

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 20/2023/DS-PT
Ngày: 14-3-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Trung

Bà Nguyễn Thị Hải Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An: Bà Trần Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2023/QĐPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị H, sinh năm 1971 và ông Trương Văn T, sinh năm 1969; Điều trú tại: Xóm B, xã C, thị xã A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1976; Trú tại: xóm A, xã HĐ, thành phố V, tỉnh Nghệ An (theo giấy uỷ quyền lập ngày 26/01/2021 tại văn phòng công chứng LVT). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Trần Công H, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1992; Điều trú tại: Khố A, phường QT, thị xã A, Nghệ An. Chị H có mặt anh H vắng mặt (anh H uỷ quyền cho chị H theo giấy uỷ quyền ngày 17/02/2022).

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

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968; địa chỉ: Khố A, phường QT, thị xã A, Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D: Luật sư Nguyễn Thị Tr - Công ty luật TBD, đoàn Luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Bà Võ Thị Ch, sinh năm 1951; địa chỉ: Khối Dốc Cao, phường Quang Tiến, thị xã Thái Hoà, Nghệ An. Có mặt

- Văn phòng công chứng TH. Địa chỉ: phường A, thị xã A, tỉnh Nghệ An. Người đại diện: Ông Lang Thiết M - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng NNO. Địa chỉ: phường A, thị xã A. Người đại diện: Ông Nguyễn Ngọc O - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn D là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/10/2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ngày 30/3/2020, vợ chồng bà Hồ Thị H và ông Trương Văn T vay bà Võ Thị Ch số tiền 360.000.000 đồng, thời hạn vay là 10 ngày để vợ chồng bà H, ông T đáo hạn tiền vay tại Ngân hàng A và có để lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) của thửa đất số 13 tờ bản đồ số 39 cho bà Ch để làm tin. Đến hết thời hạn vay, vợ chồng bà H, ông T không trả được số tiền trên cho bà Ch nên đề hợp thức hóa khoản vay trên thì bà H, ông T và bà Ch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất tại xã NT, thị xã A của vợ chồng bà H, ông T sang cho vợ chồng anh Trần Công H và chị Nguyễn Thị H (là con trai và con dâu bà Ch) vì bà Ch đã già yếu nên nhờ vợ chồng anh H, chị H đứng tên để sau này vợ chồng bà H, ông T có tiền trả nợ cho bà Ch thì vợ chồng vợ chồng anh H, chị H chuyển lại thửa đất trên trả lại cho vợ chồng bà H, ông T. Sau đó vợ chồng bà H, ông T và vợ chồng anh H, chị H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất tại xã NT, thị xã A (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi địa chỉ thửa đất “Xóm A (nay là xóm B), xã NT, thị xã A, tỉnh Nghệ An”) lập ngày 06/7/2020 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NNO, số công chứng 1312-quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/2020. Sau đó thửa đất này đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CX384069 ngày 18/7/2020 mang tên ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì vợ chồng anh H, chị H mang thế chấp cho Ngân hàng A vay số tiền 250.000.000 đồng để trả một phần nợ cho bà Ch thay cho ông T, bà H theo yêu cầu của ông T, bà H vì trước đó ông T, bà H đã nợ xấu Ngân hàng nên Ngân hàng không cho ông T, bà H tiếp tục vay; khi nào vợ chồng bà H, ông T trả hết nợ cho bà Ch và trả hết nợ cho Ngân hàng do anh H, chị H vay thì vợ chồng anh H, chị H sẽ làm thủ tục trả lại thửa đất trên cho vợ chồng bà H, ông T theo giấy cam kết mà bà Ch đã viết. Tuy nhiên đến hạn

trả nợ Ngân hàng nhưng vợ chồng bà H, ông T cũng không trả được nợ cho bà Ch để vợ chồng anh H, chị H trả nợ cho Ngân hàng nên ngày 10/12/2020 vợ chồng bà H, ông T đã gặp ông Nguyễn Văn D vay số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ cho bà Ch để bà Ch đưa cho anh H, chị H trả cho Ngân hàng và rút tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất trên để sang tên lại cho bà H, ông T. Khi bà H, ông T vay tiền của ông D thì ông D nói cho vợ chồng bà H, ông T vay trong thời hạn 03 năm và không lấy lãi suất; trong thời hạn 03 năm vợ chồng bà H, ông T phải trả đủ số tiền trên cho ông D với điều kiện vợ chồng bà H, ông T nói vợ chồng anh H, chị H phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên anh H, chị H sang cho ông D, khi nào vợ chồng bà H, ông T trả đủ số tiền đã vay thì ông D sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên trả lại cho vợ chồng bà H, ông T. Sau đó ông D đã trực tiếp trả nợ Ngân hàng thay cho vợ chồng anh H, chị H, số tiền còn lại là 82.000.000 đồng ông D trả cho bà Ch thông qua chị Nguyễn Thị H (là con dâu bà Ch) và đưa tiếp cho vợ chồng bà H, ông T số tiền còn lại. Sau đó ông D nói để ông giữ lại số tiền 50.000.000 đồng để sau này gia đình đỡ phải trả số tiền lớn. Quá trình giao tiền, ông D giữ lại số tiền 50.000.000 đồng, hai bên có viết giấy nợ nhưng sau đó vợ chồng bà H, ông T đòi lại số tiền 50.000.000 đồng đó nên ông D đã thu lại giấy tờ trên. Khi vợ chồng bà H, ông T vay tiền của ông D hai bên không viết giấy vay mượn tiền mà chỉ thỏa thuận ông D trả hết nợ cho Ngân hàng và vợ chồng anh H, chị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông D. Đến ngày 11/12/2020 thửa đất trên đã được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh H, chị H sang cho ông D và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 6632-quyển số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD nhưng chưa làm các thủ tục đăng ký biến động đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khoảng một tuần sau vợ chồng bà H, ông T kiểm đủ số tiền 500.000.000 đồng trả cho ông D và đề nghị ông D trả lại quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà H, ông T nhưng ông D không đồng ý vì cho rằng thời hạn vay chưa hết 03 năm, khi hết thời hạn 03 năm thì ông D sẽ nhận lại tiền và chuyển nhượng lại diện tích đất trên trả cho vợ chồng bà H, ông T. Quá trình vợ chồng bà H, ông T mang tiền lên trả nợ cho ông D có bà Hồ Thị L là xóm trưởng và bà Võ Thị Ch là người bà H, ông T vay tiền đi cùng và một số người anh em của vợ chồng bà H, ông T đi cùng.

Vợ chồng bà H, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa bà H, ông T và anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NNO, số công chứng 1312-quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/2020 vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa bà Ch và ông T, bà H; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 6632-quyển số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa bà Ch và vợ chồng ông T, bà H; Tuyên buộc Sở tài

nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật cho vợ chồng ông T, bà H.

Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu: Không yêu cầu giải quyết.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn thỏa thuận chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) nên không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

2. Bị đơn anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Ngày 30/3/2020, bà Võ Thị Ch (là mẹ đẻ anh H) có cho vợ chồng ông Trương Văn T và bà Hồ Thị H vay số tiền 360.000.000 đồng, thời hạn vay là 10 ngày để ông T, bà H đáo hạn tiền vay tại Ngân hàng và ông T, bà H có để lại GCNQSDĐ tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 39 cho bà Ch để làm tin. Tuy nhiên hết thời hạn vay ông T, bà H không trả được số tiền trên cho bà Ch nên để hợp thức hóa khoản vay trên hai bên thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại xã NT, thị xã A sang cho vợ chồng anh H, chị H vì bà Ch đã già yếu nên nhờ vợ chồng anh H, chị H đứng tên để sau này ông T, bà H có tiền trả nợ cho bà Ch thì vợ chồng anh H, chị H chuyển lại thửa đất trên trả cho ông T, bà H. Sau đó vợ chồng anh H, chị H và vợ chồng ông T, bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa tại xã NT, thị xã A, tỉnh Nghệ An (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi địa chỉ thửa đất “Xóm A (nay là xóm B), xã NT, thị xã A, tỉnh Nghệ An” lập ngày 06/7/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng NNO, số công chứng 1312 - quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/2020; sau đó thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ mang tên vợ chồng anh H, chị H.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, anh H, chị H đã thế chấp cho Ngân hàng A vay số tiền 250.000.000 đồng để trả bớt nợ cho bà Ch theo yêu cầu của ông T, bà H. Khi nào vợ chồng ông T, bà H có tiền trả nợ cho bà Ch và trả hết nợ cho Ngân hàng mà anh H, chị H đã vay thì vợ chồng anh H, chị H sẽ làm thủ tục trả lại thửa đất trên cho vợ chồng ông T, bà H theo giấy cam kết mà bà Ch đã viết. Tuy nhiên đến hạn trả nợ Ngân hàng mà vợ chồng ông T, bà H cũng không trả được nợ cho bà Ch để vợ chồng anh H, chị H trả cho Ngân hàng nên vợ chồng anh H, chị H đề nghị vợ chồng ông T, bà H trả nợ thì ngày 11/12/2020 vợ chồng ông T, bà H có đưa ông Nguyễn Văn D đến để trả nợ Ngân hàng số tiền 258.620.000 đồng tiền gốc và lãi thay vợ chồng anh H, chị H và rút tài sản thế chấp ra và trả tiếp cho bà Ch (chị H nhận thay) số tiền 82.000.000 đồng còn lại trong tổng số tiền 360.000.000 đồng mà vợ chồng ông T, bà H đã vay của bà Ch. Sau đó vợ chồng ông T, bà H và ông D đã nói vợ chồng anh H, chị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng anh H, chị H sang cho ông D nên ngày 11/12/2020 ông D chở anh H, chị H và vợ chồng ông T, bà H đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH.

Vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng anh H, chị H đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NNO, số công chứng 1312-quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/2020 vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa bà Ch và ông T, bà H; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H với ông Nguyễn Văn D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 6632-quyển số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa bà Ch và ông T, bà H; Tuyên buộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp lại GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật cho ông T, bà H thì anh H, chị H đồng ý. Anh H, chị H không có yêu cầu cầu phản tố đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Bị đơn anh H, chị H không yêu cầu giải quyết.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

- Ý kiến của bà Võ Thị Ch: Bà Ch đồng ý với kiến của nguyên đơn, bị đơn và không bổ sung gì thêm; ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng anh H, chị H đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NNO, số công chứng 1312-quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/2020 vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa bà Ch và ông T, bà H; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H với ông Nguyễn Văn D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 6632-quyển số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa bà Ch và ông T, bà H; Tuyên buộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp lại GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật cho vợ chồng ông T, bà H thì bà Ch đồng ý và không có ý kiến gì.

Về số tiền ông T, bà H vay của bà Ch đã được ông D thanh toán đầy đủ nên bà Ch không có yêu cầu gì.

- Ý kiến của ông Nguyễn Văn D: Ngày 10/12/2021, vợ chồng bà H, ông T gặp ông D trao đổi có nhu cầu chuyển nhượng nhà và đất tại xã NT, thị xã A, tỉnh Nghệ An nên hỏi ông D có nhận chuyển nhượng không, sau khi ông D hỏi GCNQSDĐ thì bà H trả lời là đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị H.

Đến ngày 11/12/2020, ông D và vợ chồng anh H, chị H và vợ chồng ông T, bà H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất là 6.659m², đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 384069, vào sổ sổ cấp giấy chứng nhận số SC 00190 ngày 18/7/2020, địa chỉ tại xã NT, thị xã A, tỉnh Nghệ An

mang tên ông Trần Công H, bà Nguyễn Thị H cho ông D nên ông D và vợ chồng anh H, chị H đã lập hợp đồng chuyển nhượng và đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng NNO số công chứng 6632, quyển số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2020, giá trị chuyển nhượng thể hiện tại hợp đồng là 400.000.000 đồng; tuy nhiên số tiền thực tế chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng trên, ông D đã làm các thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã A nhưng sau đó có tranh chấp giữa bà H, ông T và gia đình anh H, chị H nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tạm dừng việc đăng ký biến động trên.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông D thỏa thuận với bà Hồ Thị H, ông Trương Văn T và vợ chồng anh H, chị H do bà H và ông Tâm là chủ đất cũ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất trên thì ông D, ông T, bà H thỏa thuận như sau: Lần thứ nhất ông D trả cho ông T, bà H số tiền 258.620.000 đồng, số tiền này trả vào ngân hàng theo yêu cầu của vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng anh H, chị H vì tại thời điểm này thửa đất trên đang được thế chấp cho Ngân hàng mà vợ chồng anh H, chị H đã vay; lần thứ hai tại Văn phòng công chứng ông D đã trả cho chị H số tiền 82.000.000 đồng; lần thứ ba ông D thanh toán cho vợ chồng bà H, ông T số tiền còn lại 159.380.000 đồng. Tổng cả ba lần ông D đã thanh toán cho vợ chồng bà H, ông T và vợ chồng anh H, chị H là 500.000.000 đồng.

Vợ chồng ông Trương Văn T, bà Hồ Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NNO, số công chứng 1312-quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/2020 vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa bà Ch và ông T, bà H; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H với ông D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 6632-quyển số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu vì đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa bà Ch và ông T, bà H; Tuyên buộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp lại GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật thì ông D không đồng ý vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký và được công chứng tại Văn phòng công chứng, có sự chứng kiến và nhận tiền của ông T, bà H; GCNQSDĐ của anh H, chị H là giấy thật. Khi ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh H, chị H thì ông D là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Do đó ông D yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn. Ông D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H với ông D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH có hiệu lực pháp luật.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Ông D không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên Tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D đề Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa vợ chồng anh H, chị H với ông D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH có hiệu lực pháp luật.

- Ý kiến của Văn phòng công chứng NNO: Ngày 06/7/2020, Văn phòng công chứng NNO đã tiếp nhận thụ lý hồ sơ, lập và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Văn T, bà Hồ Thị H và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H, số công chứng 1312, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/2020 tại Văn phòng công chứng NNO. Quá trình tiếp nhận đơn, nội dung yêu cầu công chứng đều được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật công chứng. Về nội dung, hình thức và điều kiện thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều được thực hiện đúng quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự.

- Ý kiến của Văn phòng công chứng TH: Ngày 11/12/2020, ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H đến tại Văn phòng công chứng TH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D và đã được Văn phòng công chứng TH chứng nhận số 6632, quyền số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng xuất trình đủ bản chính GCNQSDĐ, giấy tờ tùy thân. Công chứng viên Văn phòng công chứng TH đã kiểm tra xác định các giấy tờ hợp pháp, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là đúng người. Dựa trên nguyện vọng, sự thỏa thuận của các bên giao kết hợp đồng, Công chứng viên đã in dự thảo hợp đồng, các bên đọc, đồng ý toàn bộ nội dung và tự nguyện ký, điểm chỉ vào hợp đồng. Quá trình thực hiện công chứng thì trình tự, thủ tục công chứng của hợp đồng đúng quy định của Luật công chứng. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng anh Hồ Văn T, ông Hồ Văn Th, bà Hồ Thị L đều trình bày cuối tháng 12 năm 2020, anh T, ông Th, bà L được ông T, bà H nhờ đi cùng đến nhà ông D trả số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhưng ông D không đồng ý và ông D có nói “Nếu có trả thì ba năm sau mới được trả”.

Với nội dung trên, Bản án số 05/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 124; khoản 3 Điều 132; Điều 288 Bộ luật dân sự; Điều 105; khoản 3 Điều 106; Điều 195 Luật đất đai; khoản 3 Điều 5, Điều 41; Điều 52 Luật Công chứng; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 của

Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn T và bà Hồ Thị H.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NNO, số công chứng 1312-quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/2020 giữa ông Trương Văn T, bà Hồ Thị H với anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H do vô hiệu toàn bộ.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 6632-quyển số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn D do vô hiệu toàn bộ.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bằng một vụ án dân sự độc lập khác.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ bản án của Tòa án để giải quyết cấp lại GCNQSDĐ số CX 384069 ngày 18/7/2020 mang tên ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H cho ông Trương Văn T và bà Hồ Thị H phù hợp với bản án của Tòa án (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do ông Nguyễn Văn D giữ).

Các đương sự liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/8/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Nghệ An với lý do: Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị H với ông D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH ngày 11/12/2020; ông T, bà H đã nhận tiền đầy đủ; việc chuyển nhượng đất giữa ông D với anh H, chị H thì ông D là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 điều 133 của Bộ luật dân sự. Ông D đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn D giữ nguyên nội dung kháng cáo; ông D và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp đề nghị Tòa án cấp phúc

thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Hồ Thị H, ông Trương Văn T; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các bên đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Dục ; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng và ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn bà Hồ Thị H, ông Trương Văn T, bị đơn anh Trần Công H nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng công chứng TH vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; đại diện Văn phòng công chứng NNO vắng mặt không có lý do nhưng đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật.

Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ. Vì vậy được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Căn cứ tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất tại xã NT, thị xã A, tỉnh Nghệ An có nguồn gốc là của vợ chồng ông Trương Văn T và bà Hồ Thị H; ngày 06/7/2020, vợ chồng ông T, bà H đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh Trần Công H và chị Nguyễn Thị H; ngày 11/12/2020, vợ chồng anh H, chị H đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn D.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa bà H, ông T và anh H, chị H thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn chị H, anh H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ch đều trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa bà Hồ Thị H, ông Trương Văn T và anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H đối với thửa đất tại xã NT, thị xã A, tỉnh Nghệ An là xuất phát từ quan hệ vay tài sản giữa ông T, bà H với bà Ch; vợ chồng ông T, bà H vay bà Ch

số tiền 360.000.000 đồng và để đảm bảo cho khoản vay, ngày 06/7/2020, ông T, bà H với bà Ch thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H (hợp đồng được công chứng tại Văn phòng chứng NNO); sau đó thửa đất này đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp GCNQSDĐ số CX 384069 ngày 18/7/2020 mang tên ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H. Lời trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn chị H và bà Ch phù hợp với các tài liệu do các đương sự nộp như giấy vay tiền ngày 30/3/2020; giấy cam kết ngày 30/3/2020 của bà Ch về việc khi vợ chồng ông T, bà H trả hết nợ cho bà Ch tại ngân hàng thì bà Ch có nghĩa vụ trả lại GCNQSDĐ cho ông T, bà H; các tài liệu do Tòa án thu thập tại Ngân hàng A và Ngân hàng B; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không có giao dịch thực tế như xem đất, đặt cọc, giao tiền, sau khi chuyển nhượng thì ông T, bà H vẫn ở trên thửa đất đó cho đến nay; mặt khác quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, bà Ch đều không có ý kiến gì về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, chị H; Như vậy có căn cứ khẳng định bà Ch cho vợ chồng ông T, bà H vay tiền đã giữ lại GCNQSDĐ của ông T, bà H và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, chị H để thế chấp ngân hàng vay tiền trả nợ cho bà Ch; khi ông T, bà H trả được nợ cho bà Ch thì anh H, chị H có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng trả lại thửa đất cho bà H, ông T. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa bà Hồ Thị H, ông Trương Văn T và anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa ông T, bà H và bà Ch là có căn cứ.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn D:

Tại giấy yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 10/12/2020 có nội dung “...Do tôi cần tiền cho con nên vợ chồng tôi có vay của bà Võ Thị Ch mẹ ông H số tiền 360 triệu (ba trăm sáu mươi triệu). Để hợp pháp thủ tục vay nên GCNQSDĐ của vợ chồng tôi đã chuyển QSDĐ cho ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H với bản cam kết sau khi tôi trả hết số tiền vay trên cho bà Ch mẹ ông H thì ông H chuyển quyền sử dụng đất trên lại cho tôi. Nay gia đình tôi đã đủ tiền trả số tiền trên cho bà Ch nên vợ chồng tôi đề nghị ông Trần Công H chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của tôi đã chuyển GCNQSDĐ mang tên ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H sang tên cho ông Nguyễn Văn D...”; tại giấy cam kết do bà Ch viết ngày 30/3/2020 có nội dung “... khi nào vợ chồng anh T trả số tiền 360.000.000 cho Ngân hàng thì tôi phải lấy giấy quyền sử dụng đất đó về trả lại cho vợ chồng anh T; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn chị H đều thừa nhận khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H với ông D đều tự nguyện và không ai khiếu nại đối với trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi công chứng hợp đồng

chuyển nhượng có mặt ông T, bà H và ông T, bà H cũng đồng ý. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị H với ông D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH ngày 11/12/2020 được xác lập dựa trên sự thỏa thuận giữa ông T, bà H, anh H, chị H với ông D, thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của ông T, bà H là chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông D cung cấp cho Tòa án cũng như các tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thấy rằng ngày 10/12/2020, vợ chồng bà H, ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông D được thể hiện tại giấy yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 10/12/2020; giấy nhận tiền ngày 11/12/2020; giấy bàn giao tiền bán nhà ngày 13/12/2020 để ông Tâm, bà Hoà lấy tiền trả nợ cho bà Ch, trả nợ cho Ngân hàng, cho anh H, chị H theo yêu cầu của ông T, bà H và rút tài sản thế chấp tại ngân hàng là quyền sử dụng đất ra. Cụ thể, ông D đã trực tiếp trả nợ Ngân hàng thay cho vợ chồng anh H, chị H là 258.620.000 đồng, số tiền còn lại là 82.000.000 đồng ông D trả cho bà Ch thông qua chị H (là con dâu bà Ch) nhưng bà H là người viết giấy ký nhận và đưa tiếp cho vợ chồng bà H, ông T số tiền còn lại. Do đó, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn vay số tiền 500.000.000 đồng của ông D là không có căn cứ.

Như vậy, giữa ông D, ông T, bà H, anh H, chị H không có quan hệ vay mượn tiền; việc vay mượn tiền giữa ông T, bà H với bà Ch không liên quan đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị H với ông D. Do đó, nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh H, chị H với ông D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH ngày 11/12/2020 vô hiệu do đây là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay mượn tiền giữa bà Ch và vợ chồng ông T, bà H là không có căn cứ.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa vợ chồng anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn D đối chiếu với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và Điều 122 Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự thấy rằng:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên tham gia giao dịch dân sự gồm anh H, chị H và ông D đều có năng lực hành vi dân sự, các chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng công chứng TH theo đúng trình tự, thủ tục.

Tại giấy yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 10/12/2020 có nội dung “Nay gia đình tôi đã trả đủ số tiền trên cho bà Ch nên vợ chồng tôi đề nghị ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H sang tên cho ông Nguyễn Văn D và bà Chu Thị H, khôi A, phường QT, thị xã A theo nội dung mà hai gia đình đã cam kết”; giấy cam kết này đều có đầy đủ chữ ký của ông T, bà H. Như vậy, ông T, bà H đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp cho

ông D, bà H1; quá trình giải quyết vụ án ông T, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh là mình không tự nguyện ký vào Giấy yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 10/12/2020. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất giữa anh H, chị H với ông D, bà H1 thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của ông T, bà H. Bản án sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng đất dựa trên ý chí của anh H, chị H với ông D, không thể hiện ý chí, nguyện vọng của ông T, bà H là không đúng.

Đối với số tiền chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 400.000.000 đồng; trên thực tế ông D đã thanh toán số tiền 500.000.000 đồng; tại phiên tòa ông D, chị H đều trình bày giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và không khiếu nại về giá trị hợp đồng chuyển nhượng thửa đất; ông D trình bày ông D giao cho bà H, ông T thêm 100.000.000 đồng là tiền môi giới mua đất, còn giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000 đồng; việc các đương sự khai số tiền đưa cho nhau theo thực tế không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa bà H, ông T và anh H, chị H là giả tạo nhưng sau khi tiến hành giao dịch này xong thì đã được thay thế bởi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H và ông D dựa trên ý chí và nguyện vọng của ông T, bà H. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H và ông D có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự nên không cần thiết phải tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa bà H, ông T và anh H, chị H. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa bà H, ông T và anh H, chị H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị H với ông D vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H và ông D vô hiệu toàn bộ là không có căn cứ. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn D.

[2.4] Đối với yêu cầu của ông D và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH có hiệu lực pháp luật; ông Nguyễn Văn D là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh H, chị H.

Xét thấy ông D biết thửa đất tại xã Nghĩa Tiến, thị xã A, tỉnh Nghệ An có nguồn gốc là của vợ chồng ông T, bà H nên ông D đã trao đổi với ông T, bà H và được ông T, bà H đồng ý để anh H, chị H chuyển nhượng thửa đất này cho ông D; mặc dù ông D biết việc vay mượn giữa bà Ch với ông T, bà H và thửa đất trên đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên anh H, chị H và đang được anh H, chị H thế

chấp tại ngân hàng để vay tiền, tuy nhiên do ông T, bà H đã đồng ý cho anh H, chị H ký hợp đồng chuyển nhượng với ông D để lấy tiền trả nợ ngân hàng, trả nợ cho bà Ch và ông D đã trả nợ cho ngân hàng và trả nợ cho bà Ch như yêu cầu của ông T, bà H. Như vậy, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, thể hiện đúng nguyện vọng, ý chí của ông T, bà H, bên chuyển nhượng đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nên theo quy định tại Điều 133 luật dân sự thì người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn D là người ngay tình.

Quá trình giải quyết vụ án, ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H với ông D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH có hiệu lực pháp luật và Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận. Tuy nhiên, như sự phân tích ở trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh H, chị H với ông D có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH có hiệu lực pháp luật.

Hiện nay thửa đất đang do ông T, bà H quản lý, sử dụng nên buộc ông T, bà H có nghĩa vụ giao đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 39, diện tích 6659,0m², địa chỉ tại xã Nghĩa Tiến, thị xã A, tỉnh Nghệ An được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX384069 mang tên ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H cho ông Nguyễn Văn D theo quy định pháp luật.

[2.5] Ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, theo quy định tại Điều 46 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí; Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết nhưng không buộc ông Nguyễn Văn D nộp tiền tạm ứng án phí là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[2.6] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh H , chị H và ông D vô hiệu, Tòa án không tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ trên cơ sở kết quả giải quyết của Tòa án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ bản án của Tòa án để giải quyết cấp lại GCNQSDĐ số CX 384069 ngày 18/7/2020 mang tên ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H cho ông Trương Văn T và bà Hồ Thị H là chưa đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông D được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn D; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Nghệ An.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 296; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 132; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

2.1. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Trương Văn T và bà Hồ Thị H đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2020 giữa bà Hồ Thị H, ông Trương Văn T và anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H đã được công chứng tại Văn phòng công chứng NNO, số công chứng 1312-quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/2020; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 6632-quyển số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD; buộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật cho vợ chồng bà Hồ Thị H và ông Trương Văn T.

2.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2020 giữa anh Trần Công H, chị Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn D đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TH, số công chứng 6632-quyển số 07/2020/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Hồ Thị H và ông Trương Văn T có nghĩa vụ giao thừa đất tại xã Nghĩa Tiến, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX384069 mang tên ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị H cho ông Nguyễn Văn D.

Ông Nguyễn Văn D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị H, ông Trương Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008458 ngày 13/10/2021; bà H, ông T đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008641 ngày 25/8/2022.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND thị xã A;
- Chi Cục THADS thị xã A;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh