điểm đó anh B, chị H không hỏi ý kiến ông P, bà P1 vì nghĩ bố mẹ sẽ không đồng ý. Sau khi thống nhất thì vợ chồng ông B, chị H đã lên nhờ ông X (Trưởng thôn) làm giúp thủ tục và nói chuyện với vợ chồng ông C, bà K2 để ký thủ tục sang tên. Thực tế anh B, chị H không có giao dịch mua đất, cũng không gặp ông C, bà K2 mà chỉ đưa 02 GCNQSD đất cho ông X, sau đó ông X mang giấy tờ về nhà cho anh B, chị H ký. Khoảng 20 ngày sau thì ông X có xuống giao cho anh B, chị H 02 GCNQSD đất mới mang tên 02 vợ chồng.

Sau đó anh B, chị H đã làm thủ tục vay tiền ngân hàng để chị H nhập thêm thuốc và thực phẩm chức năng, có thể chấp GCNQSD đất. Trong thời gian chung sống giữa 02 vợ chồng xảy ra mâu thuẫn nên đã nói cho ông P, bà P1 biết để nhờ ông bà hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng trả cho ngân hàng để lấy GCNQSD đất về trả cho ông P, bà P1. Tuy nhiên, khi ly hôn thì chị Nguyễn Thị H lại đề nghị Tòa án chia tài sản là 02 thửa đất trên nhưng do vị trí thửa đất đang có sự sai lệch nên chưa thực hiện được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà P1 thì anh B cho rằng thực tế tài sản là quyền sử dụng đất trên không phải do anh B, chị H mua của ông C, bà K2. Ông P, bà P1 là người mua đất cũng là người đầu tư xây dựng, cải tạo để ở, làm cửa hàng thuốc tây cho vợ chồng anh B, chị H tiếp quản để lấy chỗ ở và kinh doanh. Việc anh B, chị H tự ý sang tên khi không được sự đồng ý của bố mẹ là sự thật nhưng không có mục đích chiếm đoạt. Vì vậy, anh B đồng ý trả lại toàn bộ đất và tài sản trên đất trên cho ông P, bà P1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân C và bà Nguyễn Thị K2 trình bày:

Tháng 5/2016 vợ chồng ông C, bà K2 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P và bà Lương Thị P1 - Trú tại: Thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Lào Cai, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng (*Hai trăm bảy mươi triệu đồng*). Hai bên đã thảo luận và nhất trí nhận tiền, giao GCNQSD đất cho nhau, bên mua chịu mọi trách nhiệm về thủ tục sang tên, bên bán có trách nhiệm ký các giấy tờ liên quan trong quá trình gia đình ông P, bà P1 làm thủ tục sang tên. Hiện tại ông C, bà K2 không còn liên quan đến mảnh đất đã bán, đề nghị từ chối tham gia tố tụng và các buổi làm việc khác tại các phiên tòa liên quan đến vụ án tranh chấp này. Sau đó vợ chồng ông C, bà K2 không nhớ thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình ký như thế nào. Ông C không biết giữa anh B, chị H với ông P, bà P1 có trao đổi, thỏa thuận gì với nhau không. Do đã thỏa thuận nên khi anh B đề nghị ký hợp đồng để sang tên GCNQSD đất thì vợ chồng ông, bà ký.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà P1 thì ông, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày:

Đối với hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của hộ ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L có ý kiến như sau:

Thứ nhất, thành phần hồ sơ đầy đủ theo Thủ tục hành chính quy định tại Quyết định số 1497/QĐ-UBND ngày 23/5/2016 của UBND tỉnh L v/v công bố danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa tên phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Thứ hai, về trình tự thực hiện: Ngày 14/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B tiếp nhận 01 bộ hồ sơ từ bộ phận một cửa UBND huyện B chuyển đến đề nghị đăng ký biến động đất đai của anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2. Sau khi kiểm tra hồ sơ đủ điều kiện giải quyết, ngày 04/7/2017 Chi nhánh VPĐKĐĐ có phiếu chuyển thông tin số 732/PCTTĐC để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho Chi cục thuế huyện B để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định.

Ngày 06/7/2017, Chi cục T đã ra Thông báo số 728/TB-CCT nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân tặng cho quyền sử dụng đất. Sau khi người sử dụng đất nộp lại giấy tờ liên quan đến nghĩa vụ tài chính, đến ngày 08/8/2017 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B lập phiếu trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh cấp GCNQSD đất.

Ngày 15/8/2017, Văn phòng Đ thẩm định đủ điều kiện cấp 02 GCNQSD đất sau:

- GCNQSD đất số phát hành CK 297621, số vào sổ CS 01748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/8/2018 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H.

- GCNQSD đất số phát hành CK 297622, số vào sổ CS 01749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/8/2018 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H.

Thứ ba, ý kiến về nội dung khởi kiện: Quá trình thẩm định và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 37, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Mặt khác việc tranh chấp đất đai xảy ra sau khi thực hiện xong thủ tục hành chính về nhận chuyển nhượng của anh B, chị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X, huyện B có văn bản ghi ý kiến như sau:

Đối với việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 115/HĐCN-QSDĐ ngày 13/6/2017: Tại thời điểm chứng thực các bên tham gia hợp đồng, giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký vào hợp đồng giao dịch theo quy định của pháp luật. Việc UBND xã X chứng thực hợp đồng chuyển nhượng này tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Lương Thị P1, UBND xã X đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự số 05/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 423, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P và bà Lương Thị P1 về:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 115 /HĐCN-QSĐĐ ngày 13/6/2017 giữa bên bán hộ ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2 với bên mua anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H.

- Buộc anh B, chị H trả lại cho vợ chồng ông P, bà P1 toàn bộ diện tích đất theo 02 GCNQSD đất trên và tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, mái lợp tôn diện tích 52m² và 01 gian nhà cấp 4 diện tích 18m², 01 bộ bàn ghế gỗ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 297621, sổ vào sổ: CS 01748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/8/2017 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H (thửa đất số 671, tờ bản đồ số 43, diện tích 51,5m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 297622, sổ vào sổ CS 01749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/8/2017 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H (thửa đất số 721, tờ bản đồ 43, diện tích 116,6m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm).

Ngoài ra, bản án còn quyết định nghĩa vụ chịu án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/7/2023 nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P và bà Lương Thị P1, bị đơn là anh Nguyễn Hữu B; ngày 28/7/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Xuân C và bà Nguyễn Thị K2 đều có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P và bà P1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự trình bày tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

- Phía nguyên đơn trình bày: Cơ bản giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm; bản án sơ thẩm giải quyết chưa khách quan, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà P1 là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông bà. Việc mua bán chuyển nhượng đất đã được ông C và bà K2 thừa nhận; chị H cho rằng nhờ vợ chồng ông mua đất nhưng quá trình giải quyết vụ án không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh; chị H cũng thừa nhận giữa vợ chồng chị với ông C, bà K2 không thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng; trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện giá trị hợp đồng là 80.000.000đ, nhưng các bên đều thừa nhận giá thực tế là 270.000.000đ.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Theo quy định của pháp luật thì hợp đồng phải có công chứng, hoặc chứng thực, nhưng vẫn có quy định tuy không có công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 100% nghĩa vụ thì hợp đồng đó có hiệu lực pháp luật, nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa vợ chồng ông P với vợ chồng ông C. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn và ông C đều thừa nhận tại thời điểm thiết lập hợp đồng họ không gặp nhau, nên hợp đồng không thể hiện được ý chí của cả hai bên, chị H thừa nhận không trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông C; giá trị thực tế của hai thửa đất

lớn hơn nhiều theo với giá trị được thể hiện trong hợp đồng; hợp đồng không thể hiện có tài sản trên đất, biên bản thẩm định của UB cũng không thể hiện có tài sản trên đất, nhưng thực tế trên đất có tài sản là nhà và các công trình xây dựng do ông P, bà P1 xây dựng. Chị H cho rằng đưa tiền cho ông P để mua đất nhưng không có căn cứ chứng minh, không có căn cứ chuyển tiền cho ông C; ông C, bà K2 thừa nhận chỉ chuyển nhượng cho ông P, bà P1 và đã nhận tiền đầy đủ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà K2 với anh B, chị H vô hiệu; đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà P1 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà K2 với anh B, chị H vô hiệu, buộc chị H phải trả lại 02 thửa đất trên cho nguyên đơn và hủy 02 GCNQSD đất đã cấp cho chị H và anh B.

- Bị đơn là anh B trình bày: Thống nhất như ý kiến của nguyên đơn. Do việc sang tên giấu bố mẹ, nhưng không vì mục đích chiếm đoạt, nay bố mẹ có yêu cầu anh B nhất trí trả lại. Chị H cho rằng nhờ bố mẹ mua đất là không đúng sự thật, vì vợ chồng làm ăn thua lỗ không có tiền, anh B nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông P và bà P1

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông Bùi Xuân C trình bày: Thực tế vợ chồng ông chỉ giao dịch chuyển nhượng với vợ chồng ông P, bà P1, sau khi thống nhất việc chuyển nhượng ông P1 trả đủ tiền thì hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, trong hợp đồng thể hiện bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền và ông C đã đưa cho ông P 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông C thừa nhận vợ chồng ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H và anh B, nhưng do ông X (Trưởng thôn) mang đến bảo ông ký, không trực tiếp giao dịch với anh B, chị H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn là chị Nguyễn Thị H trình bày: Đất này do vợ chồng chị H nhờ bố, mẹ chồng là ông P, bà P1 mua của ông C, bà K2; thủ tục mua bán hợp pháp và đã được cấp GCNQSD đất, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ, tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

** Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Văn P và bà Lương Thị P1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 115/HĐCN-QSĐĐ ngày 13/6/2017 giữa bên bán là hộ ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2 với bên mua là anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H; buộc anh B, chị H trả lại cho vợ chồng ông P, bà P1 toàn bộ diện tích đất theo 02 GCNQSD đất trên và tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, mái lợp tôn diện tích 52m² và 01 gian nhà cấp 4 diện tích 18m², 01 bộ bàn ghế gỗ. Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 297621, số vào sổ: CS 01748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/8/2017 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H (Thửa đất số 671, tờ bản đồ số 43, diện tích 51,5m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 297622, số vào sổ CS 01749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/8/2017 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H (thửa đất số 721, tờ bản đồ 43, diện tích 116,6m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm). Đây là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự. Ngoài tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn còn yêu cầu xem xét đến các GCNQSD đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp cho anh Nguyễn Hữu B và chị Nguyễn Thị H; đây là quyết định hành chính cá biệt trong lĩnh vực quản lý đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật Tố tụng hành chính và khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, một số đương sự vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt, hoặc đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, hoặc đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 115/HĐCN-QSĐĐ ngày 13/6/2017 giữa bên bán ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2 với bên mua anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H được lập thành văn bản và được Chủ tịch UBND xã X chứng thực là đúng quy định tại Điều 119, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Tại thời điểm chuyển nhượng, bên bán ông Bùi Xuân C, bà Nguyễn Thị K2 là chủ sử dụng hợp pháp của hai thửa đất nêu trên, những người tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các bên tại các trang của hợp đồng. Nội dung của hợp đồng thể hiện đầy đủ các nội dung về tên, địa chỉ của các bên; giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán; việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất; loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất; quyền, nghĩa vụ của

các bên; phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng, trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng theo Điều 501 Bộ luật Dân sự 2015. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 anh B, chị H đã làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 15/8/2017, anh B và chị H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà K2 với anh B, chị H có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, chủ thể giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, nội dung của hợp đồng không trái quy định của luật, đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng phù hợp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực, bên nhận chuyển nhượng anh B, chị H đã được xác lập quyền sử dụng đất căn cứ vào giấy tờ pháp lý là GCNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc chị H, anh B trả lại cho ông P, bà P1 02 thửa đất nêu trên, thấy: Nguyên đơn ông P, bà P1 cho rằng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà K2 là của ông, bà, nhưng ông bà không cung cấp được chứng cứ hợp pháp để chứng minh cho yêu cầu của mình ngoài hợp đồng bán nhà đất ngày 08/5/2016 được viết tay giữa ông C, bà K2 với ông P không có công chứng, hoặc chứng thực hợp pháp, không được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hơn nữa, căn cứ vào Bản án sơ thẩm số 53/2022/HNGĐ-ST ngày 09/9/2022 của TAND huyện Bảo Thắng (đã có hiệu lực pháp luật) xác định 02 thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng anh B, chị H. Quá trình giải quyết vụ án hôn nhân và gia đình giữa chị H và anh B; Tòa án đã đưa ông P và bà P1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông bà cũng xác định 02 thửa đất đã cho vợ chồng anh B, chị H đó là tài sản chung của vợ chồng; ông bà có đề nghị chia tài sản chung, quan điểm của ông, bà là đã cho vợ chồng anh chị Bắc Hiền diện tích đất trên nên ông bà có ý kiến: Nếu Tòa án giải quyết chia tài sản chung thì đề nghị tòa án giải quyết chia cho anh B phần nhiều hơn vì nguồn gốc diện tích đất trên là vợ chồng ông, bà mua và cho cho anh B, chị H; anh B cũng thừa nhận 02 thửa đất này là tài sản chung của anh và chị H, do anh không tự định giá được nên chờ định giá của Hội đồng định giá và anh có nguyện vọng đề nghị Tòa án giao cho anh được quản lý, sử dụng thửa đất trên và thanh toán tiền chênh lệch cho chị H. Như vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên thì đủ căn cứ khẳng định 02 thửa đất và tài sản trên đất không thuộc quyền sử dụng của ông P và bà P1, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà là có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông P, bà P1 về việc hủy 02 GCNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/8/2017 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H, thấy: Như đã phân tích ở trên thì không có căn cứ để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 115 ngày 13/6/2017 giữa bên bán ông C, bà K2 với bên mua anh B, chị H. Do đó, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSD đất cho anh B, chị H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là đúng quy định của pháp luật, yêu cầu khởi kiện của ông P, bà P1 về việc hủy GCNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 15/8/2017 cho anh Nguyễn Hữu B, chị Nguyễn Thị H số CK 297621, số vào sổ: CS

01748 (thửa đất số 671, tờ bản đồ số 43, diện tích 51,5m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn) và số CK 297622, số vào sổ CS 01749 (thửa đất số 721, tờ bản đồ 43, diện tích 116,6m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm) là không có căn cứ chấp nhận.

Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, đảm bảo được quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới làm thay đổi bản chất vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo; tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông P và bà P1 là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí nên miễn án phí cho ông bà theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P, bà Lương Thị P1; bị đơn là anh Nguyễn Hữu B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Xuân C và bà Nguyễn Thị K2; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Về án phí: Anh Nguyễn Hữu B, ông Bùi Xuân C và bà Nguyễn Thị K2 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai số 0000357, ngày 08/8/2023; số 0000354, số 0000355 cùng ngày 03/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai; xác nhận anh B, ông C, bà K2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn P, bà Lương Thị P1; hoàn trả lại cho ông P, bà P1 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0000350, ngày 28/7/2023 và số 0000353 ngày 03/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lào Cai;
- Cục THA dân sự tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Thái Duy Nhiệm