TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÒA BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 28 /2023/ DS -PT Ngày: 26-9-2023 *V/v: Y/c tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Hải

Các thẩm phán: Bà Lý Thị Đoàn

Bà Bạch Thị Hồng Hoa

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phan Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS - ST ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm ngày 13 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1960; Nơi ĐKHKTT: Tổ A, phường DC, thành phố H, tỉnh HB, chỗ ở hiện nay: Tổ 15, phường HN, thành phố H, tỉnh HB. có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: Phòng A, Tòa CT2-A10 khu đô thị NC, đường N, Q. C, TP H, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H - Luật sư Công ty Luật hợp danh Đại An Phát; địa chỉ: Phòng A, Tòa CT2-A10 khu đô thị NC, đường N, Q. C, TP H, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Trịnh Đức T, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ a, Phường DC, thành phố H, tỉnh HB, , có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Chị Phạm Thị Thúy H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số B, ngõ C phố Đ, tổ C, thành phố H, tỉnh HB, có mặt.

- Bà Bạch Thị Diệu T, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ a, Phường DC, thành phố H, tỉnh HB, , có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Phạm Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: Phòng aa tòa D, Tòa nhà Mộ Lao, quận HĐ, thành phố HN, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Phạm Đoàn Thiên T, sinh năm 2003; địa chỉ: Tổ 8, phường Dân Chủ, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Đại Nam; địa chỉ: Số 17 đường Cao Bá Quát, P.Phương Lâm, TP. Hòa Bình, T.Hòa Bình, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt..

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đoàn Thị N,

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2022, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đoàn Thị N trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2011, bà Đặng Thị Thu H (em gái bà N) có gặp khó khăn về tài chính nên nhờ bà N vay của ông Trịnh Đức T số tiền 150.000.000đ. Sau đó, ông T yêu cầu bà N thế chấp thửa đất số 09, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.864,37m^2 tại tổ 20, phường C, thành phố H, tỉnh HB; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 27/01/2011 để đảm bảo cho khoản vay trên. Lúc đầu, bà N đồng ý thế chấp và giao GCNQSDĐ cho ông T giữ làm tin. Nhưng ông T lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà N và đã dẫn bà ra Văn phòng Công chứng Đại Nam để ký vào hợp đồng chuyển nhượng, ông T có bảo "cái này chỉ là thủ tục thôi, sau này chị trả đủ tiền thì tôi sẽ trả sổ cho chị". Do thời điểm đó bà tin tưởng vào lời nói của ông T, đồng thời thiếu hiểu biết pháp luật và cũng cần gấp khoản tiền để trang trải nên bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 185/2011, quyển số 03/CCĐN ngày 09/11/2011 tại Văn phòng công chứng Đại Nam. Vài tháng sau khi vay khoản tiền nêu trên thì em gái có gửi tiền cho bà N để bà trả tiền lãi cho ông T. Sau đó, bà đã lên nhà ông T 02 lần để trả tiền lãi, tổng số tiền trả lãi là 32.000.000đ. Ông T có ghi vào sổ của mình về việc này.

Đến năm 2020, bà N mang 150.000.000đ qua trả cho ông T để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông T trốn tránh và không chịu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà nói sẽ báo vụ việc lên xã và công an thì ông T có đòi bà trả 200.000.000đ đồng tính cả gốc và lãi. Thời điểm này bà chỉ có 150.000.000đ nên bà hẹn ông T về cóp nhặt thêm và sẽ trả vào dịp khác. Đến khoảng tháng 5/2021, bà cùng con gái là Phạm Thị Thúy H và anh Trần Tiến D là bạn gần nhà lên nhà ông T để trả 200.000.000đ. Tuy nhiên, lúc này ông T và vợ lại đòi bà trả thêm tiền lãi với tổng số tiền 360.000.000đ thì mới trả lai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà khẳng định việc bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích chỉ là giả tạo nhằm thế chấp cho khoản vay 150.000.000đ. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 185/2011, quyển số 03/CCĐN ngày 09/11/2011 giữa bà Đoàn Thị N và ông Trịnh Đức T là vô hiệu;

- Yêu cầu ông T phải trả lại cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 12260, số vào sổ CH00240 do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 27/01/2011.

Ngày 07/11/2011 bà N có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, cụ thể:

- Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trịnh Đức T và bà Phạm Thị H vô hiệu.

- Đề nghị Tòa án công nhận thửa đất số 09, tờ bản đồ số 44 và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đoàn Thị N.

Theo bản tự khai, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trịnh Đức T trình bày:

Xuất phát từ nhu cầu cá nhân, ông đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 44, diện tích 1,864,37m^2 tại tổ 20, phường C, thành phố H, tỉnh HB với giá 150.000.000đ từ bà Đoàn Thị N và chị Phạm Thị Thúy H. Ngày 09/11/2011, hai bên đã ra Văn phòng công chứng Đại Nam để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ để được sang tên quyền sử dụng đất.

Ông nhận thấy, tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi và đảm bảo điều kiện về quyền sở hữu của bên chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định, các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bên mua và bên bán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Kể từ năm 2011 đến năm 2022 không xảy ra bất kỳ tranh chấp nào đối với hợp đồng mua bán nêu trên. Hiện nay, ông T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phạm Thị H tại Hà Nội. Yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ nên ông không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến*:*

- *Chị Phạm Thị Thúy H trình bày*: Gia đình chị có bố Phạm Ngọc T, mẹ Đoàn Thị N, chị và em gái Phạm Đoàn Thiên T, sinh năm 2003. Ngày 22/9/2011 bố chị chết. Nguồn gốc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 44 là do ông bà ngoại thừa kế lại cho mẹ chị. Khoảng cuối năm 2011, chị được bà N và ông T gọi sang Văn phòng công chứng Đại Nam để ký một loạt các giấy tờ do ông T chỉ. Chị có ký mà không biết ký văn bản gì. Chị chỉ biết bà N có vay tiền của ông T, không biết gì về việc chuyển nhượng đất. Khoảng cuối tháng 5/2021 vào một buổi tối, chị đi cùng bà N và anh Dũng vào nhà ông T để trả nợ lấy lại bìa đỏ. Tại đây, bà N có mang 200.000.000đ nhưng vợ chồng ông T không đồng ý mà yêu cầy phải trả 360.000.000đ cả gốc và lãi. Sau đó hai bên không thống nhất được nên mẹ con chị đi về.

- *Bà Bạch Thị Diệu T:* Bà là vợ ông T nên quan điểm của bà thống nhất với quan điểm của ông T. Thuấn, bà khẳng định số tiền dùng để mua đất của bà N là tài sản chung của hai vợ chồng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

- *Chị Phạm Thị H (người nhận chuyển nhượng đất từ ông T) trình bày:* Ngày 06/11/2021 chị có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trịnh Đức T và bà Bạch Thị Diệu T thửa đất số 09, tờ bản đố số 44, diện tích 1864,37m^2 gồm 100m^2 đất ở và 1.764,37m^2 đất vườn tại tổ 20, phường Dân Chủ, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình (nay là tổ 08, phường Dân Chủ) với giá chuyển nhượng lại

là 200.000.000đ. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đại Nam. Việc chuyển nhượng đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình xác nhận ngày 17/12/2021. Việc mua bán giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Vợ chồng ông T đã giao bìa đỏ, giao đất cho chị, chị đã nhận đất, bìa đỏ và chuyển tiền đầy đủ cho vợ chồng ông T. Đối với vụ kiện tranh chấp giữa bà N và ông T, chị không có ý kiến đề nghị gì. Đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, công khai chứng cứ của Tòa án.

- Chị Phạm Đoàn Thiên T*(con gái bà N)trình bày*: Nguồn gốc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 44, diện tích 1864,37m^2 là của bà ngoại Vũ Thị C. Sau khi bà C chết đã để lại thừa kế cho bà Đoàn Thị N. Thời điểm năm 2011, lúc đó chị còn nhỏ nên không biết được việc giao dịch giữa bà N và ông T. Lớn lên chị có được nghe bà N nói lại là có vay ông T 150.000.000đ và đã trả được 50.000.000đ tiền lãi. Đối với việc hình thành tôn tạo thửa đất trên chị không có công sức gì và khẳng định không có quyền lợi gì ở thửa đất này. Đề nghị vắng mặt trong các buổi làm việc tại Tòa án.

- Văn phòng công chứng Đại Nam: Tại văn bản số 17/CV-VPCCĐN ngày 22/8/2022 đã xác nhận: Ngày 09/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Đại Nam đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đoàn Thị N và chị Phạm Thị Thúy H; bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Đức T. Tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất tại tổ 20, phường C, thành phố H, tỉnh HB. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 16226, số vào sổ CH 00240 do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 27/01/2011. Việc công chứng hợp đồng đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng anh Trần Tiến D trình bày: Khoảng tháng 5/2021, vào buổi tối, bà N có nhờ anh đi cùng bà và con gái là chị Hồng đến nhà ông T để trả tiền nợ. Đến đó anh chứng kiến và có nghe câu chuyện vay mượn bằng bìa đất. Anh nghe được bà N phải trả cho ông T cả gốc và lãi, ông T sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên vợ chồng ông T không đồng ý về số tiền, sau đó hai bên lời qua tiếng lại không thống nhất được. Anh không biết việc vay nợ giữa ông T và bà N.

Tại bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 06/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 157, 16, 22, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 122, 127, 410 của Bộ luật Dân sự 2005; căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị N về việc "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011 giữa bà Đoàn Thị N và ông Trịnh Đức T là vô hiệu và yêu cầu ông T phải trả lại cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 162260, số vào sổ GCN: CH00240 do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 27/01/2011".

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

Ngày 06/12/2022, nguyên đơn bà Đoàn Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm nội dung: Yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đoàn Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, gửi luận cứ với nội dung:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Đặng Thị Thu H và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 BLTTDS. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Đoàn Thị N về việc đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Thúy với bà Phạm Thị H là không đúng quy định. Biên bản tiếp cận công khai chứng cứ 28/7 năm 2022 của tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình có ghi bị đơn giao nộp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà T với bà Phạm Thị H 30/5/2022 nhưng trong hồ sơ không có hợp đồng này.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của bà N là hợp lý hợp pháp vì: Bản chất của việc ký hợp đồng chuyển nhượng là mục đích vay tiền 150.000.000đ cho bà Đặng Thu Hương. Người làm chứng anh Trần Tiến D chứng kiến việc thỏa thuận trả tiền giữa bà N chị Hồng với vợ chồng ông T vào tháng 5/2021. Căn cứ khoản 5, điều 95 BLTTDS, lời khai của anh Dũng là chứng cứ trong vụ án. Cấp sơ thẩm không không coi là chứng cứ là vi phạm điều 100 BLTTDS.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà Phạm Thị H là vô hiệu vì: Bà H có quan hệ quen biết với ông T, Việc chuyển nhượng sau khi bà N đến trả nợ mà ông T không đồng ý; giá chuyển nhượng 200.000.000đ là không phù hợp với thực tế. Mục đích ký hợp đồng là để chiếm đoạt thửa đất của bà N. Đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho tòa án sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: 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 dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị N là có căn cứ. Bà N kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm vì cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp đồng giả tạo cho việc vay nợ khoản tiền 150.000.000đ giữa bà và ông T nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015, đề nghị HĐXX giữ nguyên các nội dung của bản án dân sự sơ thẩm.

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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Đoàn Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 06/12/2022 Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình xét xử vụ án. Ngày 06/12/2022 nguyên đơn bà Đoàn Thị N có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc bà N kháng cáo trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Đoàn Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị phiên tòa có mặt ông T và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình, đề nghị triệu tập anh Trần Tiến D là người làm chứng và bà Đặng Thu Hương tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy: ông T là bị đơn trong vụ kiện, tại cấp phúc thẩm, ông T không kháng cáo, và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. tại phiên tòa hôm nay ông thuận có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, xét thấy trong hồ sơ có đầy đủ lời khai cũng như quan điểm của ông Tuấn; anh Dũng cũng có lời khai trong hồ sơ vụ án. Việc vắng mặt ông T và anh Dũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu triệu tập Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình và bà Đặng Thu Hương, HĐXX thấy những người này không liên quan đến vụ án nên không triệu tập đến phiên tòa. Do đó HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] ***Về nguồn gốc đất***

Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 44, diện tích 1864,37m^2 tại tổ 20, phường Chăm Mát, nay là tổ 8 phường Dân Chủ, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình có nguồn gốc là của bà Vũ Thị C. Bà C có 02 người con là Đoàn Thị Nh sinh năm 1960 và Đoàn Thị N sinh năm 1958.

Năm 2001 bà Chuyên chết không để lại di chúc. Ngày 17/9/2010 các con của bà C thuộc hàng thừa kế thứ nhất đã có văn bản phân chia di sản thừa kế với nội dung: Để lại toàn bộ thửa đất trên cho bà Đoàn Thị N. Bà Đoàn Thị Nhcó văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế. Bà N đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và ngày 27/01/2011 đã được UBND thành phố Hòa Bình cấp GCNQSDĐ cho cá nhân bà Đoàn Thị N. Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cũng như lời khai của bà N tại phiên tòa, đủ cơ sở xác định thửa đất đang tranh chấp là tài sản riêng của bà N do nhận thừa kế, không phải tài sản chung của hộ gia đình. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/11/2011 bà N có toàn quyền sử dụng diện tích đất trên.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị N:

Về yêu cầu khởi kiện và phạm vi khởi kiện:

Ngày 08/4/2022 bà N có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 185/2011, quyển số 03/CCĐN ngày 09/11/2011 giữa bà Đoàn Thị N và ông Trịnh Đức T là vô hiệu; Yêu cầu ông T phải trả lại cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 12260, số vào sổ CH00240 do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 27/01/2011.

Ngày 28/7/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng và hòa giải.

Ngày 07/11/2011 bà N có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, cụ thể: Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trịnh Đức T và bà Phạm Thị H vô hiệu; Đề nghị Tòa án công nhận thửa đất số 09, tờ bản đồ số 44 và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đoàn Thị N.

Như vậy, sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng và hòa giải bà N mới có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi. Theo quy định tại khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự; mục 7 phần IV Công văn số 01/2017 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ của các Tòa án địa phương, Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là có căn cứ.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011 giữa bà Đoàn Thị N cùng con gái Phạm Thị Thúy H với ông Trịnh Đức T:

Bà Đoàn Thị N, chị Phạm Thị Thúy H, ông Trịnh Đức T là người có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi tại thời điểm ký hợp đồng, việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có công chứng, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 29/3/2019 ông Trịnh Đức T đã đăng ký biến động đất đai và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước vào ngày 08/4/2019. Ngày 10/4/2019 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã xác nhận tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 162260.

Từ các phân tích trên xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2011 giữa bà Đoàn Thị N cùng con gái Phạm Thị Thúy H với ông Trịnh Đức T có hiệu lực theo quy định tại điều 122 BLDS 2005.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà N cho rằng bà ký hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là do thiếu hiểu biết pháp luật, đây là hợp đồng giả tạo thế chấp cho khoản tiền bà đã vay của ông T 150.000.000đ, đã trả lãi 32.000.000đ. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh được việc bà vay tiền và trả tiền lãi cho ông T. Chị Phạm Thị Thúy H là con gái bà N trình bày chị có được ký vào hợp đồng chuyển nhượng, biết việc bà N vay tiền ông T nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc bà N vay tiền. Lời khai của người làm chứng anh Trần Tiến D là con của bạn bà N xác nhận không biết có hay không có việc vay tiền hay chuyển nhượng đất giữa ông T với bà N, có việc

bà N nhờ anh đi cũng bà và con gái là chị Hồng đến nhà ông T trả tiền và ông T yêu cầu bà Hồng trả 360.000.000đ, tuy nhiên lời khai ngày 17/5/2022 (BL55) anh Dũng khai ông T yêu cầu bà N trả 250.000.000đ. Như vậy lời khai của anh Dũng có mâu thuẫn, hơn nữa anh Dũng lại có quan hệ quen biết với bà N. Do đó không đủ tính khách quan để làm căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng QSĐ ngày 09/11/2011 giữa bà Đoàn Thị N cùng con gái Phạm Thị Thúy H với ông Trịnh Đức T là giả tạo.

Bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà N kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí tố tụng là 2.500.000đ. Xác nhận bà N đã nộp đủ.

[2.4] Về án phí: Nguyên đơn bà Đoàn Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Đoàn Thị N là người cao tuổi, đã có đơn đề nghị miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí cho bà Đoàn Thị N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 06/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đoàn Thị N.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 21/6/2023./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lý Thị Đoàn **Bạch Thị Hồng Hoa**

Trần Thanh Hải

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND thành phố Hòa Bình;
- VKSND thành phố Hòa Bình;
- Chi cục THADS thành phố Hòa Bình;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN

Trần Thanh Hải