

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: 166/2024/DS-PT

Ngày: 27/5/2024

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** ông Phạm Tồn.
- **Các thẩm phán:** ông Nguyễn Văn Tiến và ông Phạm Văn Hợp
- **Thư ký phiên tòa:** bà Đinh Thị Thanh Yên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 13/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 895/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1938; địa chỉ: thôn C, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: ông Lê Đình L, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị B:

+ Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1972, Luật sư thuộc Công ty L4, Đoàn Luật sư tỉnh Q. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Phạm Thành T, sinh năm 1993, Luật sư thuộc Công ty L4, Đoàn Luật sư tỉnh Q. Có mặt.

- **Bị đơn:** bà Lê Thị N, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú trước khi xuất cảnh: thôn C, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Hiện đang cư trú tại số nhà B đường số F, L, Đ, Đài Loan. Bà Lê Thị N đã về Việt Nam từ tháng 8/2023.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: bà Lê Thị L1; địa chỉ: thôn C, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn H1 - Giám đốc sở T. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trung H2 – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình: ông Trà Quỳnh L2, Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đoàn Minh T1, Chủ tịch UBND thị xã B. Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn H3, Chủ tịch UBND xã Q. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác (con ông Lê Á và bà Nguyễn Thị B):*

+ Ông Lê Văn T2, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn C, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Lê Thanh Q, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1959; địa chỉ: thôn C, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

+ Bà Lê Thị T3, sinh năm 1973; địa chỉ: xã P, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

+ Bà Lê Thị T4, sinh năm 1975; địa chỉ: thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

+ Ông Lê Đình L, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

- **Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phía nguyên đơn trình bày:* Ông Lê Á và bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 605, tờ bản đồ số 01 diện tích 304,6m² tại thôn C, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00199 ngày 07/7/2014. Do hoàn cảnh khó khăn, ông bà già yếu nên tháng 6 năm 2022, gia đình họp để bàn bạc bán 1/2 diện tích thửa đất số 605, tờ bản đồ số 01, nửa diện tích còn lại để bà B sử dụng. Tuy nhiên khi tiến hành xây nhà cho bà B tại thửa 605 nói trên thì chị Lê Thị N kiện bà B làm nhà trên đất của chị N. Lúc này bà B mới biết thửa đất số 605, tờ bản đồ số 1 được vợ chồng ông Lê Văn T2 bà Nguyễn Thị L3 và cháu Lê Thị N (con của ông T2 bà L3) lừa dối bà B để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên Lê Thị N. Sự việc trên các thành viên khác trong gia đình không hề biết. Tại Hợp đồng chuyển nhượng số 103/2018 ngày 10/10/2018 thể hiện có điểm chỉ bằng dấu vân tay của bà B và ông Lê Á, giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) nhưng thực tế tại thời điểm tháng 10/2018 ông Lê Á ốm đau nằm một chỗ không đi được và cho đến nay bà Nguyễn Thị B cũng chưa nhận được một đồng tiền nào của chị Lê Thị N. Vì vậy, bà B viết đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Thị N được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh cấp ngày 25/12/2018; Buộc chị N phải trả lại toàn bộ diện tích đất đối với thửa đất số 605 tờ bản đồ số 1, với diện 304,6m² tại thôn C, xã Q, thị xã B cho bà B. Trường hợp chị N muốn mua bà B sẽ bán cho chị N 1 nửa thửa đất, nửa còn lại để bà B xây nhà.

- *Bị đơn chị Lê Thị N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Chị không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Thị N được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh cấp ngày 25/12/2018. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Á, bà Nguyễn Thị B và chị Lê Thị N là đúng theo quy định của pháp luật, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Q. Về số tiền 20 triệu ghi trong hợp đồng chị N đã trả cho bà B 10 triệu đồng (trả bằng vàng). Sau đó chị N cũng đã trả tiếp số tiền còn lại đúng như trong hợp đồng cho bà B, tuy nhiên bà B không nhận vì nói là cho cháu gái. Hiện nay nếu bà B có yêu cầu chị N sẽ trả tiếp 10 triệu còn lại cho bà. Vì vậy việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho chị N và buộc chị N phải trả lại đất là không có căn cứ.

- Những người con của ông Á, bà B (trừ ông T2) đều nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà B đề nghị hủy giấy chứng nhận, hủy hợp đồng để chị N trả lại đất cho bà B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q có văn bản trình bày ý kiến: Đối với nội dung hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) đã cấp có số phát hành CP 653416 cho chị Lê Thị N tại thửa đất số 605 - tờ bản đồ số 1, xã Q, thị xã B; ngày 07/7/2014, ông Lê Á và bà Nguyễn Thị B đã được UBND thị xã B ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BT 600869, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00199, đối với thửa đất số 605 tờ bản đồ số 1 diện tích 304,6m² (đất ở tại nông thôn 70,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 234,6m²) tại xã Q, thị xã B. Ngày 10/10/2018, bà Lê Thị N đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có thông tin nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 103/2018 quyền số 01/2018/CT/HĐGD lập tại U. Ngày 25/12/2018, chị Lê Thị N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ký Giấy chứng nhận có số phát hành CP 653416, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02660, tại thửa đất số 605, tờ bản đồ số 1, diện tích 304,6m² (đất ở tại nông thôn 70,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 234,6m²) tại thôn C, Q, thị xã B.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 99, Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 thì chị Lê Thị N đủ điều kiện đăng ký cấp giấy chứng nhận. Như vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q ký cấp Giấy chứng nhận có số phát hành CP 653416 là đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật. Nay bà Nguyễn Thị B có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận nói trên.

Ngày 17/8/2023, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã thành lập hội đồng thẩm định, định giá thửa đất đang tranh chấp. Kết quả:

Về đất: Đối với thửa đất số 605, tờ bản đồ số 1, diện tích 304,6m² (đất ở tại nông thôn 70,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 234,6m²) có giá 18.571.000 đồng. (Đất ở 148.000 đồng/ m²; đất trồng cây hàng năm khác 35.000 đồng/m²) Diện tích thực tế chị N đang sử dụng là 258.7m² (đất ở tại nông thôn 70,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 188.7m²) có giá 16.964.500 đồng. Thửa đất trên có một phần diện tích 13,4m² phía Nam thửa đất bà B, ông Á đã “bán” cho ông T5 trước khi tách thửa nhưng không làm hợp đồng và không đăng ký biến động.

Về tài sản trên đất: Vợ chồng chị P con dâu ông T5 (thôn C, xã Q) đã xây nhà tắm, công trình vệ sinh trên phần diện tích mà ông Á, bà B đã bán cho ông T5. Giữa phần đất này và phần đất còn lại của thửa 605 có hàng rào do ông T2 xây trước đó. Theo ông T2 trình bày do ông T2 xây dựng vào năm 2017. Trên thửa đất có một phần diện tích chuồng heo các bên thống nhất chuồng heo này do ông Lê Văn T2 (bố chị N) xây dựng; 08 cột trụ bê tông mỗi trụ có kích thước

03m x 0,3m x 2,5m; 01 tường móng xây cao 1,4m dài 12m; 01 hố ga xây thô chưa hoàn thành do ông Lê Đình L xây. Đang xây dở dang thì bị UBND xã Q đình chỉ vì có tranh chấp. Các bên không tranh chấp phần đất phía Nam có công trình phụ của chị P.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, ông Á và chị N vì có dấu hiệu giả mạo, lừa đảo. Ông Á lúc đó già yếu nằm một chỗ không đi đến UBND xã để lần tay điểm chỉ, hợp đồng đó cũng không chắc là bà B ký, đề nghị Tòa xem xét kiểm tra lại việc điểm chỉ của bà B tại hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà B bán đất cho chị N anh em trong gia đình không biết. Khi ông Á qua đời thì cả gia đình biết bà B bán đất cho chị N nhưng do bố chị N là ông T2 có nói sẽ trả lại thẻ đỏ của thửa 605 nói trên cho bà B nên mới bàn bạc bán thửa đất có nhà bà B, ông Á để xây lăng mộ và có tiền cho bà B dưỡng già và sẽ xây nhà cho bà B tại thửa đất 605. Đang xây thì bị đình chỉ xây dựng vì chị N kiện. Bà B thừa nhận có đi điểm chỉ vào hợp đồng mua bán, có nhận từ chị N 1,5 chỉ vàng nhưng bà B cho rằng đó là số vàng bà B1 mượn bà B đưa cho chị N để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ việc bán đất thì chị N chưa trả cho bà B được đồng nào. Bà yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại đất cho bà. Bà Nguyễn Thị B1 trình bày bà có biết việc bà B bán đất cho chị N. Khi hợp gia đình năm 2022 bà cũng có nói việc này và mọi người trong nhà đều biết đất đã bán cho chị N. Nhưng chị N chưa trả tiền cho bà B. Việc bà B1 mượn 1,5 chỉ vàng từ bà B chị N không biết. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan con bà B, ông Á nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà B. Bị đơn chị N không nhất trí với yêu cầu khởi kiện vì hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ông bà nội (tức ông Á, bà B) đã điểm chỉ vào hợp đồng và chị N đã trả cho bà B 1,5 chỉ vàng, giá 7.000.000 đồng nhưng khi hòa giải ở cơ sở thì chị khai 10.000.000 đồng cho chẵn. Số tiền còn lại chị trả nhưng bà B không lấy vì nói cho cháu nội. Nay bà B yêu cầu trả tiếp thì chị trả số tiền còn lại, chị không chấp nhận việc hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị N biết đất của chị mua của bà B là từ hàng rào phía nam thửa đất đến trước đường giao thông, phần đất nằm trong thẻ đỏ ông bà đã bán cho bố chị P, chị không tranh chấp phần đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 37; Điều 147, Điều 157, 165, 227, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 280, 440, 500, 501, 502, 503, 613 Bộ luật Dân sự; Điều 99, 105, 166, 167, 168, 170, 188, 203 Luật Đất đai 2013; 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

10/10/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Á, bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị N là vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên - Môi trường cấp ngày 25/12/2018 tại thửa đất số 605, tờ bản đồ số 1, diện tích 304,6m² (đất ở tại nông thôn 70,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 234,6m²) tại thôn C, Q, thị xã B cho bà Lê Thị N cũng như không chấp nhận yêu cầu về việc buộc chị N phải trả lại thửa đất số 605 tờ bản đồ số 1 cho bà Nguyễn Thị B. Buộc chị N phải thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho bà B (ông Á) theo giá thị trường là 345.000.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Lê Thị N và hộ ông T5 liền kề phía Nam thửa đất 605 có nghĩa vụ tới cơ quan có thẩm quyền đăng ký để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với thực tế hiện trạng sử dụng giữa các bên đã thỏa thuận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định giá, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/12/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình về nội dung Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định giá trị tài sản tranh chấp trong vụ án và phần án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 06/12/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của bà B, ông Lê Đình L đề nghị HĐXX phúc thẩm hoãn phiên Tòa, tiến hành thu thập tài liệu tại các cơ quan liên quan để giám định dấu vân tay ông Á tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2018 tại UBND xã Q.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 29/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình theo hướng xác định giá trị tài sản tranh chấp trong vụ án, phần án phí dân sự sơ thẩm và bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung vụ án: Xét toàn bộ kháng cáo của của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thì thấy:

Ông Lê Á và bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 605, tờ bản đồ số 01 diện tích 304,6m² tại thôn C, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00199 ngày 07/7/2014. Ngày 10/10/2018, ông Lê Á, bà Nguyễn Thị B và chị Lê Thị N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Q ký hợp đồng chứng thực với nội dung: Ông Lê Á và bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Lê Thị N toàn bộ lô đất tại thửa đất số 605 tờ bản đồ số 1 với diện 304,6m² với giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Chị Lê Thị N đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Q đăng ký chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CP 653416. Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng nêu trên bị vô hiệu do có yếu tố lừa dối, bên chuyển nhượng giả cả không minh mẫn, ốm đau không trực tiếp đến trụ sở UBND để lăn tay điểm chỉ, việc chứng thực của UBND xã không đúng quy định nên đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn chị Lê Thị N.

[2] HĐXX thấy rằng: Quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị B thừa nhận trực tiếp điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Nội dung Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và được UBND xã Q chứng thực. Việc nguyên đơn cho rằng bị lừa dối và không minh mẫn là mâu thuẫn với lời trình bày của mình khi xác nhận đã trực tiếp điểm chỉ vào hợp đồng. Đối với việc điểm chỉ của ông Lê Á, quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu giám định vân tay điểm chỉ của ông Lê Á, bị đơn xác nhận ông Á là người trực tiếp điểm chỉ vào hợp đồng và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Văn H3, đại diện Ủy ban nhân dân xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cũng khẳng định, vào thời điểm ký hợp đồng ông Á và bà B đều có mặt tại trụ sở UBND xã Q và hoàn toàn minh mẫn. Ngoài các tài liệu chứng cứ nêu trên, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ mới để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không có các tài liệu nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

[3] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Giá trị chuyển nhượng theo các bên thỏa thuận trong hợp đồng là 20.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định chưa nhận được số tiền nào từ bị đơn nhưng thừa nhận có nhận từ chị N 1,5 chỉ vàng

(giá trị vàng tại thời điểm tương đương số tiền 8.500.000 đồng). Như vậy bị đơn chỉ mới thực hiện nghĩa vụ tương đương với 42,5% giá trị hợp đồng như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện của bị đơn thống nhất trị giá thửa đất 605 theo giá thị trường là từ khoảng 700.000.000 đồng đến 800.000.000 đồng. Đây là sự thỏa thuận về giá trị tài sản đang tranh chấp phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ mức giá do các bên đương sự thỏa thuận mà tự xác định giá trị tài sản đang tranh chấp là 600.000.000 đồng là vi phạm nguyên tắc tự thỏa thuận về giá tài sản, ảnh hưởng đến quyền của các đương sự trong việc xác định giá trị tài sản tranh chấp. Lẽ ra; trong trường hợp này, giá trị tài sản do các bên thỏa thuận là mức giá có dao động thì Tòa án căn cứ vào mức giá trung bình trong khung thỏa thuận để xác định giá trị tranh chấp mới phù hợp. Theo đó thì giá trị tài sản thửa đất số 605 cần được xác định là 750.000.000 đồng là phù hợp với nguyên tắc các đương sự được thỏa thuận về giá. Do bị đơn chưa thực hiện 57,5% giá trị hợp đồng còn lại nên cần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền $57,5\% \times 750.000.000 \text{ đồng} = 431.250.000 \text{ đồng}$. Xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình về phần nghĩa vụ thanh toán của chị Lê Thị N đối với giá trị tài sản còn lại của hợp đồng.

[4] Đối với việc ông Lê Đình L đề nghị HĐXX phúc thẩm hoãn phiên tòa để tiến hành thu thập tài liệu tại các cơ quan liên để giám định dấu vân tay ông Á trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2018 tại UBND xã Q thì thấy: Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn H3, đại diện Ủy ban nhân dân xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình khẳng định, vào thời điểm ký hợp đồng ông Á và B đều có mặt tại trụ sở UBND xã Q và hoàn toàn minh mẫn để ký kết hợp đồng. Do đó, yêu cầu của ông L là không có căn cứ. Ngoài ra, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, ông L có yêu cầu giám định dấu vân tay của ông Á, nay ông L tiếp tục yêu cầu giám định nhưng không cung cấp được tài liệu gì để chứng minh, hơn nữa yêu cầu của ông vượt quá phạm vi và thẩm quyền xét xử nên HĐXX không xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do có sự thay đổi về giá trị nghĩa vụ mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn nên HĐXX phúc thẩm điều chỉnh mức án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B mà cần thiết phải chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình về phần nghĩa vụ thanh toán của bị đơn và án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308; 314 BLTTDS; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/20016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

Chấp kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Á, bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng chị Lê Thị N là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 25/12/2018 tại thửa đất số 605, tờ bản đồ số 1, diện tích 304,6m² (đất ở tại nông thôn 70,0m²; đất trồng cây hàng năm khác 234,6m²) tại thôn C, Q, thị xã B cho chị Lê Thị N.

3. Buộc chị Lê Thị N phải thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho bà Nguyễn Thị B và các hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Á số tiền 431.250.000 đồng.

4. Về án phí:

- Án phí DSST: Buộc chị Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.250.000 đồng.

- Án phí DSPT: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị B.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Tồn