TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/DS-PT
Ngày: 23/01/2018.
V/v:
1. Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
2. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu;
3. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Thanh Thủy**
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Huy Hiểu**
Ông **Nguyễn Văn Chất.**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thùy Linh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà **Phạm Thị Thùy** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2017/TLPT-DS ngày 09/10/2017 về Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2017; Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 547/2017/TB-TA ngày 18 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn số 01/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đặng Xuân L**, sinh năm 1962.

Địa chỉ cư trú: Khu 4 thị trấn S, huyện B, tỉnh Hải Dương.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Kiều Đ** – Luật sư Văn phòng luật sư Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương *(Theo văn bản ngày 16/11/2017).*

Địa chỉ nơi làm việc: Số 15A đường Q, thành phố D, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1958.

Địa chỉ cư trú: Khu đô thị mới thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh **Bùi Quang H**, sinh năm 1980.

Địa chỉ cư trú: Thôn L, thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H và anh Bui Quang H: Ông **Nguyễn Thanh B** – Luật sư Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương *(Theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2014).*

Địa chỉ nơi làm việc: Số 10 phố X, phường N, thành phố D, tỉnh Hải Dương.

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

- UBND huyện K.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị L** – Chủ tịch UBND huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Đ** – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Hải Dương *(Theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2017).*

Địa chỉ nơi làm việc: Thị trấn K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- UBND thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Khắc Q** – Chủ tịch UBND thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Văn phòng Công chứng A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ Đình G** – Công chứng viên, Trưởng Văn phòng Công chứng A.

Địa chỉ nơi làm việc: Thôn H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Anh **Bùi Anh T**, sinh năm 1982.

Địa chỉ cư trú: Khu đô thị mới thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Anh **Bùi Văn M**, sinh năm 1991.

Địa chỉ cư trú: Khu đô thị mới thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1960 và bà **Ngô Thị G**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn V, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương.

5. Người kháng cáo: Bà **Trần Thị H –** bị đơn và anh **Bùi Quang H** – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Anh H nhận chuyển nhượng 95m^2 đất tại ô 42, lô 07 khu dân cư Dịch vụ thương mại – Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K từ Công ty trách nhiệm hữu hạn D với giá 209.000.000đ và được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AK 695322 đối với diện tích đất trên, sau đó xây dựng 01 ngôi nhà bốn tầng trên đất.

Ngày 08/12/2008, anh H chuyển nhượng nhà đất tại ô 42, lô 07 khu dân cư Dịch vụ thương mại – Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K cho vợ chồng ông H, bà G với giá 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Ngày 31/12/2008, ông H và bà G được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AN 850038 đối với diện tích đất trên.

Ngày 14/11/2011, ông H và bà G chuyển nhượng nhà đất tại ô 42, lô 07 khu dân cư Dịch vụ thương mại – Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K cho ông L với giá 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Ngày 23/11/2011, ông L được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 438016 đối với nhà đất trên.

Ngày 28/4/2011, ông L ký hợp đồng cho bà H thuê nhà trong thời hạn 01 năm từ ngày 01/5/2011, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Ông L trình bày ông nhận chuyển nhượng nhà đất tại ô 42, lô 07 và đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất đó nên có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp. Ông cho bà H thuê nhà theo hợp đồng ngày 28/4/2011, sau khi hết hạn ông không có nhu cầu cho thuê tiếp nhưng bà H không tự nguyện trả nhà nên ông yêu cầu Tòa án hủy giao dịch thuê nhà giữa ông và bà H, buộc bà H trả nhà cho ông.

Bà H trình bày nhà đất tại ô 42, lô 07 dù mang tên anh H nhưng tiền mua đất và xây nhà là tiền của bà, bà chỉ để anh H đứng tên. Để có tiền kinh doanh, bà làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông H, bà G vì bà biết công ty của ông H có dự án vay tại Ngân hàng T Việt Nam chi nhánh C, huyện K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng T). Ông H thế chấp nhà đất trên để vay số tiền 1.200.000.000đ, trong đó bà được nhận 900.000.000đ, ông H giữ 300.000.000đ, tiền lãi và tiền gốc của ai thì người ấy trả. Ngày 28/4/2011, bà thỏa thuận cùng ông L cho bà Nguyễn Thị M (bạn của ông L) thuê gác ba có diện tích 45m^2, ông L đưa tiền cho bà để trả tiền lãi ở Ngân hàng, việc thỏa thuận không lập biên bản. Sau khi hết 36 tháng trả nợ Ngân hàng, bà chuyển nhượng nhà đất cho ông L để ông L làm thủ tục vay dự án lớn tại Hà Nội với số tiền 2.000.000.000đ để cả hai cùng có vốn kinh doanh, ông L còn bảo bà viết thêm giấy thuê nhà để thuận cho việc vay vốn. Khoảng tháng 6/2011 bà M chuyển đi, để lại các tài sản gồm 01 tủ đứng, 01 ti vi, 01 bàn trang điểm, 01 ảnh cưới của con gái bà M. Bà xác định việc chuyển nhượng nhà đất cho ông H, bà G và sau đó tiếp tục chuyển nhượng cho ông L đều chỉ thực hiện về mặt thủ tục để vay vốn kinh doanh, thực chất nhà đất vẫn là của bà, bà cùng các con trai là T và M vẫn sinh sống ở đây. Do đó bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2013/DS-ST ngày 24/9/2013, TAND huyện K đã áp dụng các Điều 122, 124, 127, 137, 410 và 492 BLDS 2005; điểm

b khoản 2 Điều 199, khoản 2 Điều 202, Điều 131 của BLTTDS; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án.

Xử: Tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa ông L với bà H xác lập ngày 28/4/2011 vô hiệu.

Buộc bà H và anh T, anh M có nghĩa vụ trả lại ông L ngôi nhà đã thuê gắn liền với quyền sử dụng đất tại ô 42, lô 07 khu dân cư Dịch vụ thương mại - Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 438016 do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2011 mang tên ông L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/10/2013, bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/10/2013, Viện trưởng VKSND tỉnh Hải Dương có quyết định kháng nghị số10/QĐ-KNPT, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 09/2013/DS-ST của TAND huyện K, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 05/2014/DS-PT ngày 27/01/2014, TAND tỉnh Hải Dương đã áp dụng khoản 3 Điều 275 của BLTTDS: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Hải Dương, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2013/DS-ST của TAND huyện K về tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa ông Đặng Xuân L và bà Trần Thị H; giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện K giải quyết theo quy định.

Sau khi TAND huyện K thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm, nguyên đơn là **ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là**: Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất tại ô 42, lô 07, diện tích 95 m^2 và ngôi nhà 4 tầng xây trên đất ở khu dân cư Dịch vụ thương mại - Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BH 438016 do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2011.

Ông L trình bày ông và ông H là bạn bè, ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông nhà đất tại ô 42 lô 07 khu dân cư Dịch vụ thương mai – Văn hóa thể thao thị trấn M để kinh doanh. Ông biết rõ nhà đất đó được thế chấp tại Ngân hàng nhưng do ông H cần tiền nên ngày 02/11/2011 ông và vợ chồng ông H, bà G tiến hành giao nhận tiền tại nhà ông H. Anh H là người lập biên bản bản và giao nhà, biên bản có chữ ký xác nhận của ông, anh H, ông H cùng người làm chứng là bà H, bà M. Việc anh H cũng ký tên vì khi đó anh H không có chỗ ở, vẫn được ông H cho ở nhờ tại nhà đất đó. Do không có nhu cầu ở nên ông ký hợp đồng cho bà H thuê nhà. Ngày 14/11/2011, sau khi ông H trả hết nợ Ngân hàng và rút GCNQSDĐ ra, ông và vợ chồng ông H, bà G tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo đúng quy định của pháp luật, được công chứng tại Văn phòng Công chứng A và đến ngày 23/11/2011 thì ông được cấp

GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Trong quá trình ông cho bà H thuê nhà thì bà H có làm thêm mái tôn ở dưới hiên tầng một và lát gạch đỏ.

Ngày 19/5/2015, anh H có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa anh với vợ chồng ông H, bà G và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H, bà G với ông L là vô hiệu; yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số AN 850038 của ông H, bà G và GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 438016 của ông L vì trái pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H và anh H là ông B trình bày: Việc chuyển nhượng giữa anh H và ông H, bà G vì nhu cầu vay vốn như bà H trình bày là đúng, anh H cũng xác nhận tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên tất cả chỉ thực hiện về mặt thủ tục mà không được thực hiện trên thực tế, tức là không có việc giao tiền và giao nhà đất, hiện bà H vẫn quản lý, sử dụng nhà đất đang tranh chấp. Bên cạnh đó, biên bản xác minh hiện trạng ngày 02/11/2011 khi chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H, bà G với ông L không ghi nhận về nhà trên đất mặc dù ngôi nhà đã xây dựng và sử dụng từ năm 2009. Việc hồ sơ phản ánh không đúng hiện trạng là không hợp pháp. Vì dựa trên 02 hợp đồng không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật nên GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông H, bà G và ông L là trái pháp luật nên đề nghị Tòa án tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và hủy 02 GCNQSDĐ đó. Bản chất của sự việc không có giao dịch thực tế nên anh H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L, bà H có làm thêm 01 sân gạch đỏ trước nhà với diện tích hơn 12m^2 và 01 mái tôn chống nóng phía trước nhà với diện tích 64m^2, ngoài ra không xây dựng thêm công trình nào khác.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện K trình bày: Hồ sơ chuyển nhượng giữa anh H với vợ chồng ông H, bà G; giữa vợ chồng ông H, bà G với ông L và thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H, bà G, ông L đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên anh H yêu cầu hủy 02 GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng ông H, bà G và cho ông L là không có căn cứ. UBND huyện K giữ nguyên 02 GCNQSDĐ trên.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn M trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh H với vợ chồng ông H, bà G được ký kết hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên UBND thị trấn M không chấp nhận yêu cầu của anh H về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng A trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông H, bà G với ông L được ký kết hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo đúng thủ tục

theo quy định của pháp luật nên Văn phòng Công chứng An Phú không chấp nhận yêu cầu của anh H về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Ông H và bà G trình bày: Quá trình chuyển nhượng giữa anh H với ông bà và giữa ông bà với ông L như ông L trình bày là đúng. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, có giao nhận nhà đất và tiền trên thực tế. Vì vậy ông bà không chấp nhận yêu cầu của anh H về việc hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng và GCNQSDĐ.

Các đương sự không thống nhất được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày: Ông L tự nguyện trả cho bà H giá trị 01 sân gạch và 01 mái tôn chống nóng theo chứng thư thẩm định giá vì tài sản do bà H tự làm sau khi các bên đã chuyển nhượng nhà đất cho nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 18/7/2017, TAND huyện K, tỉnh Hải Dương căn cứ vào Điều 255, 256, 401, khoản 3 Điều 688, khoản 1 và 2 Điều 689, 692 của BLDS 2005; Điều 357 của BLDS 2015; khoản 2 Điều 46, Điều 105, 106, 107, khoản 2 Điều 123, 136 của LĐĐ 2003; Điều 147, Điều 227, Điều 228 của BLTTDS 2015; Pháp lệnh số số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội;

- Xác định: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số ở ô 42, lô 07, diện tích 95m^2 và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 04 tầng ở khu dân cư Dịch vụ thương mại - Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 438016 do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2011 là tài sản của ông Đặng Xuân L.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L: Buộc bà H cùng các con trai đang sử dụng nhà, đất này là anh M, anh T phải trả cho ông L QSDĐ tại thửa đất ở ô 42, lô 07, diện tích 95 m^2 và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 04 tầng ở khu dân cư Dịch vụ thương mại - Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Chấp nhận sự tự nguyện của ông L về việc ông L trả cho bà H giá trị 01 sân gạch và 01 mái tôn chống nóng tương ứng số tiền 12.252.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được lập và chứng thực ngày 10/12/2008 tại UBND thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương giữa anh với ông H, bà G và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được lập và công chứng ngày 14/11/2011 tại Văn phòng công chứng A giữa ông H, bà G với ông L là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh H về việc hủy GCNQSDĐ số AN 850038 của UBND huyện K cấp ngày 31/12/2008 cho ông H, bà G và GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 438016 của UBND huyện K cấp ngày 23/11/2011 cho ông L.

-Về án phí:

+ Bà H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09251 ngày 09/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương, bà H đã thi hành xong nghĩa vụ án phí.

+ Anh H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập. Đối trừ với số tiền 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 002615 ngày 19/5/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương (do bà Trần Thị H nộp thay), anh H đã thi hành xong nghĩa vụ về án phí.

+ Trả lại ông L số tiền 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 06417 ngày 08/10/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương.

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/7/2017, bà H và anh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông L; ông Đ; đại diện UBND huyện K; đại diện UBND thị trấn M, huyện K; đại diện Văn phòng Công chứng A; ông H và bà G; anh T và anh M vắng mặt, đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Anh H có kháng cáo nhưng vắng mặt, đã ủy quyền cho ông B là người đại diện.

Bà H và ông B có mặt. Ông B trình bày: Bà H và anh H giữ nguyên kháng cáo, đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của ông L và chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định quyền sử dụng 95m^2 tại ô 42, lô 07 khu dân cư Dịch vụ thương mại – Văn hóa thể thao thị trấn M và nhà 4 tầng trên đất là tài sản hợp pháp của ông L. Hợp đồng chuyển nhượng từ anh H sang vợ chồng ông H, bà G và từ vợ chồng ông H, bà G sang ông L là hợp pháp; GCNQSDĐ của vợ chồng ông H, bà G và GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền của ông L của ông L đều được cấp theo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định. Vì vậy VKS đề

nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà H và anh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện K. Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà H và anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

- Kháng cáo của bà H và anh H trong thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS nên là kháng cáo hợp lệ.

- Ông L; ông Đ; đại diện UBND huyện K; đại diện UBND thị trấn M, huyện K; đại diện văn phòng Công chứng A; ông H và bà G, anh T và anh M đều có đơn xin xét xử vắng mặt; anh H đã uỷ quyền cho ông Bình là người đại diện nên HĐXX xét xử vắng mặt những người trên là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung kháng cáo của bà H và anh H:

[1] Bà H trình bày thửa đất tại ô 42 lô 07 ở khu dân cư Dịch vụ thương mại - Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương là do vợ chồng bà mua, anh H chỉ đứng tên vì là con trai trưởng chứ vợ chồng bà H chưa cho. Tuy nhiên anh H nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ Công ty TNHH D theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 353 ngày 20/11/2007, được UBND thị trấn M chứng thực ngày 20/6/2008 theo đúng quy định của pháp luật và anh H đã được cấp GCNQSDĐ ngày 15/7/2008. Anh H với bà H đều không xuất trình được căn cứ chứng minh việc anh H chỉ đứng tên hộ. Vì vậy anh H có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên.

[2] Bà H và anh H đều trình bày hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H với vợ chồng ông H, bà G và giữa vợ chồng ông H, bà G với ông L đều không diễn ra trên thực tế mà chỉ là thủ tục nhằm mục đích vay vốn. Tuy nhiên anh H xác định rằng việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, vợ chồng ông H, bà G và ông L cũng đều xác định tự nguyện ký kết hợp đồng và có thực hiện hợp đồng trên thực tế. Bà H không cung cấp được được căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng trên không có thật mà thực chất chỉ nhằm mục đích vay vốn.

[3] Ông B – người đại diện theo ủy quyền của bà H và anh H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng và thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H, bà G có nhiều sai sót như:

- Đơn xin cấp GCNQSDĐ của ông H lập ngày 08/12/2008 nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H và ông H lập ngày 10/12/2008 là không đúng

quy định. Tuy nhiên căn cứ vào những tài liệu có trong hồ sơ, anh H và ông H, bà G đều có đơn đề nghị chuyển nhượng QSDĐ và cùng tiến hành xác định hiện trạng từ ngày 08/12/2008.

- Tại khoản 2 Điều 1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung *"gồm 1 ngôi nhà 4 tầng nằm trên DT 95m^2"* có nét bút và cách viết khác với phần chữ khác trong hợp đồng. Trước đó khi hai bên thỏa thuận với nhau chỉ thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, không thỏa thuận về tài sản trên đất.

- Tại phần chứng thực của Hợp đồng là chữ viết tay ghi nhận "*Hai bên A & B đã cùng bàn bạc, thỏa thuận, thống nhất…trước sự chứng kiến của tôi tại…"* là Chủ tịch Trần Trung T tuy nhiên điều này không đúng sự thật và không đúng quy định của pháp luật vì hai bên chỉ ký tên vào hợp đồng chứ không thỏa thuận, bàn bạc tại trụ sở UBND.

- Biên bản xác minh lập ngày 08/12/2008 chỉ thể hiện diện tích đất 95m^2 mà không thể hiện nhà trên đất và chỉ có chữ ký giáp ranh của bà Bùi Thị C mà không có chữ ký của các hộ khác.

- Ngày tiếp nhận hồ sơ là 25/12/2008, ngày cấp GCNQSDĐ cho ông H là 30/12/2008 tuy nhiên theo quy định tại Bộ thủ tục hành chính do UBND tỉnh Hải Dương ban hành thì thời gian thẩm định hồ sơ là 50-55 ngày.

Những sai sót trên không làm thay đổi bản chất của sự việc là có sự chuyển nhượng giữa anh H với vợ chồng ông H, bà G và giữa vợ chồng ông H, bà G với ông L. Thủ tục chuyển nhượng, cấp GCNQSDĐ đều tuân theo quy định của pháp luật như cấp sơ thẩm đã phân tích là đúng. Những căn cứ do bà H và ông Bình trình bày không có chứng cứ chứng minh.

Vì vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H và anh H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà H và anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 BLTTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H và anh Bùi Quang H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ vào Điều 255, 256, 401, khoản 3 Điều 688, khoản 1 và 2 Điều 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 46, Điều 105, 106, 107, khoản 2 Điều 123, 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội;

- Xác định: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: ô 42-lô 07, diện tích 95 m^2 và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 4 tầng ở khu dân cư Dịch vụ thương mại - Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 438016 do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2011 là tài sản của ông Đặng Xuân L.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Xuân L: Buộc bà Trần Thị H cùng các con trai đang sử dụng nhà, đất này là anh Bùi Văn M, anh Bùi Anh T phải trả cho ông Đặng Xuân Lộc quyền sử dụng đất tại thửa đất số: ô 42-lô 07, diện tích 95 m^2 và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 4 tầng ở khu dân cư Dịch vụ thương mại - Văn hóa thể thao thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Chấp nhận sự tự nguyện của ông L về việc ông L trả cho bà H giá trị 01 sân gạch và 01 mái tôn chống nóng tương ứng số tiền **12.252.000đ** *(Mười hai triệu hai trăm năm mươi hai nghìn đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu mà người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Bùi Quang H về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập và chứng thực ngày 10/12/2008 tại Uỷ ban nhân dân thị trấn M, huyện K, tỉnh Hải Dương giữa anh Bùi Quang H với ông Phạm Văn H, bà Ngô Thị G; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập và công chứng ngày 14/11/2011 tại Văn phòng công chứng A giữa ông Phạm Văn H, bà Ngô Thị G với ông Đặng Xuân L là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Bùi Quang H về việc: Yêu cầu hủy quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 850038 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 31/12/2008 cho ông Phạm Văn H, bà Ngô Thị G và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 438016 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 23/11/2011 cho ông Đặng Xuân L.

- Bà Trần Thị H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ với số tiền 200.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09251 ngày 09/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương, bà H đã thi hành xong nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Bùi Quang H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập, đối trừ với số tiền 200.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 002615 ngày 19/5/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương (do bà Trần Thị H nộp thay), anh H đã thi hành xong nghĩa vụ về án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại ông Đặng Xuân L số tiền **200.000đ** *(Hai trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 06417 ngày 08/10/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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.

2. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Trần Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ với số tiền 300.000đ bà H đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/0001205 ngày 03/8/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương, bà H đã thi hành xong nghĩa vụ án phí dân sự phúc thẩm

- Anh Bùi Quang H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ với số tiền 300.000đ anh H đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/0001206 ngày 03/8/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hải Dương, anh H đã thi hành xong nghĩa vụ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 23/01/2018.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện K;
- THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Lê Thị Thanh Thủy