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

Bản án số: 30/2023/DS-PT
Ngày 12/6/2023
"V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Nam.

Các Thẩm phán: Ông Phúc An Hoành và ông Hồ Thanh Sơn.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà La Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang*:** Ông Trần Công Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 tháng 3 và ngày 12 tháng 6 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2022/TLPT - DS, ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

Do bản án dân sự sơ thẩm 80/2022/DS - ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2023/QĐ-PT, ngày 17 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị T**, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số nhà 04, ngách 4, ngõ 29, tổ 12, phường H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Bà T có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Đinh Văn M**, sinh năm 1969;

và bà **Đinh Thị K.T**, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số nhà 60, phố A, tổ 16, phường P, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Ông M có mặt, Bà K.T có đơn xin xử vắng mặt.

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

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Mạnh D, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H; Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang; Địa chỉ: Số 429, đường C, phường Y, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Có đơn xin xử vắng mặt.

+ Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang

Địa chỉ: Số 06, đường S, Tổ 7, phường Q, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nịnh Văn A, chức vụ: Trưởng phòng. Có đơn xin xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đỗ Thị T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số nhà 04, ngách 4, ngõ 29, tổ 12, phường H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn bà Đỗ Thị T trình bày:* Bà có một thửa đất tại tổ 12, phường H, thành phố T.Q, diện tích 84,1m^2. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 mang tên bà Đỗ Thị T. Năm 2010 Bà T vay tiền của ông Đinh Văn M để kinh doanh, số tiền 260.000.000 đồng, lãi suất theo thỏa thuận là 5.000.000 đồng một tháng. Từ tháng 12/2010 đến tháng 3/2011 bà đã trả tiền lãi cho ông M là 20.000.000 đồng. Đến tháng 4/2011, ông M có đặt vấn đề tăng tiền lãi nhưng khi đó bà làm ăn khó khăn nên có trao đổi là cứ cộng lãi vào gốc, vì vậy tháng 4/2011 ông M cộng 20.000.000 đồng tiền lãi vào gốc thành 280.000.000 đồng và viết lại giấy vay tiền với thời hạn trả là 3 năm, khi viết lại giấy vay tiền bà có đưa cho ông M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003 mang tên bà Đỗ Thị T đối với thửa đất tại tổ 12, phường H, thành phố T.Q, diện tích 84,1m^2. Hai bên thỏa thuận với nhau: Ông M không được sang tên thửa đất này, nếu trong thời gian 6 tháng bà không trả được tiền lãi cho ông M thì ông M mới có quyền thay đổi nội dung thỏa thuận. Sau khi viết lại giấy vay tiền, do khó khăn nên bà chưa trả được tiền cho ông M nhưng bà có khất nợ và bảo ông M cứ cộng lãi vào gốc. Trong thời gian này bà có thuê người đến sửa chữa lại nhà để cho thuê trọ nhưng được vài ngày ông M có gọi bà, bảo bà ra Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang làm thủ tục chuyển nhượng để đảm bảo khoản tiền vay. Do không hiểu biết pháp luật nên ngày 15/4/2011 ông M mang giấy tờ ra chợ P.T (chỗ bà bán hàng) để bà ký, lúc này bà có đắn đo thì ông M có những câu nói đe dọa bà nên bà buộc phải ký giấy tờ chuyển nhượng nhà đất cho ông M. Vì vậy, đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu việc Ông M cho bà vay tiền. Đến năm 2016 ông M tự làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông M , trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà chỉ có diện tích 84,1m^2 nhưng khi ông M và Bà K.T được cấp giấy mới thì diện tích lại tăng là 131,8m^2; như vậy ông M đã xin cấp tăng 47,7m^2 đất của bà. Từ năm 2017 ông M làm hợp đồng thuê nhà với bà, mỗi tháng bà trả cho Ông M số tiền thuê nhà là 1.000.000 đồng. Trong thời gian vay tiền bà làm ăn khó khăn nên vẫn khất nợ và vợ chồng ông M vẫn hứa cho bà chuộc lại nhà nên bà không có ý kiến gì. Đến tháng 4 năm 2021 ông M và bà có cãi nhau và ông M mới nói là nhà bà đã bán cho vợ chồng ông M rồi nên bà mới biết việc vợ chồng ông M sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Do đó bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2011 giữa bà Đỗ Thị T và ông Đinh Văn M,

bà Đinh Thị K.T vô hiệu; Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, ngày 19/12/2016 mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T, vào sổ cấp giấy số CS 02946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp.

* *Bị đơn ông Đinh Văn M trình bày*: Ngày 15/4/2011 ông và vợ là bà Đinh Thị K.T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Đỗ Thị T, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: Tổ 20, phường H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 063162 do Ủy ban nhân dân thị xã T.Q1 cấp ngày 18/11/2003, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00575/QSDĐ/YL, diện tích thửa đất 84,1m^2. Việc vợ chồng ông M mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông đã làm các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T. Tài sản trên đất là 01 nhà cấp IV và 4 phòng trọ đã xuống cấp, sử dụng được 02 phòng. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông chưa cải tạo gì đối với nhà đất này. Vợ chồng ông đã nhận nhà đất sau khi nhận chuyển nhượng nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông cho bà Đỗ Thị T ở nhờ, đến năm 2016 vợ chồng ông cho bà T thuê lại gian nhà và hai bên có ký kết hợp đồng thuê nhà. Trong thời gian thuê nhà, bà T không thanh toán tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận, bà T đã ký giấy nhận nợ tiền thuê nhà của ông, ông có yêu cầu bà T trả tiền thuê nhà và trả nhà do đã hết hợp đồng nhưng bà T không trả. Vì vậy, tháng 7 năm 2021 vợ chồng ông có mời Công an phường H, thành phố T.Q đến giải quyết, nội dung làm việc là ông đồng ý cho bà T thuê nhà đến tháng 12 năm 2021, bà T phải thanh toán hết số tiền thuê nhà mà chưa thanh toán cho ông, bà T đã nhất trí và ký vào biên bản do Công an phường H lập nhưng sau đó bà T vẫn không thực hiện. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2011 giữa bà Đỗ Thị T và ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị K.T vô hiệu; Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, ngày 19/12/2016, mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T, vào sổ cấp giấy số CS 02946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp, ông không nhất trí.

* *Bị đơn bà Đinh Thị K.T trình bày:* Bà nhất trí với ý kiến của ông Đinh Văn M là chồng bà. Bà K.T không bổ sung nội dung gì khác. Do bận công việc Bà K.T xin vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa.

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang trình bày*: Ngày 15/4/2011 bà Đỗ Thị T và ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị K.T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang. Tại thời điểm công chứng, giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, không có bất kỳ thông báo nào của cơ quan nhà nước về việc tạm dừng giao dịch đối với thửa đất này. Các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự và đã đọc nội dung hợp đồng rồi ký trước mặt công chứng viên. Việc thực hiện công chứng đối với hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang trình bày*: Ngày 23/12/2015 bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.Q tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T. Hồ sơ gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X 063162 do UBND thị xã T.Q1 (nay là thành phố T.Q) cấp ngày 18/11/2003 mang tên bà Đỗ Thị T; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2011 giữa bà Đỗ Thị T với ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị K.T được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang; đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 07/8/2014 của ông Đinh Văn M; hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính để luân chuyển nghĩa vụ tài chính về đất sang cơ quan thuế. Căn cứ Điều 79 Nghị định 43/2014/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Khoản 2 điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thành phần hồ sơ địa chính; khoản 1 Điều 17, Điều 21 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định và trình ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/CP; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Ngày 19/10/2016 bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.Q tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai (cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đo đạc xác định lại ranh giới, diện tích thửa đất) của ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T. Hồ sơ gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X 063162 do UBND thị xã T.Q1 (nay là thành phố T.Q) cấp ngày 18/11/2003 mang tên bà Đỗ Thị T; phiếu lấy ý kiến khu dân cư được UBND phường H xác nhận ngày 27/02/2016; đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại quyền sử dụng đất ngày 18/10/2016 của ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T; hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính để luân chuyển nghĩa vụ tài chính về đất sang cơ quan thuế. Căn cứ Điều 76; điểm b khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thành phần hồ sơ địa chính; điểm k khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-

BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.Q đã tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai (cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đo đạc xác định lại ranh giới, diện tích thửa đất) của ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị T đã rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 19/12/2016.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T.Q xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST, ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang, quyết định.

1. Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

2. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/4/2011 giữa bà Đỗ Thị T và ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị K.T vô hiệu;

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T, vào sổ cấp giấy số CS 02946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 19/12/2016.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2022, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị T nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

- Hủy bản án sơ thẩm.

- Hủy hợp đồng ngày 15/4/2011 giữa bà Đỗ Thị T và ông Đinh Văn M;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T, vào sổ cấp giấy số CS 02946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 19/12/2016.

- Đề nghị cho bà T được trả tiền gốc vay số tiền 260.000.000 đồng và lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự do bà vay tiền bị ép buộc ký giấy bán nhà giả tạo để che dấu sự thật.

- Tài sản Bà T bán theo hợp đồng có 84,1m ^{2}, nhưng Ông M đã dùng thủ đoạn khai khống thêm 47, 7m ^{2} đất trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu cho bà Thuỷ, mà đất đó được cấp cho vợ chồng Ông M là sai phạm nghiêm trọng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đỗ Thị T giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Bị đơn ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người đại diện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang và người đại diện Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên lời khai trong quá trình xét xử sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị T là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí: Đương sự kháng cáo phải chịu án phí 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 05/9/2022, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên đơn kháng cáo hợp lệ.

[2]. Về nội dung vụ án:

Về nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và kết quả xác minh, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 15/4/2011 tại Phòng Công chứng số

01 tỉnh Tuyên Quang, bà Đỗ Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị K.T chuyển nhượng thửa đất số 99a, tờ bản đồ số 10, diện tích thửa đất 84,1m^2, địa chỉ thửa đất tại xóm 20, xã L, thị xã T.Q1 (nay là tổ 12, phường H, thành phố T.Q), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 063162 do Ủy ban nhân dân thị xã T.Q1 cấp ngày 18/11/2003, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00575/QSDĐ/YL mang tên bà Đỗ Thị T với giá trị chuyển nhượng là 280.000.000 đồng.

Bà T thừa nhận bà trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng này tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ lời khai của người đại diện của Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang xác định: Tại thời điểm công chứng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, không có bất kỳ thông báo nào của cơ quan nhà nước về việc tạm dừng giao dịch đối với thửa đất này. Các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự và đã đọc nội dung hợp đồng rồi ký trước mặt công chứng viên. Việc thực hiện công chứng đối với hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật. Ông M trình bày bà T nợ số tiền 260.000.000 đồng, sau đó có vay thêm 20.000.000 đồng, tổng cộng là 280.000.000 đồng, bà T có thỏa thuận với Ông M nếu không thanh toán được gốc và lãi thì sẽ chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng Ông M. Vì vậy, sau khi vay tiền bà T không có khả năng thanh toán tiền gốc và lãi cho vợ chồng Ông M nên hai bên đã cùng nhau đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, không có căn cứ chứng minh việc Bà T bị ép buộc phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 01/4/2016, bà T đã ký hợp đồng thuê nhà ở với Ông M, bà K.T, với giá thuê nhà là 1.000.000 đồng/tháng (là nhà đất mà năm 2011 bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng Ông M), việc ký hợp đồng thuê nhà ở này bà T cũng thừa nhận bà tự nguyện ký hợp đồng thuê nhà ở với Ông M; ngoài ra bà T cũng thừa nhận còn ký giấy xác nhận nợ tiền thuê nhà của Ông M (số tiền nợ tiền thuê nhà là 19.000.000 đồng) là đúng, nội dung này phù hợp với nội dung biên bản làm việc ngày 20/7/2021 do Công an phường H, thành phố T.Q lập giữa bà Đỗ Thị T và ông Đinh Văn M về việc có tranh chấp với nhau gây mất trật tự an ninh. Trong nội dung biên bản này, Ông M trình bày về việc bà T nợ tiền thuê nhà không trả và yêu cầu bà T hết ngày 31/12/2021 bà T phải trả tiền nhà, nếu bà T không trả tiền thì Ông M không cho thuê nhà nữa và bà T phải chuyển ra khỏi nhà. Ý kiến của bà T trong biên bản thể hiện nhất trí với ý kiến của Ông M và cam kết sẽ thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ là tin nhắn trên điện thoại có nội dung chuyển tiền do bà T giao nộp thể hiện, ngày 29/12/2021 bà T trả tiền nhà cho Ông M, như vậy đến thời điểm này bà T vẫn thể hiện ý chí trả tiền thuê nhà cho Ông M mà không có tài liệu nào chứng minh về việc bà không đồng ý với hợp đồng thuê nhà.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (ngày 15/4/2011), đến ngày 23 tháng 12 năm 2015 Ông M, Bà K.T mới làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông M, Bà K.T đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 19/10/2016 tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai (cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đo đạc xác định lại ranh giới, diện tích thửa đất), ngày 19/12/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, vào sổ cấp giấy số CS02946, mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T. Từ ngày 15/4/2011 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ông M ạnh, Bà K.T cho đến năm 2021 bà T mới cho rằng quyền lợi của bà bị xâm phạm để khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/4/2011 giữa bà Đỗ Thị T và ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị K.T là hợp pháp, không có căn cứ huỷ hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T là có căn cứ, phù hợp theo quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bà T không xuất trình thêm các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T.

Đối với yêu cầu huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST, ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q, Hội đồng xét xử xét thấy: Toà án cấp sơ thẩm từ khi thụ lý, điều tra, xác minh thu thập chứng cứ, hoà giải và xét xử đã đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố Tụng dân sự, do vậy không có căn cứ để huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST, ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q.

Đối với yêu cầu của Bà T cho rằng tài sản Bà T bán theo hợp đồng giả tạo có 84,1m ^{2}, nhưng Ông M đã dùng thủ đoạn khai khống thêm 47,7m ^{2} đất trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu cho bà Thuỷ, mà đất đó được cấp cho vợ chồng Ông M. Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi Ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của bà Thuỷ, Ông M đã làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đo đạc xác định lại ranh giới, diện tích thửa đất của Ông M và Bà K.T theo quy định tại khoản 1 Điều 10 thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, diện tích 47,7m ^{2} đất trồng cây lâu năm không được xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống khi chưa được Uỷ ban nhân dân thành phố cho phép. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ý kiến của khu dân cư được Uỷ ban nhân dân phường H xác nhận. Do vậy hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn M và Đinh Thị K.T là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T, vào sổ cấp giấy số CS 02946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 19/12/2016. Tại phiên

tòa sơ thẩm, bà T từ nguyện rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là đúng quy định. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T. Vì bà T đã rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung này.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị T là không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/4/2011 giữa bà Đỗ Thị T và ông Đinh Văn M, bà Đinh Thị K.T vô hiệu.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161175, mang tên ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T, vào sổ cấp giấy số CS 02946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 19/12/2016.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị T phải nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000417, ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Bà T đã nộp đủ số tiền án phí dân sự phúc thẩm; Ông Đinh Văn M và bà Đinh Thị K.T không phải chịu án phí vụ án.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/6/2023).

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 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, 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./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố T.Q;
- Chi cục THADS thành phố T.Q;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đức Nam