

Bản án số 20/2021/DSPT
Ngày: 18/3/2021
v/v tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Bà Dương Thị Liên và bà Nguyễn Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:

Bà Dương Thị H3 Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và ngày 18 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2020/TLPT - DS ngày 15 tháng 7 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2019/DSST ngày 02 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/QĐPT - DS ngày 01 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nguyệt M, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Tổ 11, phường PĐP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985;

Trú tại: Tổ 8 (nay là tổ 4), phường QT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

2. Bị đơn: Anh Đoàn Xuân Đ, sinh năm 1984;

Trú tại: Tổ 2, phường HS, huyện PB, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở: Tổ 19, phường PĐP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

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

3.1. Anh Nguyễn Trung H, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Tổ 15, nay là tổ 9, phường PĐP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

3.2. Anh Nguyễn Minh H1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Tổ 13, phường QT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho anh H, anh Hải bà Lưu Thúy H2, sinh năm 1959;

Trú tại: Tổ 13, nay là tổ 6, phường PDP, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

3.3. Chị Nguyễn Mai H3, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Tổ 25, phường HVT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Công Q, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Tổ 8, phường TĐ, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (xin vắng mặt tại các phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/01/2017 tại Văn phòng công chứng Trung Thành bà Nguyễn Thị Nguyệt M có làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 344, tờ bản đồ 12, diện tích 70,6m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 976796 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 13/4/2015 mang tên Nguyễn Thị Nguyệt M cho ông Đoàn Xuân Đ;

Ngày 04/5/2017 tại Văn phòng công chứng Trung Thành bà Nguyễn Thị Nguyệt M có làm hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 440, tờ bản đồ 08, diện tích 55m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 976506 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 25/3/2015; Thửa đất số 127a, tờ bản đồ 08 diện tích 170m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA297309 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 11/06/2015; Thửa đất số 409, tờ bản đồ số 8, diện tích 40,4m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA297310 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 11/6/2015 đều mang tên bà Nguyễn Thị Nguyệt M.

Ngày 11/5/2017 tại Văn phòng công chứng Trung Thành bà Nguyễn Thị Nguyệt M có làm hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 441, tờ bản đồ 08, diện tích 54,9m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 976507 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 25/3/2015; Thửa đất số 439, tờ bản đồ số 8, diện tích 53,7m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 976508 do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 25/3/2015 mang tên Nguyễn Kim H4 (ông H4 là bố đẻ của bà M đã tặng cho bà ngày 10/5/2017 không cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Do chỉ cho ông Đ mượn quyền sử dụng đất để ông Đ vay vốn Ngân hàng làm ăn, vì vậy ngày 17/8/2017 bà M không yên tâm nên có cùng ông Đ làm hợp đồng mượn quyền sử dụng đất với bà M, tại Văn phòng công chứng Bùi Hạ tổ 01, thị trấn CH, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 09/3/2018 ông Đ đã lập một bản cam kết tại Văn phòng luật sư An Toàn có sự chứng kiến của luật sư Nguyễn Công Q với nội dung: *“Tôi xin cam đoan toàn bộ số tài sản trên vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Nguyệt M.*

Tôi xin cam kết

Chỉ sử dụng để vay vốn cho hoạt động kinh doanh của tôi và không chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào ngoài Ngân hàng và sẽ trả trước ngày 14/3/2018”.

Tháng 4/2018 ông Đ đã sang tên toàn bộ đất của bà cho người khác làm trái với bản cam kết giữa bà và ông Đ.

Nay bà đề nghị hủy toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Đoàn Xuân Đ, giữa ông Đ và anh Nguyễn Trung H, giữa ông Đ và anh Nguyễn Minh H1 để trả lại cho bà quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Bị đơn: Ông Đoàn Xuân Đ vắng mặt tại nơi cư trú, Tòa án cấp sơ thẩm đã T hành các thủ tục tố tụng theo quy định, nhưng ông Đ vẫn không có mặt tại Tòa án, Tòa án đã thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định, nhưng ông Đ vẫn không có mặt. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vắng mặt ông Đ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh H, anh Hải cũng như người đại diện theo ủy quyền của anh H, anh Hải trình bày:

Ngày 13/12/2017 ông Đoàn Xuân Đ có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hải gồm các thửa đất sau:

Thửa số 439, diện tích 53,7m² tờ bản đồ số 8.

Thửa số 409, diện tích 40,4m² tờ bản đồ số 8.

Thửa số 466, diện tích 170m² tờ bản đồ số 8.

Thửa số 441, diện tích 54,9m² tờ bản đồ số 8.

Thửa số 440, diện tích 55m² tờ bản đồ số 8.

Các thửa đều thuộc phường PDP, thành phố Thái Nguyên, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2018 mang tên anh Nguyễn Minh H1. Nay bà M có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và anh, anh không nhất trí, đề nghị được quản lý sử dụng.

Ngày 21/11/2017 ông Đoàn Xuân Đ có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H thửa đất số 344, diện tích 70,6m² tờ bản đồ số 12 và một căn nhà 3 tầng trên đất. Sau khi mua bán chuyển nhượng thì anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2018. Nay bà M có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và anh, anh không nhất trí, đề nghị được quản lý sử dụng.

Bà Nguyễn Mai H3 là vợ ông Đ trình bày: Ngày 21/11/2017 bà và ông Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H thửa đất số 344, diện tích 70,6m² tờ bản đồ số 12 và một căn nhà 3 tầng trên đất, lập tại Văn phòng công chứng Trung Thành, việc chuyển nhượng này là theo yêu cầu của ông Đ vì việc này phát sinh trong thời kỳ hôn nhân phải có chữ ký của bà, theo giấy tờ lúc đó đề tên ông Đ nên bà đồng ý ký, còn về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M và ông Đ khi đó bà và ông Đ chưa kết hôn, bà không được biết và không ký bất cứ hợp đồng chuyển nhượng nào. Nay bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, bà xin vắng mặt tại các phiên tòa.

Với nội dung nêu trên, tại bản án số 53/2019/DSST ngày 02 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 146, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 124, 127, 131, 132 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nguyệt M, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Nguyễn Thị Nguyệt M và ông Đoàn Xuân Đ tại thửa 344 diện tích 70,6m² thuộc tờ bản đồ số 12, lập ngày 23/01/2017 là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Nguyệt M và ông Đoàn Xuân Đ tại thửa 440 diện tích 55m², thửa 127a nay là thửa 466 diện tích 170m², thửa 409 diện tích 40,4m² thuộc tờ bản đồ số 8, lập ngày 04/5/2017 là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Nguyệt M và ông Đoàn Xuân Đ tại thửa 439 diện tích 53,7m², thửa 441 diện tích 54,9m² thuộc tờ bản đồ số 8, lập ngày 11/5/2017 là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Đoàn Xuân Đ, bà Nguyễn Mai H3 với anh Nguyễn Trung H tại thửa 344 diện tích 70,6m² thuộc tờ bản đồ số 12, lập ngày 21/11/2017 là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Xuân Đ và anh Nguyễn Minh H1 tại thửa 440 diện tích 55m², thửa 127a nay là thửa 466 diện tích 170m², thửa 409 diện tích 40,4m², thửa 439 diện tích 53,7m², thửa 441 diện tích 54,9m² thuộc tờ bản đồ số 8 lập ngày 13/12/2017 là vô hiệu.

2. Bà Nguyễn Thị Nguyệt M có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 440, 127a nay là thửa 466, 409, 439, 441 thuộc tờ bản đồ số 8, phường

PĐP, thành phố Thái Nguyên. Thửa 344 tờ bản đồ số 12, phường PĐP, thành phố Thái Nguyên.

3. Về án phí: Ông Đoàn Xuân Đ phải chịu 45.608.179đ (bốn mươi lăm triệu, sáu trăm linh tám nghìn, một trăm bảy chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị Nguyệt M tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng), theo biên lai số 0006358, ngày 21/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/10/2019 anh Nguyễn Trung H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, anh cho rằng việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh có làm hợp đồng công chứng theo đúng quy định của pháp luật, anh đã giao đủ số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ, năm trăm triệu đồng) cho anh Đ và anh đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch giữa vợ chồng anh Đ và anh vô hiệu là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm anh H thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh và bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nguyệt M.

Ngày 17/10/2019 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên có quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS, tại quyết định có nêu: Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án có sự vi phạm về thủ tục tố tụng và vi phạm trong việc áp dụng pháp luật như:

- Quá trình giải quyết việc dân sự, Tòa án không ra quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú.
- Không thông báo cho người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên họp kiểm tra tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải.
- Vi phạm trong việc xem xét thẩm định tại chỗ, thời gian xem xét thẩm định ghi ngày 20/6/2019 nhưng biên bản ghi ngày 19/6/2019, thành phần có ghi chị M, anh H, anh Hải nhưng không có chữ ký của những người này.
- Vi phạm trong việc xác định chi phí thẩm định, định giá và tính án phí.
- Vi phạm trong việc xác định giao dịch dân sự vô hiệu.
- Vi phạm trong việc xác định về người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự.
- Vi phạm trong việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh xin rút một phần kháng nghị, giữ lại những nội dung đã kháng nghị sau:

+ Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc xem xét thẩm định tại chỗ như thời gian xem xét thẩm định ghi ngày 20/6/2019 nhưng biên bản thẩm định lại ghi ngày 19/6/2019.

+ Vi phạm trong việc xác định chi phí thẩm định, định giá và tính án phí.

+ Vi phạm trong việc xác định giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Vi phạm trong việc xác định người thứ ba ngay tình trong việc giao dịch dân sự. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nguyệt M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đoàn Xuân Đ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh Đ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Trung H thấy rằng: Ngày 21/11/2017 anh Đoàn Xuân Đ có chuyển nhượng thửa đất số 344 diện tích 70,6m² kèm theo ngôi nhà ba tầng trên đất cho anh Nguyễn Trung H. Anh H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2018. Nguồn gốc thửa đất này là của chị Nguyễn Thị Nguyệt M đã chuyển nhượng cho anh Đoàn Xuân Đ vào ngày 23/01/2017.

[3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Đoàn Xuân Đ và anh Nguyễn Trung H vào ngày 21/11/2017 có bị vô hiệu hay không thấy rằng: Diện tích: 70,6m² đất, trên đất có 01 nhà xây 03 tầng, diện tích xây dựng 211,8m², thuộc thửa số 344, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất thuộc phường PDP, thành phố Thái Nguyên, đất đã được UBND thành phố Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 976769 ngày 13/4/2015 mang tên Nguyễn Thị Nguyệt M. Ngày 23/01/2017 chị M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Đoàn Xuân Đ. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản theo đúng mẫu quy định tại Văn phòng công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Hai bên chuyển nhượng cho nhau diện tích đất và tài sản trên đất như trên. Như vậy hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung của hợp đồng. Ngày 24/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai của thành phố Thái Nguyên đã ghi biến động nhà đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Nguyễn Thị Nguyệt M có nội dung “Ngày 24/01/2017 chuyển nhượng cho ông Đoàn Xuân Đ..... (không cấp đổi giấy chứng nhận). Ngày 20/4/2017 anh Đ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Nguyễn Anh D. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản

theo đúng mẫu quy định tại Văn phòng công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Ngày 23/5/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai của thành phố Thái Nguyên đã ghi biến động nhà đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị M có nội dung “Ngày 23/5/2017 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh D.....”. Ngày 30/5/2017 anh Nguyễn Anh D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/7/2017 anh Nguyễn Anh D không có nhu cầu sử dụng lại chuyển nhượng lại cho anh Đoàn Xuân Đ, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản theo đúng mẫu quy định tại Văn phòng công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Ngày 03/8/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai của thành phố Thái Nguyên đã ghi biến động nhà đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Anh D có nội dung “Ngày 03/8/2017 chuyển nhượng toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận cho ông Đoàn Xuân Đ..... (không cấp đổi giấy chứng nhận). Ngày 21/11/2017 anh Đoàn Xuân Đ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Nguyễn Trung H. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản theo đúng mẫu quy định tại Văn phòng công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Ngày 16/01/2018 anh Nguyễn Trung H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy thủ tục mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị M với anh Đ và anh Đ với anh Dũng và anh Dũng với anh Đ và anh Đ với anh H là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, cần được pháp luật bảo vệ. Việc chị M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Đoàn Xuân Đ và anh Nguyễn Trung H vào ngày 21/11/2017 là không có căn cứ, vì tài sản lúc này không phải của chị M. Do vậy cần chấp nhận đơn kháng cáo của anh H.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của chị M đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoàn Xuân Đ với anh Nguyễn Minh H1 thấy rằng: Ngày 13/12/2017 anh Đoàn Xuân Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Minh H1 05 thửa đất gồm: Thửa đất số 440 diện tích 55m²; Thửa 127a nay là thửa số 466 diện tích 170m²; Thửa 409 diện tích 40,4m²; Thửa đất số 439 diện tích 53,7m²; Thửa 441 diện tích 54,9m² đều thuộc tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất đều thuộc phường PDP, thành phố Thái Nguyên. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản theo đúng mẫu quy định tại Văn phòng công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Ngày 16/01/2018 anh Nguyễn Minh H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy thủ tục mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh Hải là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, cần được pháp luật bảo vệ. Việc chị M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

anh Đoàn Xuân Đ và anh Nguyễn Minh H1 vào ngày 13/12/2017 là không có căn cứ, vì tài sản lúc này không phải của chị M.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của chị M đề nghị Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị đã chuyển nhượng cho anh Đoàn Xuân Đ bị vô hiệu vào các ngày cụ thể như sau:

- Ngày 23/01/2017 chị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Đoàn Xuân Đ diện tích: 70,6m² đất, trên đất có 01 nhà xây 03 tầng, diện tích xây dựng 211,8m², thuộc thửa số 344, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất thuộc phường PDP, thành phố Thái Nguyên, đất đã được UBND thành phố Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 976769 ngày 13/4/2015 mang tên Nguyễn Thị Nguyệt M. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản theo đúng mẫu quy định tại Văn phòng công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Hai bên chuyển nhượng cho nhau diện tích đất và tài sản trên đất như trên. Như vậy hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung của hợp đồng. Ngày 24/01/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai của thành phố Thái Nguyên đã ghi biến động nhà đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị M có nội dung “Ngày 24/01/2017 chuyển nhượng cho ông Đoàn Xuân Đ..... (không cấp đổi giấy chứng nhận)”.

- Ngày 04/5/2017 chị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đoàn Xuân Đ 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 440 diện tích 55m²; Thửa 127a nay là thửa số 466 diện tích 170m²; Thửa 409 diện tích 40,4m² đều thuộc tờ bản đồ số 8, địa chỉ các thửa đất đều thuộc phường PDP, thành phố Thái Nguyên. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản theo đúng mẫu quy định tại Văn phòng công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Như vậy hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung của hợp đồng. Ngày 11/5/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai của thành phố Thái Nguyên đã ghi biến động đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị M có nội dung “Ngày 11/5/2017 chuyển nhượng toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận cho ông Đoàn Xuân Đ..... (không cấp đổi giấy chứng nhận)”.

- Ngày 11/5/2017 chị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đoàn Xuân Đ thửa đất số 439 diện tích 53,7m²; Thửa 441 diện tích 54,9m² đều thuộc tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất đều thuộc phường PDP, thành phố Thái Nguyên. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản theo đúng mẫu quy định tại Văn phòng công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Ngày 11/5/2017 và ngày 12/5/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai của thành phố Thái Nguyên đã ghi biến động đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Kim H4 (bố đẻ chị M đã CNQSDĐ cho chị M vào ngày 10/5/2017, không cấp GCNQSDĐ mới) có nội dung “Ngày 11/5/2017 và ngày 12/5/2017

chuyển nhượng toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận cho ông Đoàn Xuân Đ..... (không cấp đổi giấy chứng nhận)”.

[6] Như vậy, vào các ngày 23/01/2017, ngày 04/5/2017 và ngày 11/5/2017 chị M đã chuyển nhượng cho anh Đ với 03 (ba) hợp đồng tổng số 06 thửa đất. Qua xem xét các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thấy rằng: Các thửa đất trên đều đứng tên chị Nguyễn Thị Nguyệt M và các bên đều lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản theo đúng mẫu quy định tại Văn phòng công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên. Các thửa đất trên đều được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai của thành phố Thái Nguyên ghi biến động đất trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị M có nội dung “...đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Xuân Đ..... (không cấp đổi giấy chứng nhận)”.

Như vậy, thủ tục mua bán chuyển nhượng là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung của hợp đồng. Chị M khởi kiện cho rằng thực chất không có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất nêu trên cho anh Đ, mà chỉ là việc hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để anh Đ làm được các thủ tục vay tiền Ngân hàng. Tài liệu chị M cung cấp gồm có: Hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2017 bên cho mượn là bà Nguyễn Thị Nguyệt M, bên mượn tài sản là Công ty Cổ phần truyền thông và tổ chức sự kiện DSC Thái Nguyên, giám đốc ký là ông Đoàn Xuân Đ. Nội dung mượn 06 (sáu) thửa đất mà vào các ngày 23/01/2017, ngày 04/5/2017 và ngày 11/5/2017 chị M đã chuyển nhượng cho anh Đ. Bản cam kết của anh Đ mượn chị M 06 thửa đất trên vào ngày 09/3/2018 có sự chứng kiến của Văn phòng Luật sư An Toàn, Đoàn luật sư tỉnh Thái Nguyên. Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào các ngày 23/01/2017, ngày 04/5/2017 và ngày 11/5/2017 chị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất trên cho anh Đ và anh Đ cũng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai của thành phố Thái Nguyên ghi biến động đất trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị M, như vậy việc mua bán chuyển nhượng đã hoàn thành, anh Đ có toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với 06 thửa đất nêu trên, thực tế anh Đ cũng đã thế chấp Ngân hàng để vay tiền và cũng đã tất toán khoản vay đối với Ngân hàng và cũng đã chuyển nhượng cho các anh H, anh Hải theo đúng quy định của pháp luật, anh H, anh Hải cũng đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Hợp đồng mượn tài sản là quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2017 bên cho mượn là bà Nguyễn Thị Nguyệt M, bên mượn tài sản là Công ty Cổ phần truyền thông và tổ chức sự kiện DSC Thái Nguyên, giám đốc ký là ông Đoàn Xuân Đ và bản cam kết mượn tài sản ngày 09/3/2018 của anh Đ do hai bên chị M và anh Đ thực hiện sau ngày giao dịch mua bán chuyển nhượng giữa chị M và anh Đ là không có giá trị pháp lý, bởi vì tài sản lúc này không còn là của chị M nữa. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Hợp đồng mượn mượn tài sản là quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2017 và bản cam

kết mượn tài sản ngày 09/3/2018 của anh Đ để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị M và anh Đ là giao dịch giả tạo nhằm mục đích vay vốn Ngân hàng là không có căn cứ, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị M sang anh Đ và từ anh Đ sang anh H, anh Hải là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba là anh H và anh Hải. Cần phải sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của chị M. Nếu chị M cho rằng anh Đ có hành vi lừa đảo chị để nhằm chiếm đoạt tài sản của chị như ý kiến của chị thì chị có quyền làm đơn đến cơ quan công an để khởi tố vụ án hình sự theo quy định của pháp luật.

[7] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên, thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm khi ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ có ghi ngày 20/6/2019 tuy nhiên biên bản lại thể hiện ngày thẩm định là ngày 19/6/2019 là do có việc đánh máy nhầm ngày nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Thứ hai khi giải quyết tranh chấp hợp đồng thì việc tính án phí không có giá ngạch nhưng cấp sơ thẩm lại tính án phí có giá ngạch làm thiệt hại cho các đương sự, do vậy cần phải sửa lại cho đúng. Thứ ba cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự vô hiệu nhưng lại không xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật. Thứ tư cấp sơ thẩm xác định người thứ ba trong vụ án này là anh H, anh Hải không phải là người ngay tình trong việc mua bán, chuyển nhượng là không đúng. Trong trường hợp này anh H, anh Hải là người mua bán ngay tình vì khi mua bán, chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị M đã được Văn phòng đăng ký đất đai ghi biến động trong giấy mang tên anh Đ, nên anh Đ có quyền chuyển nhượng cho bất kỳ ai, do vậy pháp luật cần phải bảo vệ người thứ ba ngay tình, xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái nguyên là có căn cứ.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Trung H và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nguyệt M là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 và Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 124, 127, 131, 132 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Trung H và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 53/2019/DSST ngày 02 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Nguyệt M, đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị Nguyễn Thị Nguyệt M và anh Đoàn Xuân Đ tại thửa 344 diện tích 70,6m² thuộc tờ bản đồ số 12, lập ngày 23/01/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Nguyệt M và anh Đoàn Xuân Đ tại thửa 440 diện tích 55m²; Thửa 127a nay là thửa 466 diện tích 170m²; Thửa 409 diện tích 40,4m² thuộc tờ bản đồ số 8, lập ngày 04/5/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Nguyệt M và anh Đoàn Xuân Đ tại thửa 439 diện tích 53,7m²; Thửa 441 diện tích 54,9m² thuộc tờ bản đồ số 8, lập ngày 11/5/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Đoàn Xuân Đ, chị Nguyễn Mai H3 và anh Nguyễn Trung H tại thửa 344 diện tích 70,6m² thuộc tờ bản đồ số 12, lập ngày 21/11/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đoàn Xuân Đ và anh Nguyễn Minh H1 tại thửa 440 diện tích 55m²; Thửa 127a nay là thửa 466 diện tích 170m²; Thửa 409 diện tích 40,4m²; Thửa 439 diện tích 53,7m²; Thửa 441 diện tích 54,9m² thuộc tờ bản đồ số 8 lập ngày 13/12/2017.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thị Nguyệt M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng). Trả lại chị Nguyễn Thị Nguyệt M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 23.700.000đồng (hai mươi ba triệu, bảy trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006358 ngày 21/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Anh Đoàn Xuân Đ không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Trung H không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002358 ngày 31/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP Thái Nguyên;
- UBND phường PDP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế