

**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: **01/2019/DS-PT**

Ngày: 23/12/2019

V/v Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu và hủy quyết định cá biệt

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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Long

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Cường

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/TBTL-TA ngày 17 tháng 7 năm 2017 về “*Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt*”. Do có kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Mộng L1 là ông Nguyễn Văn V; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình L3; Kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim L2 và ông Nguyễn Văn T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Quang L, sinh năm 1963; Trú tại: 305/10 đường Tr1, phường X1, quận T1, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1969; trú tại: 07 đường G, phường H8, quận H9, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị H:

- Bà Nguyễn Thị H1 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; Có mặt.

2.2. Bà **Phạm Thị Mộng L1**, sinh năm 1960; Trú tại: K36/24 Đường Y, quận H9, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp và là Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Mộng L1:

Ông Phạm Xuân Th – Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Có mặt.

2.3. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1962; Bà **Lê Thị Kim L2**, sinh năm 1964; Cùng trú tại: 98 đường H10, quận T1, thành phố Đà Nẵng. Đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Kim L2:
Luật sư Lê Thị Xuân M –thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

3.1. Ông **Võ Đình L3**, sinh năm 1954; Trú tại: K36/24 Đường Y, quận H9, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình L3:

- Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1971, trú tại: 06 đường H11, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam (theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2016). Vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Thành Ch**; địa chỉ: Khối T3, phường C2, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

3.2. **Văn phòng Công chứng H2**; Địa chỉ trụ sở: số 122 Đường Ng1, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn H3**, chức vụ: Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn H4**, sinh năm 1989, trú tại: 122 Đường Ng1, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam (theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2016). Vắng mặt

3.3. **Ủy ban nhân dân thành phố H2, tỉnh Quảng Nam**; Địa chỉ trụ sở: số 09 Tr2, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Văn S** – Phó chủ tịch. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thành Nh** – Phó trưởng phòng TN&MT. Vắng mặt.

3.4. **Ủy ban nhân dân phường C1, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam**; Địa chỉ trụ sở: 456 Cửa Đại, phường C1, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lưu Quang L cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn D trình bày:

Năm 1997, ông và bà Phạm Thị H qua thời gian tìm hiểu được hai bên gia đình chấp nhận đã làm lễ hỏi cưới theo tập quán và chung sống với nhau từ năm 1997. Đến năm 1998 thì có con trai Lưu Văn H5 và đến năm 2000 thì có con trai thứ hai là Lưu Phạm Văn H6. Đến ngày 29/8/2005 thì vợ chồng làm thủ tục đăng ký kết hôn tại ủy ban nhân dân (UBND) phường X1, quận T1, thành phố Đà Nẵng. Trong quá trình chung sống, từ nguồn tiền tiết kiệm của vợ chồng và mượn thêm của người em gái ông, vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N1 nhà đất tại thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 4, địa chỉ 184 Đường Ng, phường C1, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam vào năm 2003. Do ông phải đi học xa và thường xuyên đi công tác nên vợ ông đã một mình đứng tên trong Đơn xin cấp quyền nghiệp chủ nhà đất và được UBND thị xã H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V812451 ngày 21/7/2003. Kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất thì cả gia đình ông đã chuyển về đây để sinh sống. Đến năm 2006 để có tiền trả số tiền đã mượn của em gái ông khi mua nhà và đất của bà Lê Thị N1 nên vợ chồng ông đã thống nhất vay thế chấp nhà đất này tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng (VIB Đà Nẵng).

Đến năm 2007, sau khi tất toán Hợp đồng tín dụng với VIB Đà Nẵng, vợ chồng ông chuyển sang vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội Chi nhánh Đà Nẵng vì cần thêm vốn để đầu tư xây dựng lại ngôi nhà cho thuê. Hồ sơ thế chấp tài sản này cũng được Ngân hàng xác định tài sản nhà đất thuộc sở hữu của vợ chồng ông.

Đến năm 2009, UBND thành phố H2 có quyết định thu hồi toàn bộ nhà đất thì trong quyết định vẫn ghi tên vợ ông và chính vợ ông là người trực tiếp có đơn để được UBND thành phố H2 giải quyết về quyền lợi đền bù, đặc biệt là việc nhận đất tái định cư và mua thêm lô đất tái định cư liền kề.

Mặc dù nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 4, địa chỉ 184 Đường Ng, phường C1, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam là tài sản thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng ông, nhưng ông mới được biết vợ ông là bà Phạm Thị H đã đơn phương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/11/2008 cho bà Phạm Thị Mộng L1 để nhờ bà L1 vay tiền Ngân hàng mà hoàn toàn không có sự đồng ý của ông.

Đồng thời, ông cũng mới được biết về việc vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1 ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất (02 lô đất này là kết quả đền bù, tái định cư khi UBND thành phố H2 thu hồi toàn bộ nhà đất tại 184 Đường Ng, thành phố H2) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 vào ngày 10/10/2014 và ngày 17/10/2014.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/11/2008 của bà Phạm Thị H với bà Phạm Thị Mộng L1, sau đó là 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2014 và ngày 17/10/2014 giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 đã xâm phạm quyền lợi về tài sản của ông theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị Mộng L1 được UBND phường C1 chứng thực số 537, quyền số 01TP/SCT/HĐGD ngày 10/11/2008 vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 được Văn phòng Công chứng H2 chứng nhận số 02724, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2014 vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 được Văn phòng Công chứng H2 chứng nhận số 02792, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2014 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 520457 do UBND thành phố H2 cấp ngày 24/4/2013 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 398374 do UBND thành phố H2 cấp ngày 22/01/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 382208 do UBND thành phố H2 cấp ngày 19/11/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Bà thống nhất như lời trình bày của ông Lưu Quang L về thời gian, điều kiện kết hôn, sinh con và việc hình thành tài sản của vợ chồng bà và việc bà tự ý nhờ người khác vay vốn cũng như làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại số 184 Đường Ng, thành phố H2 và các lô đất tái định cư tại khối H7, phường T2, thành phố H2.

Lần đầu bà làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất tại 184 Đường Ng, thành phố H2 và tiếp đến bà nhờ vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 lập thủ tục chuyển nhượng 02 lô đất tái định cư cho vợ chồng bà Lê Thị Kim L2, ông Nguyễn Văn T để được vay vốn như lần trước.

Theo thỏa thuận, vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 chỉ đứng tên danh nghĩa để vay tiền giúp bà nhưng sau khi thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất, hợp thửa 02 lô đất thành 01 lô và được cấp Giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất, quyền Sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền

với đất, số: BX 382208 do UBND thành phố H2 cấp ngày 19/11/2014 thì vợ chồng ông T, bà L2 lại cố tình không thực hiện việc thế chấp tài sản để vay tiền như thỏa thuận trước đó. Sau đó, bà nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 nếu không thực hiện việc thế chấp như đã thỏa thuận thì phải sang tên lại cho bà và bà hoàn trả lại tiền nhưng cuối cùng vẫn không có kết quả.

Toàn bộ quá trình diễn biến các quan hệ giao dịch nói trên, chồng bà là ông Lưu Quang L hoàn toàn không biết. Thực tế, nhà đất là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng việc bà tự ý chuyển nhượng tài sản đã xâm phạm đến quyền lợi về tài sản chung của chồng bà nên bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Quang L và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Phạm Thị Mộng L1 cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Bà và bà Phạm Thị H có quan hệ công tác cùng cơ quan là Phòng nhập khẩu của Công ty Xuất nhập khẩu Thủy sản Miền Trung và là chị em bạn thân quen rất lâu. Năm 2008 để có nguồn tiền bù lỗ kinh doanh, bà H có nhờ bà đứng tên vay tiền giúp vì bà có quan hệ rộng và rất có uy tín với Ngân hàng. Sau đó, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 184 Đường Ng, thành phố H2 cho bà đứng tên nghiệp chủ về danh nghĩa để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng (Techcombank Đà Nẵng) nhưng chính bà H mới là người có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi hàng tháng cho Ngân hàng.

Do chỉ đứng tên tài sản trên danh nghĩa nên chồng bà Phạm Thị H là ông Lưu Quang L không biết, không tham gia và ngay cả chồng bà là ông Võ Đình L3 cũng không hề biết về việc chuyển nhượng này.

Đến năm 2009, khi thực hiện dự án mở rộng đường TNT, UBND thành phố H2 có quyết định thu hồi toàn bộ nhà đất này, vì không phải là chủ sở hữu thực sự ngôi nhà và đất nên mọi thủ tục hành chính như Đơn xin giải quyết quyền lợi về việc đền bù và bố trí đất tái định cư đều do bà Phạm Thị H đích thân thực hiện như việc nhận tiền đền bù và thanh toán tiền mua đất tái định cư, đặc biệt là lô đất tái định cư được mua thêm. Để chứng minh rõ ràng việc này, bà đã tự nguyện lập và ký Giấy thỏa thuận ngày 26/12/2008 với nội dung xác định bà chỉ là người đứng tên tài sản để vay tiền giúp bà Phạm Thị H chứ không phải là chủ sở hữu thực sự tài sản này. Về thủ tục gửi UBND thành phố H2 để yêu cầu giải quyết việc đền bù và bố trí đất tái định cư thì bà cũng có Giấy ủy quyền để bà H được toàn quyền quyết định mọi việc.

Do tính kế thừa về thủ tục như thỏa thuận giữa bà và bà H, sau khi nhận được đất tái định cư thì bà vẫn tiếp tục thay mặt đứng tên trên danh nghĩa 02 lô đất tọa lạc tại thửa đất số 29 và 30, tờ bản đồ số 81, địa chỉ tại khối H7, phường

T2, thành phố H2. Thực hiện theo yêu cầu của bà Phạm Thị H, bà đã thế chấp 02 lô đất nêu trên để vay tiền giúp bà H tại Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Trung Việt với số tiền vay là 2.600.000.000 đồng. Đến năm 2014, khi đến hạn thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Trung Việt thì bà H chưa có tiền và bà cũng thường xuyên đi công tác nên để chủ động bà đã nói với bà H nhận lại tài sản hoặc tìm người khác đứng tên giúp. Sau đó, bà H có nói được người quen giới thiệu vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 có thể vay giúp tiền tại Ngân hàng. Như đã nhờ bà đứng tên trước đây, bà H tiếp tục nhờ bà ký giúp hợp đồng chuyển nhượng tài sản để vợ chồng ông T, bà L2 có danh nghĩa đứng tên vay giúp bà H vay tiền tại Ngân hàng. Thực tế bà và chồng bà là ông Võ Đình L3 hoàn toàn không quen biết vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 và thực tế cũng không có việc chuyển nhượng tài sản là 02 lô đất cho họ vì bản thân bà không phải là chủ sở hữu thực sự nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2014 và ngày 17/10/2014 chỉ là hình thức chứ thực tế không phải việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự, bà cũng không nhận bất kỳ khoản tiền thanh toán nào của vợ chồng ông T, bà L2.

Nay ông Lưu Quang L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Phạm Thị H; giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 vì xâm phạm quyền lợi về tài sản của ông L bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa đồng bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 trình bày:

Vào ngày 10/10/2014, bà Phạm Thị H có giới thiệu vợ chồng ông bà mua 01 lô đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81, địa chỉ khối H7, phường T2, thành phố H2 của vợ chồng ông Võ Đình L3, bà Phạm Thị Mộng L1 với giá 2.500.000.000 đồng. Vợ chồng ông L, bà L1 nhờ bà Phạm Thị H cùng vợ chồng ông bà mang tiền xuống trả vào Ngân hàng Đông Á nơi bà L1 vay để lấy sổ, vợ chồng ông bà đưa trước 2.000.000.000 đồng và lấy sổ đi công chứng xong vợ chồng ông bà đưa tiếp cho vợ chồng ông L, bà L1 số tiền 500.000.000 đồng và hai vợ chồng ông L, bà L1 đã ký giấy nhận tiền và vợ chồng ông bà tiếp tục hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 17/10/2014, bà Phạm Thị H giới thiệu vợ chồng ông bà mua tiếp 01 lô đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 81, diện tích 98 m² địa chỉ khối H7, phường T2, thành phố H2 của vợ chồng ông Võ Đình L3, bà Phạm Thị Mộng L1 với giá 800.000.000 đồng. Thực chất vợ chồng ông L và bà L1 bán với giá 750.000.000 đồng và bà H đã nhận 50.000.000 đồng tiền môi giới để bà H đi làm những thủ tục sang tên đổi chủ cho vợ chồng ông bà. Lô đất này vợ chồng bà L1, ông L đã thế chấp tại Ngân hàng Đông Á và vợ chồng bà L1, ông L đã ký

giấy nhận tiền. Sau đó vợ chồng ông bà cùng bà H đến trả tiền vào Ngân hàng Đông Á để rút sổ ra đi công chứng chuyển nhượng sang tên và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông L, bà L1 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, vợ chồng ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Quang L.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình L3 cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ông không ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ ông là bà Phạm Thị Mộng L1 và bà Phạm Thị H, sau đó ông mới biết vợ ông giúp bà Phạm Thị H đứng tên giúp về tài sản nhà đất tại 184 Đường Ng, thành phố H2 để vay tiền tại Ngân hàng. Còn việc ông ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2014 và ngày 17/10/2014 là do vợ ông nói ký giúp cho bà H để sang tên cho người khác cũng để đứng tên giúp nhằm vay được tiền tại Ngân hàng vì trong thực tế vợ chồng ông hoàn toàn không phải là chủ sở hữu thực sự tài sản nhà và đất nói trên. Tiếp theo, bản thân ông cũng không biết vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 và vợ chồng ông cũng không hề nhận tiền thanh toán gì của vợ chồng ông T, bà L2 từ việc ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất tại địa chỉ khối H7, phường T2, thành phố H2.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện Văn phòng Công chứng H2 trình bày:

Văn phòng Công chứng H2 có tiếp nhận hồ sơ công chứng và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông bà Phạm Thị Mộng L1, Võ Đình L3, Nguyễn Văn T và Lê Thị Kim L2 số công chứng 02724, quyền số 02 ngày 10/10/2014 và số 02792, quyền số 02 ngày 17/10/2014. Về thủ tục công chứng thực hiện theo đúng quy định pháp luật và việc công chứng theo đúng yêu cầu của các bên. Vì vậy, Văn phòng Công chứng H2 không đồng ý với yêu cầu của ông Lưu Quang L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 02724, quyền số 02 ngày 10/10/2014 và số 02792, quyền số 02 ngày 17/10/2014 vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án đại diện Ủy ban nhân dân thành phố H2, tỉnh Quảng Nam trình bày:

Nội dung yêu cầu của ông Lưu Quang L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 520457 ngày 24/4/2013 và Giấy chứng nhận số BQ 398374 ngày 22/01/2014 do UBND thành phố H2 cấp cho bà Phạm Thị Mộng L1; Giấy chứng nhận số BX 382208 ngày 19/11/2014 do UBND thành phố H2 cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 là không có cơ sở. Việc cấp

các giấy chứng nhận trên đã được UBND thành phố H2 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trách nhiệm đảm bảo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật thuộc về UBND phường C1 và Văn phòng Công chứng H2. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án đại diện ủy ban nhân dân phường C1, thành phố H2 trình bày:

Từ năm 2007 đến năm 2009, việc thực hiện các giao dịch hợp đồng liên quan đến người sử dụng đất được địa phương thực hiện theo Thông tư số 04/TT-BTNMT- BTP, đến năm 2009 thực hiện theo quyết định của UBND tỉnh Quảng Nam việc chứng thực các hợp đồng được chuyển giao cho các Văn phòng Công chứng trên địa bàn thành phố H2. Đối với trường hợp chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị Mộng L1 vào thời điểm đó đã được địa phương thực hiện đúng theo yêu cầu của các bên. Vì vậy, UBND phường C1 đề nghị Tòa án xem xét và căn cứ theo quy định của pháp luật để xét xử vụ án.

Với các nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 05/6/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 127, 128, 136, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Quang L về việc “*Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt*” đối với bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị Mộng L1, ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2, Văn phòng Công chứng H2, ủy ban nhân dân phường C1 và ủy ban nhân dân thành phố H2.

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị Mộng L1 được UBND phường C1 chứng thực số 537, quyền số 01TP/SCT/HĐGD ngày 10/11/2008 vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 được Văn phòng Công chứng H2 chứng nhận số 02724, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2014 vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phạm Thị

Mộng L1, ông Võ Đình L3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 được Văn phòng Công chứng H2 chứng nhận số 02792, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2014 vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 520457 do UBND thành phố H2 cấp ngày 24/4/2013 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 398374 do UBND thành phố H2 cấp ngày 22/01/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 382208 do UBND thành phố H2 cấp ngày 19/11/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2.

2. Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 có trách nhiệm hoàn trả lại diện tích đất 200 m², loại đất ở tại đô thị, tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81 và diện tích 98 m², loại đất ở tại đô thị, tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 81, địa chỉ khối H7, phường T2, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam cho ông Lưu Quang L và bà Phạm Thị H.

3. Bà Phạm Thị Mộng L1 và ông Võ Đình L3 có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 số tiền đã nhận là 3.250.000.000 đồng (*Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*).

4. Buộc bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 số tiền 922.000.000 đồng (*Chín trăm hai mươi hai triệu đồng*). Trong đó: Bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 mỗi bên phải chịu là 461.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền trên, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo. Trong thời hạn luật định,

Ngày 16/6/2017 bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà.

Ngày 19/6/2017 bị đơn bà Phạm Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng bà không có nghĩa vụ để cùng vợ chồng bà L1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà L2 922.000.000 đồng.

Ngày 19/6/2017 ông Nguyễn Văn V là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Mộng L1; của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình

L3, kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà L1 phải hoàn trả cho vợ chồng bà L2 số tiền 3.250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 461.000.000 đồng là không đúng vì thật sự bà H là người nhận và dùng tiền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

Bị đơn trong vụ án nhiều lần có đơn xin hoãn phiên tòa, và những lần sau cùng bị đơn bà Phạm Thị H xin hoãn phiên tòa với lý do bị bệnh phải điều trị tại Bệnh viện, qua xác minh tại Bệnh viện cho biết bà H đã tự mình đến Bệnh viện kê khai về bệnh và xin nhập viện.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H đề nghị hoãn phiên tòa. Sau khi khai mạc phiên tòa và thực hiện thủ tục bắt đầu phiên tòa, bà H đến phiên tòa để tham gia tố tụng trong trạng thái và tinh thần minh mẫn, bà tự nguyện tham gia tố tụng và đủ sức khỏe, trí tuệ để trình bày tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2, bà Phạm Thị H, không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; các đương sự không hòa giải được với nhau. Yêu cầu hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết.

Tòa xét:

[1]. Nhà, đất tại thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 4, địa chỉ 184 Đường Ng, phường C1, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam xuất phát từ nguồn gốc do bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N1 vào ngày 27/3/2003 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36/CN, được UBND Thị xã H2 chứng thực ngày 30/4/2003 (BL 107-110). Sau đó, bà Phạm Thị H được UBND Thị xã (nay là Thành phố) H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 812451 ngày 21/7/2003 với diện tích 160,65 m², loại đất ở (BL 125 - 128).

Bà Phạm Thị H và ông Lưu Quang L chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1997 và có 02 con chung. Nhưng đến ngày 29/8/2005, ông L và bà H mới đăng ký kết hôn tại UBND phường X1, quận T1, thành phố Đà Nẵng. Tính từ ngày sống chung đến ngày 29/8/2005 (ngày đăng ký kết hôn) hai bên mới đăng ký kết hôn là gần 08 năm.

Căn cứ Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, quy định: “*Nam và nữ chung sống với nhau như vợ chồng từ ngày 03 tháng 01 năm 1987 đến ngày 01 tháng 01 năm 2001, mà có đủ điều kiện kết hôn theo quy định của Luật này thì có nghĩa vụ đăng ký kết hôn trong thời hạn hai năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực cho đến ngày 01 tháng 01 năm 2003; Trong thời hạn này mà họ không đăng ký kết hôn, nhưng có yêu cầu ly hôn thì Tòa án áp dụng các quy định về ly hôn của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 để giải quyết. Từ sau ngày 01 tháng 01 năm 2003 mà họ không đăng ký kết hôn thì pháp luật không công nhận họ là vợ chồng*”.

Nên từ sau ngày 01/01/2003 ông Lưu Quang L và bà Phạm Thị H không đăng ký kết hôn pháp luật không công nhận họ là vợ chồng.

Đến ngày 29/8/2005 ông L và bà H đăng ký kết hôn tại UBND phường X1, quận T1, thành phố Đà Nẵng thì kể từ ngày 29/8/2005 ông L và bà H mới được pháp luật công nhận là vợ chồng.

Ngày 27/3/2003, sau gần 06 năm chung sống với ông L, bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị N1 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 36/CN được UBND thị xã H2 xác nhận ngày 30/4/2003 và được UBND Thị xã (nay là Thành phố) H2, tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 812451 ngày 21/7/2003, chứng nhận bà Phạm Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 4, diện tích 160,65 m², mục đích sử dụng đất: đất ở tại xã C1, thị xã H2, tỉnh Quảng Nam. Nên tài sản là thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 4, diện tích 160,65 m² là tài sản của Phạm Thị H. Án sơ thẩm cho rằng là tài sản chung giữa ông Lưu Quang L và bà Phạm Thị H là không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Lưu Quang L cho rằng nguồn tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 4, địa chỉ 184 Đường Ng, phường C1, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam là từ tiền tiết kiệm của ông L và tiền mượn của em gái ông. Ông L cho rằng đây là tài sản của ông nhưng ông không chứng minh được.

Tuy nhiên, như đã căn cứ quy định của pháp luật viện dẫn ở phần trên thì đây tài sản riêng của bà H. Trong suốt quá trình từ khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N1 ngày 27/3/2003, sau đó được Ủy ban nhân dân thành phố H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H số V 812451 ngày 21/7/2003. Năm 2008, sau 05 năm bà Phạm Thị H lại chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Phạm Thị Mộng L1. Năm 2009 bị Nhà nước thu hồi và cấp tái định cư 2 lô đất cho bà L1. Sau đó, năm 2014 vợ chồng bà L1 chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2. Nhưng suốt thời gian dài từ năm 2003 đến năm 2014 là 11 năm, ông Lưu Quang L và bà Phạm Thị H cũng không có ý kiến gì để xác định tài sản nêu trên là tài sản chung của ông L, bà H. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời khai của ông L, bà H có quan hệ vợ chồng, không dựa vào các chứng cứ vật chất khác để đối

chiếu so sánh như thời điểm làm Giấy đăng ký kết hôn, thời điểm bà Phạm Thị H mua và bán nhà, thời điểm ký Hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng để cho rằng tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng là chưa có căn cứ.

Như vậy, Nhà, đất tại thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 4, địa chỉ 184 Đường Ng, phường C1, Thành phố H2, tỉnh Quảng Nam có nguồn gốc là tài sản riêng của bà Phạm Thị H, có trước thời kỳ hôn nhân của bà Phạm Thị H và ông Lưu Quang L. Bà Phạm Thị H được UBND Thị xã (nay là Thành phố) H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 812451 ngày 21/7/2003 với diện tích 160,65 m², loại đất ở nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

[2]. Ngày 10/11/2008, bà Phạm Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mộng L1 quyền sử dụng thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 4, diện tích 160,65 m². Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường C1 chứng thực số 537, quyền số 1TP/HĐGD ngày 10/11/2008.

Năm 2009, UBND thành phố H2 có quyết định số 3336/QĐ-UBND ngày 04/11/2009 Thu hồi toàn bộ nhà đất tại 184 Đường Ng, thành phố H2 để thực hiện Dự án mở rộng đường TNT. Tuy nhiên, tại Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 19/12/2012 (BL.16) về việc điều chỉnh Quyết định Thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân, Ủy ban nhân dân thành phố H2 đã điều chỉnh nội dung từ: *Thu hồi diện tích đất 176 m², loại đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, của hộ bà **Phạm Thị H*** thành nội dung: *Thu hồi diện tích đất 176 m², loại đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 34, của hộ bà **Phạm Thị Mộng L1**...* sau đó cấp tái định cư cho bà Phạm Thị Mộng L1 nhận 02 lô đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81, diện tích 200 m² và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 81, diện tích 98 m², địa chỉ tại khối H7, phường T2, thành phố H2 cho bà Phạm Thị Mộng L1. Ngày 24/4/2013, UBND thành phố H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 520457, chứng nhận bà Phạm Thị Mộng L1 được quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81, diện tích 200 m² tại khối H7, phường T2, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam và ngày 22/01/2014, UBND thành phố H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 39837, chứng nhận bà Phạm Thị Mộng L1 được quyền sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 81, diện tích 98 m² tại khối H7, phường T2, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa, bà Phạm Thị H khai thừa nhận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 4, tại 184 Đường Ng, thành phố H2 thực chất chỉ là để đứng ra giúp bà H vay tiền của Ngân hàng chứ thực tế không có việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, xét thấy sau khi Ủy ban nhân dân thành phố H2 điều chỉnh nội dung thu hồi đất là thu hồi đất của bà Phạm Thị Mộng L1 và cấp đất tái định cư cho bà L1 nhưng bà H, ông Lưu Quang L cũng không có ý kiến, khiếu nại gì về việc này. Bà H và ông L cũng không khiếu nại gì về việc Ủy ban nhân dân thành phố H2 cấp đất tái định cư cho bà L1.

Hơn nữa, ngày 29/11/2012 bà L1 ký giấy ủy quyền cho bà H đứng ra thực hiện các giao dịch liên quan đến việc nhận tiền đền bù giải tỏa, nhận tái định cư đối với lô đất giải tỏa nêu trên nhưng bà H cũng không có ý kiến gì mà vẫn nhận ủy quyền của bà L1 để giải quyết công việc trên.

Đồng thời, sau khi bà L1 nhận được 2 lô đất tái định cư và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Lưu Quang L, bà Phạm Thị H cũng không có ý kiến khiếu nại tranh chấp gì. Sau khi vợ chồng bà L1 chuyển nhượng quyền sử dụng 2 lô đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2. Lúc này, ông L, bà H mới cho rằng tài sản trên là của vợ chồng Ông, Bà. Nên lời khai của bà H cho rằng bà tự ý chuyển nhượng nhà, đất cho bà L1 là để che giấu giao dịch vay tài sản là không có đủ căn cứ.

Ngoài ra, bà H và bà L1 còn khai nhận: Năm 2008 bà H làm ăn thua lỗ nên có chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà L1 để bà L1 thế chấp đứng tên vay tiền Ngân hàng giao cho bà H, thực tế bà L1 có giao cho bà H 2.600.000.000 đồng để bà H trả nợ Ngân hàng. Như vậy, đối chiếu những sự kiện, diễn biến thực tế, cho thấy ông Lưu Quang L biết có việc vợ mình là bà H chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà L1, bà H nhận tiền của bà L1 để thanh toán nợ Ngân hàng nên việc ông L cho rằng ông không biết việc bà H chuyển nhượng đất cho bà L1 là không có cơ sở.

Mặt khác, xét về thời gian tính từ ngày 27/3/2003 bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng tài sản từ bà N1 và liền sau đó đến ngày 21/7/2003 bà Phạm Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 160,65 m². Nếu tính từ ngày 21/7/2003 (ngày bà H được cấp GCNQSDĐ) đến ngày 07/10/2016 nguyên đơn ông Lưu Quang L mới khởi kiện vợ mình là bà Phạm Thị H là đã gần 14 năm. Và, nếu tính từ ngày 10/11/2008 là ngày bà Phạm Thị H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mộng L1 (hơn 05 năm kể từ ngày được cấp GCNQSDĐ), ông Lưu Quang L khởi kiện vào ngày 07/10/2016 là đã 08 năm. Với thời gian đã nêu trên, việc ông Lưu Quang L cho rằng không biết vợ mình là bà Phạm Thị H đã tự ý mua bán, chuyển nhượng cho những người khác, đến ngày 07/10/2016 mới khởi kiện là không khách quan, không đủ căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá, xem xét một cách thấu tình, đạt lý.

Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L1 là hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

[3]. Ngày 10/10/2014, vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81, diện tích 200 m² và ngày 17/10/2014 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 30, tờ bản đồ số 81, diện tích 98 m² tại khối H7, phường T2, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 19/11/2014, ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 thực hiện hợp 02 thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81, diện tích 200 m² và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 81, diện tích 98 m² thành thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81, diện tích 298 m², loại đất ở đô thị, tại khối H7, phường T2, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam và được UBND thành phố H2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 382208 ngày 19/11/2014.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định: Năm 2003, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị N1, sau đó bà H được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 và cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Mộng L1. Vợ chồng ông Võ Đình L3, bà Phạm Thị Mộng L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với hai thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự được công chứng hợp pháp, được đăng ký đúng quy định và đã được Ủy ban nhân dân thành phố H2, tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 382208 ngày 19/11/2014 cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2.

Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà L1 với vợ chồng ông T, bà L2 là hợp pháp; ông T, bà L2 là người thứ ba nhận chuyển nhượng ngay tình nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật (phù hợp với quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự).

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị Mộng L1 được UBND phường C1 chứng thực số 537, quyền số 01TP/SCT/HĐGD ngày 10/11/2008; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 được Văn phòng Công chứng H2 chứng nhận số 02724, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 được Văn phòng Công chứng H2 chứng nhận số 02792, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2014 là vô hiệu; đồng thời tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 382208 do UBND thành phố H2 cấp ngày 19/11/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 là không đúng và buộc Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lưu Quang L, bà Phạm Thị H thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81, diện tích 200 m² và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 81, diện tích 98 m² là chưa có căn cứ.

Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Quang L.

Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Quang L. Nên kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị Mộng L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình L3 không phát sinh các quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án này. Cụ thể:

Bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 không có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Kim L2 và ông Nguyễn Văn T số tiền 3.250.000.000 đồng.

Bà Phạm Thị H; bà Phạm Thị Mộng L1 và ông Võ Đình L3 không có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 số tiền 922.000.000 đồng.

Kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim L2, ông Nguyễn Văn T được chấp nhận nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Quang L.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử: sửa bản án dân sự sơ thẩm. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Lưu Quang L, buộc bà Phạm Thị H phải trả cho ông Lưu Quang L $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 184; không chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Quang L về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho bà L1 ông T, cấp cho bà L2; không buộc bà L1, ông L trả lại tiền cho ông T; không buộc bà H, bà L1 ông L phải bồi thường cho vợ chồng ông T bà L2; công nhận thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81 tại tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của ông T và bà L2.

Đề nghị này phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử, có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định:

Các đương sự Phạm Thị Mộng L1, Lê Thị Kim L2 tự đề nghị yêu cầu thẩm định giá lại tài sản, kết quả này Hội đồng xét xử không làm căn cứ để xét xử. Nên các đương sự phải tự chịu về các chi phí thẩm định giá, các đương sự đã nộp đủ, tại phiên tòa cũng đồng ý về các chi phí mình phải chịu. Nên hội đồng xét xử không đề cập đến.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Quang L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng tại Biên lai số 000354 ngày

21/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí trên số tiền bồi thường thiệt hại: Bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3, bà Phạm Thị H không phải chịu.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại. Cụ thể:

Bà Phạm Thị H được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0000010 ngày 19/6/2017. Bà Phạm Thị Mộng L1 (ông Nguyễn Văn V nộp) được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0000011 ngày ngày 19/6/2017. Bà Lê Thị Kim L2, ông Nguyễn Văn T được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0000007 ngày 16/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim L2, ông Nguyễn Văn T; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị Mộng L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình L3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Quang L, về việc: Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt.

Xác định:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị Mộng L1 được UBND phường C1 chứng thực số 537, quyền số 01TP/SCT/HDGD ngày 10/11/2008 có hiệu lực pháp luật.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 được Văn phòng Công chứng H2 chứng nhận số 02724, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 được Văn phòng Công chứng H2 chứng nhận số 02792, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2014 có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2 được quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 81, diện tích đất 200 m² và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 81, diện tích 98 m² tại địa chỉ khối H7, phường T2, thành phố H2, tỉnh Quảng Nam.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 382208 do UBND thành phố H2 cấp ngày 19/11/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim L2.

2. Bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3 không có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Kim L2 và ông Nguyễn Văn T, số tiền 3.250.000.000 đồng.

3. Bà Phạm Thị H; bà Phạm Thị Mộng L1 và ông Võ Đình L3 không có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim L2 số tiền 922.000.000 đồng.

4. Về chi phí thẩm định giá:

Các đương sự Phạm Thị Mộng L1, Lê Thị Kim L2 tự đề nghị yêu cầu thẩm định giá lại tài sản, kết quả này Hội đồng xét xử không làm căn cứ để xét xử. Nên các đương sự phải tự chịu về các chi phí thẩm định giá, các đương sự đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Quang L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng tại Biên lai số 000354 ngày 21/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

* Về án phí trên số tiền bồi thường thiệt hại: Bà Phạm Thị Mộng L1, ông Võ Đình L3, bà Phạm Thị H không phải chịu.

6. Về án phí phúc thẩm:

Bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả

lại số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0000010 ngày 19/6/2017. Bà Phạm Thị Mộng L1 (ông Nguyễn Văn V nộp) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0000011 ngày ngày 19/6/2017. Bà Lê Thị Kim L2, ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0000007 ngày 16/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Long