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

Bản án số: 160/2022/DS - PT
Ngày: 01/7/2022
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tấn Trường.**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Phước Thanh.**

Ông **Mai Xuân Thành.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Văn Phong, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1756/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1966 và bà Văn Thị T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (ông T có mặt, bà T1 vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc Q – Văn phòng Luật sư D – Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Lương Bá V, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố P1, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn X, sinh

năm 1956. Địa chỉ: 49 đường N, phường Y, thành phố T2, tỉnh Phú Yên (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; *người đại diện hợp pháp*: Ông Nguyễn Văn T3, chức vụ: Chủ tịch, đại diện theo pháp luật (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Vợ chồng ông Ngô Công Đ1, sinh năm 1962 và bà Trần Thị L, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn P2, xã H1, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (ông Đ1 có mặt, bà L vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L: Bà Lê Nguyễn Diễm Q1 và Phan Hoàng L1 địa chỉ: 247 đường N1, phường Y2, thành phố T2, tỉnh Phú Yên (có mặt).

3. Vợ chồng ông Lê Văn L2, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1948. Địa chỉ: Khu phố P3, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Anh Lương Bá V1, sinh năm 1985.

5. Anh Lương Bá V2, sinh năm 1987.

6. Anh Lương Bá V3, sinh năm 1980.

7. Chị Lương Thị Như V4, sinh năm 1996.

Đều cư trú tại: Khu phố P1, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của các anh Vin, Vình, Vôn, chị Va: Ông Lương Bá V (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, các tài liệu có tại hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn vợ chồng ông Trần Văn T, bà Văn Thị T1 trình bày:

Ngày 16/02/2003, vợ chồng ông T, bà T1 có lập Giấy giao kèo với vợ chồng ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị Th để nhận chuyển nhượng một phần đất của ông V, bà Th tại thôn P3, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố P3, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) diện tích đất 330m^2 (11m x 30m) với số tiền 15.000.000đ. Ngày 26/5/2003, vợ chồng bà T1, ông T và vợ chồng ông V, bà Th lập Đơn xin bán và mua nhà và Văn tự mua bán nhà diện tích nêu trên và được UBND xã H (nay là phường Hòa H, TX. Đ) chứng thực xác nhận ngày 28/5/2003. Sau khi mua đất nói trên vợ chồng bà T1 ông T đã xây nhà tạm 15m^2 và thực hiện kê khai, nộp thuế (biên lai thuế nhà đất ngày 19/5/2008). Mặc dù, chưa thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng bà T1 nhưng ông V, bà Th đều thừa nhận là đất đã bán cho vợ chồng bà T1. Ngày 28/7/2020, ông V, bà Th làm hợp đồng

chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L. Trên cơ sở, hợp đồng này vợ chồng ông Đ1, bà L được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 2883389 ngày 11/8/2010. Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị Th với vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L được lập ngày 28/7/2010 là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 283389 ngày 11/8/2010 do UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Ngồ Công Đ1, bà Trần Thị L.

- Buộc vợ chồng ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị Th tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 26/5/2003 giữa chúng tôi với vợ chồng ông V, bà Th.

Bị đơn vợ chồng ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Năm 1994, vợ chồng ông Lương Bá V, bà Nguyên Thị Th có khai hoang một diện tích đất 830m^2 tại thôn P3, xã H, huyện T2, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố P3, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) hiện nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ 19B. Ngày 16/02/2003, vợ chồng ông V chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Văn Thị T1 chiều ngang 11m, chiều dài 30m với số tiền 15.000.000đ. Hai bên đã làm thủ tục mua bán và đã được UBND xã H ký xác nhận. Ngày 26/12/2005, vợ chồng ông V, bà Th tiếp tục lập Giấy chuyển nhượng cho ông Lê Văn L2 một phần diện tích đất bề ngang mặt tiền 9m, giữa 7m và mặt hậu 4,5m.

Tháng 11/2009, hộ ông V được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AQ 042221 trong đó 200m^2 đất ở nông thôn (ONT) và 630m^2 đất trồng cây hàng năm khác (HNK). Sau khi có giấy chứng nhận QSDĐ vợ chồng ông V, bà Th đem đi vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Chi nhánh Phú Yên) nhưng vì đang còn nợ ở một ngân hàng khác nên không vay được. Thông qua sự giới thiệu của người quen, vợ chồng ông V đến vay của bà Trần Thị L nhiều lần với số tiền 57.682.000đ. Do không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông V đem giấy chứng nhận QSDĐ số AQ 042221 thế chấp cho bà Trần Thị L. Bà L đề nghị với vợ chồng ông V sang tên Giấy chúng nhận QSDĐ cho bà L đứng tên để bà vay giúp tiền ngân hàng cho vợ chồng ông V. Vì quá tin tưởng bà L nên ngày 28/7/2010 ông Lương Bá V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L. Ngày 11/8/2010, vợ chồng ông Đ1, bà L được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 283389 với diện tích đất 830m^2. Sau đó bà L dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 283389 thế chấp đứng tên vay tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Chi nhánh Phú Yên) số tiền 100.000.000đ. Bà L đưa lại cho vợ chồng ông V gần 13.000.000đ cộng với số nợ cũ 57.682.000đ, tổng cộng là 70.000.000đ. Vợ chồng

ông V cam đoan sẽ trả dứt điểm vào năm 2012, nhưng đến nay vợ chồng V vẫn không có tiền trả nên bà L vẫn tiếp tục giữ giấy chứng nhận QSDĐ. Nay nguyên đơn bà Văn Thị T1 khởi kiện thì vợ chồng ông V có yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lương Bá V với bà Trần Thị L vì trái pháp luật (hợp đồng giả tạo, nhằm để bà L đứng tên vay tiền ngân hàng; mặt khác đất cấp hộ gia đình nhưng chỉ một mình ông V và bà L ký) được UBND xã H ký chứng thực ngày 28/7/2010 và hủy Giấy chứng nhận QSDD số BC283389 mà UBND huyện Đ cấp cho ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L.

- Hủy hợp đồng tín dụng bà Trần Thị L thế chấp QSDĐ vay tại ngân hàng TMCP ngoại thương Phú Yên chi nhánh Đ. Khoản nợ bà L thì vợ chồng ông V sẽ trả theo quy định pháp luật.

- Vợ chồng ông V chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị T1 sau khi Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng QSĐ và Giấy chứng nhận QSDĐ của bà L thì vợ chồng ông V sẽ thực hiện tách thửa để chuyển QSDĐ cho bà Văn Thị T1 và ông Lê Văn L2 theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L trình bày: Qua mối quan hệ của người quen, vợ chồng ông V đến vay của bà Trần Thị L với nhiều lần vay, tổng cộng số tiền là 57.682.000đ. Do vợ chồng ông V không có khả năng trả, nên vợ chồng ông V đem giấy chứng nhận QSDĐ số AQ 042221 thế chấp cho bà L. Bà L đề nghị với vợ chồng ồng V sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L đứng tên để bà vay giúp tiền ngân hàng cho vợ chồng ông V. Ngày 28/7/2010, ông Lương Bá V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L. Ngày 11/8/2010, vợ chồng ông Đ1, bà L được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 283389 với diện tích đất 830m^2. Sau đó bà L dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 283389 thế chấp đứng tên vay tại ngân hàng TMCP công thương Việt Nam (chi nhánh Phú Yên) số tiền 100.000.000đ. Bà L đưa lại cho vợ chồng ông V gần 13.000.000đ cộng với số tiền vay 57.682.000đ, tổng cộng 70.000.000đ. Sau đó vợ chồng bà L đã thanh toán xong khoản vay 100.000.000đ với ngân hàng nên ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Năm 2017, vợ chồng bà L tiếp tục dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 283389 thế chấp đứng tên vay ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam (chi nhánh Đ, Phú Yên) số tiền 300.000.000đ. Sau đó vợ chồng bà L đã thanh toán xong khoản vay 300.000.000đ với ngân hàng nên ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Hiện nay bà L đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 283389 do UBND huyện Đ cấp cho ông Đ1, bà L, không thế chấp cho ai.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Văn Thị T1, bị đơn ông Lương Bá V về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 2883389 ngày 11/8/2010 do UBND huyện Đ cấp cho ông Đ1, vợ chồng bà L, ông bà đồng ý với điều kiện ông Lương Bá V phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 2.500.000.000đ. Vợ chồng ông bà chỉ đề nghị Tòa xem xét ý kiến như trên, không yêu cầu Tòa án thụ lý yêu cầu này với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (tại Biên bản lấy lời khai và Bản tự khai ngày 05/11/2021). Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

+ *Vợ chồng ông Lê Văn L2, bà Nguyễn Thị S trình bày:* Năm 2005, vợ chồng ông bà có mua một phần thửa đất diện tích dài 30m, rộng (mặt trước 9m, giữa 7m. sau 4,5m) của vợ chồng ông V, bà Th theo nội dung Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 26/12/2005. Sau khi mua đất, chưa xây dựng nhà ở, chỉ xây hàng rào lưới trụ bê tông rào chắn lại. Vợ chồng ông bà nhờ vợ chồng ông V trông coi giúp. Do vợ chồng tôi chưa có tiền nên chưa làm sổ đỏ. Vợ chồng ông bà không biết sự việc bà L đứng tên sổ đỏ đất nhà ông V, trong đó có cả phần đất của ông bà; năm 2017 mới nghe bà L nói với mọi người là vợ chồng ông V bán đất để cấn trừ số nợ là 70.000.000 đồng. Nay các bên đang tranh chấp, trong đó có phần đất vợ chồng ông V đã bán cho ông bà, yêu cầu Tòa chấp nhận yêu cầu của bà T1, hủy sổ đỏ do UBND huyện Đ đã cấp cho bà Trần Thị L, trả lại phần đất vợ chồng ông bà đã mua. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

+ *Anh Lương Bá V1, anh Lương Bá V3, anh Lương Bá V2, chị Lương Thị Như V4 trình bày:* Thống nhất như ý kiến trình bày của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và không trình bày gì thêm.

+ *Ủy ban nhân thị xã Đ trình bày:* Tại văn bản số 4777/UBND- TNMT ngày 22/8/2018 của UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ) nêu quá trình thực hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 2883389 ngày 11/8/2010 của UBND huyện Đ cho vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L tại thửa đất 266, tờ bản đồ số 19-B dựa trên cơ sở chứng nhận AQM 042221 ngày 20/11/2009 do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Lương Bá V thửa đất số 26, tờ bản đồ số 19-B. Ngày 28/7/2010, ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị Th lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L được UBND xã H chứng thực số 91, quyển số 01 TP/CC/HĐGD. Do đó UBND huyện Đ tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 2883389 ngày 11/8/2010 do UBND huyện Đ cho vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L. UBND huyện Đ không thống nhất yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 2883389 ngày 11/8/2010 cấp cho vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L. Đề nghị Tòa án xem xét, xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DSST ngày 25/01/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng các Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 và các Điều 117, 122, 124, 131, 158, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101, 166, 167, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 34, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Văn Thị T1, ông Trần Văn T và yêu cầu của bị đơn vợ chồng ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị Th.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lương Bá V với bà Trần Thị L lập ngày 28/7/2010 được UBND xã H xác nhận là vô hiệu do giả tạo, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao kết.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 283389 ngày 11/8/2010 do UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L.

3. Công nhận Giấy giao kèo chuyển nhượng 01 lô đất rộng 11m, dài 30m lập ngày 16/02/2003 (bút lục số 43) và Văn tự mua bán nhà lập ngày 26/5/2003 giữa vợ chồng ông Lương Bá V với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Văn Thị T1 được UBND xã H chứng thực ngày 28/5/2003 (bút lục số 45) có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng bà Văn Thị T1, ông Trần Văn T; vợ chồng ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị Th được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và công bố quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/01/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Phúc thẩm: Bà Lê Nguyễn Diễm Quỳnh đại diện cho Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm như đã nêu trong đơn. Như vậy, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng.

Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết mới, do vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Ngô Công Đ1 và bà Trần Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm,

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Văn T và bà Văn Thị T1; HĐXX thấy rằng: Nguyên vào năm 1994 vợ chồng ông Lương Bá V và bà Nguyễn Thị Th có khai hoang được thửa đất có diện tích 830m2 và đăng ký tại tờ bản đồ 19B, có số thửa 266 tại thôn Phú Thọ1, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Ngày 16/02/2003, vợ chồng ông T bà T1 có lập Giấy giao kèo với vợ chồng ông V bà Th để nhận chuyển nhượng một phần đất của ông V bà Th có diện tích 330m^2 (11m x 30m), với số tiền là 15.000.000 đồng và hai bên đã giao nhận xong. Ngày 26/5/2003, ông T bà T1 và ông V bà Th làm đơn xin mua bán nhà đất và lập Văn tự mua bán nhà đất được UBND xã H xác nhận vào ngày 28/5/2003. Sau đó ông T bà T1 có xây dựng căn nhà tạm 15m2 trên đất và kê khai nộp thuế nhà đất theo Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 19/5/2008. Ngày 20/11/2009, ông V bà Th được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số AQ 0442221 với diện tích là 830m^2 (200m^2 đất ONT và 630m^2 đất CHN), ông bà đã thế chấp tài sản này cho vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L để vay 57.682.000đ. Do không có tiền trả nợ, nên ngày 28/7/2010, ông V bà Th lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho vợ chồng ông Đ1 bà L và được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số BC 2883389 ngày 11/8/2010 cho ông Đ1 bà L. Với nội dung trên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà L ngày 28/7/2010 là vô hiệu do giả tạo và hủy Giấy CNQSDĐ số BC 283389 ngày 11/8/2010 do UBND huyện Đ cấp cho ông Đ1, bà L là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo yêu cầu không chấp nhận hủy Giấy CNQSDĐ của vợ chồng ông Ngô Công Đ1 và bà Trần Thị L; HĐXX thấy rằng: Việc vợ chồng ông V bà Th chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 830m^2 cho vợ chồng ông Đ1 bà L trong đó có 330m^2 đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà T1 là hoàn toàn trái pháp luật. Bởi lẽ: Hợp đồng trên là không đúng sự thật, chỉ là hành vi giả tạo, thực chất là vợ chồng ông V bà Th nhờ vợ chồng ông Đ1 bà L đứng tên trên Giấy CNQSDĐ để vay tiền giúp cho vợ ông V bà Th và trên thực tế hai bên không có giao nhận tài sản. Việc này cả vợ chồng ông V bà Th và vợ chồng ông Đ1 bà L đều đã thừa nhận như tại hồ sơ kết thúc điều tra theo Kết luận số

28/CSĐT ngày 30/3/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ (BL235). Do vậy, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 (nay là Điều 124 Bộ luật Dận sự 2015) quy định: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này"*. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/7/2010 giữa vợ chồng chồng ông V bà Th và vợ chồng ông Đ1 bà L là hợp đồng bị vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên đây, HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, ông Đ1 bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới; do vậy không chấp nhận kháng cáo của ông Đ1, bà L; giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

[5] Do kháng cáo của ông Đ1 bà L không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1/ Không chấp nhận kháng cáo của người liên quan ông Ngô Công Đ1 và bà Trần Thị L; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Áp dụng các Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 và các Điều 117, 122, 124, 131, 158, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101, 166, 167, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 34, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Văn Thị T1, ông Trần Văn T và yêu cầu của bị đơn vợ chồng ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị Th.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lương Bá V với bà Trần Thị L lập ngày 28/7/2010 được

UBND xã H xác nhận là vô hiệu do giả tạo, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao kết.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 283389 ngày 11/8/2010 do UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng ông Ngô Công Đ1, bà Trần Thị L.

3. Công nhận Giấy giao kèo chuyển nhượng 01 lô đất rộng 11m, dài 30m lập ngày 16/02/2003 (bút lục số 43) và Văn tự mua bán nhà lập ngày 26/5/2003 giữa vợ chồng ông Lương Bá V với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Văn Thị T1 được UBND xã H chứng thực ngày 28/5/2003 (bút lục số 45) có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng bà Văn Thị T1, ông Trần Văn T; vợ chồng ông Lương Bá V, bà Nguyễn Thị Th được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Công Đ1 và bà Trần Thị L phải nộp 300.000đ; ông bà đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0000007 ngày 25/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên; ông Đ1 bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (01/7/2022)

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường