

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 32 /2023/DS-PT

Ngày 09/5/2023

“V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Tạ Duy Ước**

ông **Nguyễn Hồng Ánh**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hoa Lê** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: ông **Lê Khắc Sơn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2023/TLPT-DS ngày 11/4/2023 về việc *“Tranh chấp về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2023/QĐ-PT ngày 12/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 50/2023/QĐ-PT ngày 27/4/2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* anh Ngô Việt N, sinh năm 1990; Nơi thường trú: khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: ông Nguyễn Phóng D, sinh năm 1985. Địa chỉ: Công ty Luật TNHH Opic và cộng sự. Tầng 3, số 188 VP, phường VP, quận HĐ, thành phố Hà Nội. Có mặt;

* *Bị đơn:* anh Đỗ Duy L, sinh năm 1986; Nơi thường trú: thôn TP, xã CT, thị xã CL, tỉnh Hải Dương. Nơi ở hiện tại: Tổ 8, khu 6, phường GĐ, Tp HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đỗ Duy L: ông Đỗ Huy H, sinh năm 1985. Nơi thường trú: Tổ 32, khu 3, phường HT, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt;

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

- Chị Lương Nguyễn Hà P, sinh năm 1989. Nơi ở hiện tại: tổ 8, khu 6, phường GĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt;

- Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1978. Nơi thường trú: Tổ 4, khu 1, phường HH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Nơi ở hiện tại: Số nhà 81, tổ 5B, khu 10, phường HH1, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt;

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1975; Nơi thường trú: Tổ 4, khu 4, phường YK, Tp HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt;

- Ông Ngô Viết K, sinh năm 1934; Nơi thường trú: khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Viết K: bà Vũ Thị U - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước Quảng Ninh. Có mặt

- Chị Phạm Thị P, sinh năm 1992; Nơi thường trú: khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt

- Ủy ban nhân dân thị xã QY. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu C – chức vụ: Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thị xã QY. Có mặt.

- Văn phòng công chứng LVT. Địa chỉ: số nhà 92 phố Trần Nhân Tông, phường YG, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Văn phòng công chứng MVQ. Địa chỉ: số 309, tổ 4, khu NT, phường NK, thành phố UB tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

* Người làm chứng:

1. Vũ Duy D, sinh năm 1987. Nơi thường trú: khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

2. Trần Văn C, sinh năm 1961. Nơi thường trú: Tổ 5, khu 2, phường BC, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

3. Phạm Mạnh H2, sinh năm 1979. Nơi thường trú: Tổ 53, khu 4, phường HG, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

4. Phạm Văn N, sinh năm 1980. Nơi thường trú: Tổ 59, khu 4B, phường CX, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn - anh Ngô Viết N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn - ông Nguyễn Phó Dtrình bày:

Tháng 8/2020, do có nhu cầu vay tiền thông qua anh Vũ Duy D, anh đã vay anh Nguyễn Văn M 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), lãi suất 2%/tháng tương đương 18.000.000đ/tháng, thời hạn vay là 5 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, anh M cầm của anh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CS 085040 tại thửa đất số 12 tờ bản đồ (viết tắt là TBĐ) 23 diện tích 464,8m² tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Do số tiền vay nhiều, anh M nói cần phải ra Văn phòng công chứng (viết tắt là VPCC) để công chứng “mua bán treo” và GCNQSDĐ vẫn đứng tên anh, chỉ ký công chứng để làm tin, không sang tên, chuyển nhượng cho ai. Khi nào anh thanh toán tiền gốc và lãi thì ra VPCC ký hủy Hợp đồng công

chứng, anh M sẽ trả lại GCNQSDĐ. Ngày 08/8/2020 anh có mặt tại VPCC LVT để ký hợp đồng “công chứng treo”. Ngày 08/9/2020 đến kỳ thanh toán lãi, anh gọi điện, đến nơi làm việc và đến nhà anh M xin chuộc lại sổ nhưng anh M không gặp và nói lại với anh là chỉ bán lại chứ không chuộc GCNQSDĐ như thỏa thuận ban đầu. Theo thông tin tra cứu GCNQSDĐ của anh đã sang tên cho anh Đỗ Duy L tại thửa số 12, TĐĐ 23, diện tích 464,8m² tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh theo GCNQSDĐ số CU 599148 được UBND thị xã QY cấp ngày 26/8/2020. Ngày 27/9/2020 anh làm đơn gửi về nhà anh M và anh L nhưng đều không nhận được phản hồi. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh và anh L là giả tạo, thực chất không có giao dịch chuyển nhượng, mua bán, thanh toán giữa anh và anh L. Thực tế, gia đình anh N vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất này và không có việc bàn giao cho anh L. Việc anh cầm cố GCNQSDĐ và ký “công chứng treo” chỉ để làm tin, việc này anh N đã làm nhiều lần và chưa có lần nào bị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng minh cho Hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các vận đơn, giấy nhận tiền và Văn bản thỏa thuận về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Giữa anh N và anh L xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu giao dịch vay tài sản. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, quá trình giải quyết vụ án anh N làm đơn đề nghị Tòa án:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa số 12, TĐĐ 23, diện tích 464,8m² GCNQSDĐ số CS 085040 tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh số công chứng 3135, quyển số 01/2020, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2020 của Văn phòng công chứng LVT.

2. Hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất đứng tên anh Đỗ Duy L tại thửa số 12, TĐĐ 23, diện tích 464,8m² GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CU 599148 được UBND thị xã QY cấp ngày 26/8/2020 tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thành: yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa số 12, TĐĐ 23, diện tích 464,8m² GCNQSDĐ số CS 085040 tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh giữa bên chuyển nhượng là Ngô Viết N và bên nhận chuyển nhượng Đỗ Duy L, số công chứng 3135, quyển số 01/2020, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2020 của Văn phòng công chứng LVT vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (anh N có trách nhiệm trả cho anh L 900.000.000đ và trả cho chị Lê Thị Thu H1 1.000.000.000đ) giữ nguyên yêu cầu Tòa án Hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất đứng tên anh Đỗ Duy L thửa đất số 12, TĐĐ 23, diện tích 464,8m² theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CU 599148 được UBND thị xã QY cấp ngày 26/8/2020 tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh.

Thực tế, anh N chỉ nhận từ anh L 900.000.000đ và nhận chuyển khoản của bà Hằng 1.000.000.000đ. Việc anh N ký vào Giấy nhận tiền và Giấy cam kết là bị ép buộc, anh sẽ cung cấp cho Tòa án bản ghi âm. Còn 650.000.000đ anh N không được nhận nên anh N chỉ đồng ý trả lại 1.900.000.000đ.

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn Đỗ Duy L - ông Đỗ Huy H không có yêu cầu phản tố, có quan điểm: ngày 08/8/2020 anh Ngô Viết N chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS085040 số vào sổ cấp GCN số 07017 do UBND thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 13/12/2019 với số tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), số tiền thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) theo Giấy nhận tiền 08/8/2020 có sự thống nhất của 2 bên và được lập Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2020 xác nhận việc chi trả tiền chi tiết và có ký xác nhận của các bên. Ngày 26/8/2020 anh Đỗ Duy L đã đăng ký biến động, sang tên GCNQSDĐ số CU599148, số vào sổ cấp GCN: CH07923 do UBND thị xã QY cấp. Ngày 07/10/2020 anh Đỗ Duy L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1271 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD cho người mua là chị Lê Thị Thu H1 tại Văn phòng công chứng MVQ. Sau khi ký và hoàn thiện thủ tục mua bán giữa anh L và chị H1, các bên tiến hành nộp hồ sơ đăng ký biến động tới Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã QY, gửi đơn tố cáo anh Nguyễn Duy L đến cơ quan Công an. Sau nhiều lần gặp gỡ, các bên đã thỏa thuận, thống nhất: việc mua bán giữa anh N và anh L, anh N cho rằng giá mua bán chưa thỏa đáng mặc dù đã thống nhất và lập Hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán xong toàn bộ nhưng anh N gây khó dễ khi biết việc chuyển nhượng đất giữa anh L và chị H1 do đó, anh N gửi đơn đi nhiều nơi để giao dịch chuyển nhượng không thành. Do đó, trước sự chứng kiến của anh Phạm Văn N, Trần Văn C và Phạm Mạnh H2, các bên thống nhất bằng “Biên bản cam kết” ký ngày 23/9/2021 với nội dung: đồng ý thỏa thuận và nhận đủ số tiền 2.550.000.000đ (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), cam kết được anh N ký và điểm chỉ 2 ngón trỏ. Ngày 23/9/2021 anh N ký xác nhận các văn bản kèm theo Giấy nhận tiền, Đơn đề nghị (rút đơn đề nghị). Ngày 29/9/2021 anh N gửi đơn đến Tòa án đề nghị thụ lý và tiếp tục giải quyết vụ án và gửi đơn đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và môi trường thị xã QY đề nghị tiếp tục ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng. Việc anh N yêu cầu Tòa án: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 12 tờ bản đồ 23 diện tích 464,8m², Giấy chứng nhận số CS085040 tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh số công chứng 3135, quyền số 01/2020 TP/CCSCC/HĐGD ngày 08/8/2020 của Văn phòng công chứng LVT vô hiệu, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và trả lại anh L 1.900.000.000đ; Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Đỗ Duy L tại thửa đất số 12 tờ bản đồ 23 diện tích 464,8m² tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận số CU599148 do UBND thị xã QY cấp ngày 26/8/2020 là không có cơ sở, trái với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 12 tờ bản đồ 23 diện tích 464,8m², Giấy chứng nhận số CS 085040 tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh số công

chứng 3135, quyển số 01/2020 TP/CCSCC/HĐGD ngày 08/8/2020 của Văn phòng công chứng LVT có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Đỗ Duy L tại thửa đất số 12 tờ bản đồ 23 diện tích 464,8m² tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận số CU 599148 do UBND thị xã QY cấp ngày 26/8/2020 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Việc anh N khai là bị ép buộc ký vào Giấy nhận tiền và Giấy cam kết thì phải đưa ra căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng LVT có quan điểm: ngày 08/8/2020 Văn phòng tiếp nhận yêu cầu công chứng của anh Ngô Viết N yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12 tờ bản đồ số 23 tại khu 13 phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh đã được Cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 085040 số vào sổ cấp GCN số CH 07017 do UBND thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 13/12/2019 mang tên Ngô Viết N (Nguồn gốc: nhận tặng cho riêng nên Giấy chứng nhận chỉ mang tên một mình anh N, anh N là chủ sử dụng đất duy nhất, được toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh L không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng theo Điều 191 Luật đất đai). Anh N và anh L đã cung cấp đầy đủ hồ sơ yêu cầu công chứng theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật công chứng năm 2014. Công chứng viên đã thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng cho các bên. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3135 quyển số 01/2020, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2020 giữa bên chuyển nhượng là anh Ngô Viết N và bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Duy L tuân theo quy định của pháp luật về công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng MVQ có quan điểm: ngày 07/10/2020 VPCC MVQ nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông Đỗ Duy L và bà Lương Nguyễn Hà P cùng hồ sơ tài liệu liên quan. Sau khi kiểm tra, đối chiếu các tài liệu thấy có đủ căn cứ pháp lý VPCC MVQ đã ký vào hồ sơ và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Duy L và bà Lương Nguyễn Hà P và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Thu H1. Thửa đất chuyển nhượng: thửa số 12 TBĐ số 23 diện tích 464,8m² theo GCNQSDĐ số CU 599148 số vào sổ cấp GCN CH 07923 do UBND thị xã QY cấp ngày 26/8/2020. Lý do trên GCNQSD chỉ có tên ông Đỗ Duy L đứng tên nhưng do tài sản của ông L đứng tên hình thành trong thời kỳ hôn nhân, theo luật dân sự thì đó là tài sản chung vợ chồng nếu không có thỏa thuận tài sản riêng, ông L không xuất trình được thỏa thuận tài sản riêng nên VPCC MVQ yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng phải đưa vợ (Lương Nguyễn Hà P) là người đồng sử dụng mảnh đất vào Hợp đồng để đảm bảo theo quy định pháp luật, tránh tranh chấp sau này và bảo đảm quyền lợi cho bên nhận chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Viết K, không có yêu cầu độc lập có quan điểm: Đầu năm 2020, ông tách thửa đất số 64, TBĐ cũ số 06, diện tích 1.415m tại khu 13, phường HA, thị xã QY ra làm 3 thửa (ông 1 thửa và

2 người con trai là 2 thửa) nhưng ông điếc nặng tai khó nghe không đi làm sổ được, anh N nghĩ đi làm sổ thay ông, vắng mặt ông anh N đã tự mình tách 2 thửa cho anh N còn con trưởng của ông không có mảnh đất nào. Thửa đất số 12, TĐĐ số 23, diện tích 464,8m² đang tranh chấp anh N đi làm vắng mặt ông lợi dụng lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông, không có việc cho tặng, làm xong đem bán cho L 2.300.000.000đ, Mặc cả 5 tháng sau trả tiền gốc lãi, đầy đủ thì trả lại sổ cho ông và 2 bên thỏa thuận đồng ý, 5 tháng sau N trả tiền đầy đủ nhưng L không chấp nhận và không trả lại Giấy chứng nhận; sổ thứ 2, N đem bán cho xã hội đen 600.000.000đ đến cuối năm 2021 chuộc lại đem bán cho chị Thanh (Hoành Bồ) 1.200.000.000đ; sổ thứ 3 là đất của nhà ông K, N thế chấp vay Ngân hàng 650.000.000đ đến nay lãi lên tới 900.000.000đ. Hiện nay, ông không có nhà đất để ở, đề nghị Tòa án chuyển trả lại thửa đất số 12 từ bản đồ số 23 diện tích 464,8m² cho ông, ông có trách nhiệm sang tên cho người nhận chuyển nhượng và số tiền còn lại là bao nhiêu người mua phải trả lại cho ông để ông có tiền chuộc nhà ở Ngân hàng. Việc N và L mua bán ông không biết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Viết K có quan điểm:
Việc tặng cho đất giữa ông Ngô Viết K và anh Ngô Viết N có tài liệu trong hồ sơ vụ án, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết yêu cầu của ông Ngô Viết K theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Phạm Thị P có quan điểm:
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp anh Ngô Viết N số CS085404, sổ vào sổ cấp GCN CH 07017 do UBND thị xã QY cấp ngày 13/12/2019 tại thửa số 12, tờ bản đồ số 23 tại khu 13, phường HA, thị xã QY diện tích 464,8m² có nguồn gốc là của bố mẹ anh N có khoảng 1400m² đất. Thửa đất này là tài sản bố mẹ anh N tặng riêng cho anh N không liên quan gì đến chị, chị không có quyền lợi gì trong này vì ông K chỉ cho anh N đứng tên, vụ chia đất chỉ có ông, chồng chị và anh Mậu chia. Chị chỉ biết anh N hay cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để quay vòng vốn tại nợ xấu không vay được Ngân hàng, những lần đó anh N cầm nhiều nơi nhưng vẫn lấy được Giấy chứng nhận về; chị chỉ nghe nói anh N nói có cầm sổ cho anh M nhưng khi muốn chuộc Giấy chứng nhận thì anh M không cho chuộc mà anh M muốn chia lại mảnh đất đó với giá rẻ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thu H1 có quan điểm:*

Giấy cam kết và Giấy nhận tiền ngày 23/9/2021 thể hiện: anh N đã nhận đủ 2.550.000.000đ (trong đó số tiền N trả nợ cũ là 900.000.000đ, tiền lãi 12 tháng là 200.000.000đ, nhờ bà Lê Thị Thu H1 chuyển 1.000.000.000đ, 450.000.000đ ông L trả bằng tiền mặt; L đã giao cho N9 cọc tiền mỗi có 50.000.000đ mệnh giá 500.000đ và cam kết ngày 24/9/2021 phải đến Tòa án, Trung tâm hành chính công Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên môi trường rút toàn bộ đơn khởi kiện và đơn kiến nghị từ trước tới nay để L có toàn quyền sử dụng hoặc chuyển nhượng cho người thứ ba; ngày 25/9/2021 anh N phải có trách nhiệm mời chính quyền địa phương lên để bàn giao đầy đủ thửa đất trên cho L. Cam kết của người nhận tiền: tôi cam kết đã nhận đủ số tiền trên và thực hiện những gì đã thỏa thuận. Nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

* Biên bản xác minh tại UBND phường HA thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 64 tờ bản đồ 06 cũ tại khu 13, phường HA, thị xã QY cấp cho ông Ngô Viết K là đất khai hoang, đến ngày 20/3/1991 được UBND huyện Yên Hưng cấp GCNQSDĐ số A 356521 vào sổ cấp GCN 1236 diện tích 1415m². Quá trình sử dụng đất đến ngày 25/10/2019 ông K cấp đổi lại GCNQSDĐ số CS 082169 tại thửa 38 TBĐ 23 diện tích 1366,3m² ứng thửa 64 TBĐ 06 cũ (Diện tích chênh lệch là do sai số).

Biên bản xác minh tại khu phố xác định ông Ngô Viết K không đăng ký kết hôn với người vợ hiện tại, trước khi bố mẹ anh N lấy nhau ông K đã có thửa đất khai hoang thị khu 13, phường HA, thị xã QY.

* Biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2022 thể hiện: căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đỗ Duy L số CU 599148 tại thửa số 12, tờ bản đồ số 23 tại khu 13, phường HA, thị xã QY diện tích 464,8m² đất ở đô thị do UBND thị xã QY cấp ngày 26/8/2020 số vào sổ cấp GCN CH 07923 thửa đất này đúng số tờ, số thửa, đúng vị trí đã được cấp giấy. Quá trình đo đạc hiện trạng thửa đất đúng với diện tích 464,8m² của thửa số 12, tờ bản đồ số 23 tại khu 13, phường HA, thị xã QY, toàn bộ diện tích theo hiện trạng là đất trồng.

* Biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2022 thể hiện: về giá đất 464,8m² x 400.000đ/m² x 1,0 = 185.920.000đ (Một trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng).

* Vi bằng lập ngày 09/9/2021 tại Văn phòng thừa phát lại HL thể hiện việc Thừa phát lại chứng kiến, nghe và ghi nhận hành vi anh Ngô Viết N mở phần ghi âm trong điện thoại di động có nội dung cuộc nói chuyện giữa anh N, anh M và anh Dũng

Về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết 10.300.000đ. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DS-ST ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228; Điều 229; Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119; khoản 1 Điều 133; Điều 357; Điều 468 và Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (anh Ngô Viết N) về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa số 12, tờ bản đồ số 23, diện tích 464,8m² tại khu 13, phường HA, thị xã QY,

tỉnh Quảng Ninh theo GCNQSDĐ số CS 085040 giữa bên chuyển nhượng là anh Ngô Viết N và bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Duy L, số công chứng 3135, quyền số 01/2020, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2020 của Văn phòng công chứng LVT vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 12/01/2023 và ngày 31/01/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Viết K có đơn kháng cáo đề ngày 19/01/2023 và ngày 04/02/2023 đối với bản án sơ thẩm; ngày 30/12/2022 nguyên đơn anh Ngô Viết N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện trưởng VKSND thị xã QY có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/01/2023 kháng nghị đối với bản án sơ thẩm về nội dung tuyên án, án phí, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn anh Ngô Viết Ngọ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Viết Kỳ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của anh Ngô Viết Ngọ và ông Ngô Viết Kỳ không được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh rút lại một phần nội dung kháng nghị về án phí, giữ nguyên nội dung kháng nghị về nội dung tuyên án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm như nội dung kháng nghị đã nêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Về kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/01/2023 và ngày 31/01/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Viết K có đơn kháng cáo đề ngày 19/01/2023 và ngày 04/02/2023 đối với bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, việc kháng cáo của ông Ngô Viết K là quá thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ

luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã mở phiên họp xét kháng cáo quá hạn của ông Ngô Viết K và tại Quyết định số 06/2023/QĐ-PT ngày 06/4/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Ngô Viết K.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2022 nguyên đơn anh Ngô Viết N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Sau khi nhận đơn kháng cáo, Tòa án sơ thẩm đã ra Thông báo yêu cầu làm lại hoặc sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo đối với anh Ngô Viết N và ngày 06/02/2023 anh N nộp lại đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: xem xét lại trình tự, thủ tục tố tụng, định giá và thẩm định giá tài sản, việc áp dụng pháp luật trong giải quyết vụ án và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Sau khi nhận được đơn kháng cáo hợp lệ của anh N, Tòa án sơ thẩm đã ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 01/2023/TB-TA ngày 10/02/2023 và số 01a/2023/TB-TA ngày 24/02/2023 và đã giao cho anh N (vợ anh N là chị Phạm Thị P và bố đẻ anh N là ông Ngô Viết K đã nhận thay và cam kết giao tận tay cho anh N). Tuy nhiên, hết thời hạn theo Thông báo anh N không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên Tòa án sơ thẩm đã ra Thông báo số 01/TB-TA ngày 14/3/2023 Thông báo trả lại đơn kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh N có quan điểm sau khi xét xử sơ thẩm anh có làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và anh đã nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Tòa án nhưng do anh đi làm xa không có nhà nên khi anh đi nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm thì đã quá hạn. Anh N đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của anh. Xét thấy, việc anh N có đơn kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, anh N đã nhận được Thông báo nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên Tòa án sơ thẩm đã trả lại Đơn kháng cáo là đúng quy định tại điểm c khoản 4 Điều 274 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo kháng nghị. Vì vậy, quan điểm của nguyên đơn anh Ngô Viết N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Viết K tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, mặc dù anh Ngô Viết Ngọ và ông Ngô Viết Kỳ có kháng cáo nhưng không được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo quy định. Căn cứ Điều 270, Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét lại bản án sơ thẩm do có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã QY.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lương Nguyễn Hà P, chị Lê Thị Thu H1, anh Nguyễn Văn M vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; chị Phạm Thị P, Văn phòng công chứng LVT, Văn phòng công chứng MVQ vắng mặt đã được Tòa án triệu tập họp

lệ lần thứ hai. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Đối với nội dung kháng nghị về án phí: nguyên đơn khởi kiện tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bản án sơ thẩm chỉ xác định nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với nội dung không chấp nhận tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không xác định án phí với nội dung khởi kiện tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và vi phạm khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh rút kháng nghị về nội dung này, vì vậy căn cứ khoản 3 Điều 284 và Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị này.

[4] Xét Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/01/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh:

[4.1] Đối với nội dung kháng nghị về vi phạm giải quyết không hết nội dung đơn khởi kiện:

Nguyên đơn anh Ngô Viết N khởi kiện 02 nội dung yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa số 12, tờ bản đồ số 23, diện tích 464,8m² tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh theo GCNQSDĐ số CS 085040 giữa bên chuyển nhượng là anh Ngô Viết N và bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Duy L, số công chứng 3135, quyền số 01/2020, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2020 của Văn phòng công chứng LVT vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Đỗ Duy L. Tuy nhiên bản án sơ thẩm chỉ tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không tuyên án đối với nội dung khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Đỗ Duy L là chưa đầy đủ, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát, sửa bản án về nội dung tuyên án như nội dung kháng nghị.

[4.2] Đối với nội dung kháng nghị về áp dụng Điều luật:

Bản án sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng anh Ngô Viết N và bên nhận chuyển nhượng anh Đỗ Duy L đã có hiệu lực vì đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng lại áp dụng khoản 1 Điều 133 Bộ luật Dân sự về “bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu” là không chính xác, vi phạm Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp này phải áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, chấp nhận một phần kháng nghị

của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh, sửa bản án sơ thẩm như nêu trên.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 284 và Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị về nội dung án phí.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/01/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DS-ST ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228; Điều 229; Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119; khoản 2 Điều 133; Điều 357; Điều 468 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (anh Ngô Viết N) về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa số 12, tờ bản đồ số 23, diện tích 464,8m² tại khu 13, phường HA, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh theo GCNQSDĐ số CS 085040 giữa bên chuyển nhượng là anh Ngô Viết N và bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Duy L, số công chứng 3135, quyền số 01/2020, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2020 của Văn phòng công chứng LVT vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Đỗ Duy L.

Anh Ngô Viết N phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ đi 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0010552 ngày 07/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã QY.

Về chi phí tố tụng khác: anh Ngô Viết N có nghĩa vụ hoàn trả anh Đỗ Duy L (người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Huy Hoàng) 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong mà người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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”.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh Tạ Duy Ước

Bùi Đức Thanh

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã Quảng Ninh;
- Chi cục THADS thị xã QY;
- Lưu VP; HSVA.

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

Bùi Đức Thanh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh

Bùi Đức Thanh

Tạ Duy Ước