

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 13 /2022/DS-PT

Ngày 25- 7- 2023

V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Anh Luyện;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Loan;

Ông Nguyễn Mạnh Cường;

- Thư ký phiên tòa: Bà Thiều Thị Minh Huyền - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa:
Bà Vương Thị Chiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 25/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2023/TLPT-DS ngày 29/5/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 21/4/ 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2023/QĐ-PT ngày 04/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H; địa chỉ: Số nhà 279, đường L, tổ 14, phường P, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Minh T; Địa chỉ: Số nhà 45, đường L, tổ 19, phường K, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Có mặt;

2. Bị đơn: Ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H; cùng địa chỉ: Số nhà 48, đường L, phường K, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Ông S vắng mặt; bà H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Luật sư Phan Khắc N và bà Vi Thị H thuộc Công ty Luật TNHH NPK Quốc tế; Địa chỉ: Số 78 Đ, phường V, quận B, thành phố Hà Nội. Ông N có mặt; bà H vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phạm Văn T; địa chỉ: Số nhà 279, đường L, tổ 14, phường P, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt

+ Ông Đào Ngọc K, bà Nguyễn Thị Q, anh Đào Ngọc H, anh Đào Thế T cùng địa chỉ: Số nhà 08, đường L, tổ 19, phường K, thành phố Hà Giang; Ông K, bà Q có mặt.

+ Văn phòng công chứng VX, tỉnh Hà Giang; Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn T – Trưởng văn phòng; địa chỉ: Số nhà 194, đường NT, tổ 15, phường NT, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

+ Văn phòng công chứng HK, tỉnh Hà Giang; Người đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Kim T – Trưởng văn phòng; địa chỉ: Số nhà 49, đường 20/8, tổ 7, phường NT, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

+ Phòng Công chứng số 01 tỉnh Hà Giang; Người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thu Huyền; địa chỉ: Tổ 09, đường NT, phường NT, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Ngô Xuân S và Phạm Thị Hải H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và đơn khởi kiện của bà Lê Thị H thể hiện: Ngày 07/11/2019, bà Lê Thị H, ông Phạm Văn T có mua của bà Phạm Thị Hải H, ông Ngô Xuân S diện tích nhà, đất tại số nhà 08, đường L, tổ 19, phường K, thành phố Hà Giang với giá 1.800.000.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 574/SCC ngày 07/11/2019 (sau đây viết tắt là HĐ số 574) đã được hai bên ký kết tại Phòng Công chứng HK, sau đó ông T bà H đã làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên ông T bà H vào ngày 07/11/2019. Trong quá trình thỏa thuận mua bán nhà đất, hai bên mới thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy tờ, ông S bà H chưa bàn giao nhà đất cho ông T bà H vì lý do khi mua ông S bà H có nói là ngôi nhà và diện tích đất hiện đang cho ông K bà Q (chủ đất cũ) mượn để ở nhờ. Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên ông T bà H đồng ý với nội dung thỏa thuận nêu trên. Sau đó ông T bà H đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) số W 791240 cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K đến Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Hà Giang (sau đây viết tắt là Ngân hàng BIDV Hà Giang) để thế chấp vay tiền. Đến năm 2020, do cần phải sửa chữa nhà để sử dụng, ông ông T bà H có đến yêu cầu nhà ông K bà Q trả nhà nhưng ông K cho biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông K với gia đình ông ang bà H còn đang vướng mắc nên ông K không trả nhà đất. Sau đó ông T bà H đã nhiều lần yêu cầu ông S, bà H lấy lại nhà đất để trả lại cho gia đình ông bà như đã thỏa thuận trong HĐ số 574, nhưng đến nay ông T bà H vẫn không nhận lại được nhà, đất đã mua. Do vậy, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án thành phố Hà Giang buộc ông S, bà H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 574/SCC, bàn giao nhà, đất cho ông bà. Trong trường hợp nếu không giao được nhà, đất thì yêu cầu ông S bà H phải trả lại cho bà H số tiền mua nhà đất là 1.800.000.000đ cộng lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

Bị đơn ông Ngô Xuân S, bà Phạm Thị Hải H (bà H ủy quyền cho ông S) trình bày: Do có quan hệ hàng xóm, ông K, bà Q đã nhờ vợ chồng ông bà vay hộ tiền bằng hình thức ủy quyền cho bà H để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của ông K bà Q để vay vốn tại ngân hàng, hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền nhưng bà H không vay hộ được. Vì cần tiền ông K, bà Q bán nhà, đất cho ông bà với điều kiện cho ông K bà Q ở nhờ một thời gian. Sau đó hai bên đã hủy

hợp đồng ủy quyền vay vốn, đồng thời lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2415 ngày 04/12/2017 (sau đây viết tắt là HĐ số 2415) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng VX với giá mua trên thực tế phải thanh toán là 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng), nhưng trong hợp đồng chỉ ghi nhận giá là 100.000.000đ. Do nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về giao dịch liên quan đến nhà ở không đủ điều kiện ghi trong hợp đồng công chứng nên được vợ chồng ông K, bà Q lập văn bản thỏa thuận mua bán đất. Đến cuối năm 2019, vợ chồng ông bà đã thỏa thuận bán diện tích nhà, đất cho ông Bùi Văn Tuấn, bà Phạm Thị Hoa cư trú tại tổ 19, phường K, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang với giá là 1.800.000.000đ và có nói rõ là ông K bà Q đang ở nhờ. Tuy nhiên trên HĐ số 574, ông Tuấn, bà Hoa lại đồng ý để cho ông T bà H là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên đã đến Văn phòng Công chứng HK ký hết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 574/SCC ngày 07/11/2019 (sau đây viết tắt là HĐ số 574). Sau khi ký kết HĐ số 574 xong, ông Tuấn, bà Hoa đã thông báo cho ông K, bà Q biết về việc bà H và ông T đã mua nhà đất của ông K bà Q. Ông K bà Q có đề nghị và cam kết cho ông bà ở nhờ đến cuối năm 2020. Như vậy sau khi ký HĐ số 574, ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 791240 mang tên ông K bà Q cho ông T, bà H nên ông bà không còn liên quan đến tài sản nhà đất của ông bà K Q. Ông bà đề nghị tiếp tục thực hiện HĐ số 574, yêu cầu ông K và bà Q phải giao trả nhà, đất cho gia đình ông T, bà H.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc K, bà Nguyễn Thị Q (bà Q ủy quyền cho ông K) trình bày: Vợ chồng ông, bà có quen biết vợ chồng ông S, bà H từ trước, đến năm 2017 do có nhu cầu cần tiền kinh doanh nên bà H có hỏi mượn GCNQSD đất của ông bà để mang đi thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Do không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nên Ngân hàng không đồng ý cho bà H vay tiền, vì vậy nên ông bà và ông S bà H đã nhất trí cùng nhau lập giấy cam kết ngày 04/12/2017, theo nội dung của giấy cam kết thì ông bà sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình để hợp thức hóa cho bà H được đứng tên GCNQSD đất, mục đích để bà H thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Bà H và ông S cùng cam kết chỉ sử dụng GCNQSD đất của ông bà để vay vốn Ngân hàng và phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ vay đối với Ngân hàng, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà cho người khác trong thời gian vay. Nếu để ngân hàng phát mại tài sản của ông bà thì phải có trách nhiệm trả cho ông bà số tiền 2.500.000.000đ. Hết thời hạn vay vốn tại Ngân hàng thì bà H phải có trách nhiệm chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà. Sau khi ký giấy cam kết xong, hai bên đã đến Văn phòng Công chứng Vị Xuyên để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2415, ngày 04/12/2017 (sau đây viết tắt là HĐ số 2415), ngày 04/12/2017 bà H đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông bà sang tên ông S bà H, sau đó bà H đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng BIDV Hà Giang.

Đến đầu năm 2020, ông T bà H đến nhà ông bà thông báo là họ đã mua nhà, đất của ông K, bà Q từ ông S, bà H và yêu cầu gia đình ông bà K, Q phải chuyển

đồ đạc ra ngoài để giao nhà cho ông T bà H. Ông bà không đồng ý trả nhà nên đã làm đơn tố cáo hành vi của ông S, bà H gửi đến Công an thành phố Hà Giang. Sau khi thụ lý đơn tố cáo, Công an thành phố Hà Giang đã tiến hành điều tra, xác minh và trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông S, bà H trên các văn bản Giấy cam kết ngày 04/12/2017; HĐ số 2415. Sau khi có kết quả giám định, cơ quan Công an xác định ông S, bà H đã có hành vi gian dối để bán tài sản của ông bà K, Q cho bà H, ông T. Tuy nhiên do tại thời điểm giải quyết đơn tố cáo của ông bà thì hậu quả hành vi gian dối của ông S, bà H chưa xảy ra. Tài sản là ngôi nhà và thửa đất vẫn do gia đình ông bà K, Q đang quản lý, sử dụng. Do vậy cơ quan Công an đã ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Ông bà K, Q cho rằng: HĐ số 2415 do Văn phòng Công chứng Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang chứng nhận là vô hiệu với các lý do: Tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ gia đình gồm 04 người (ông K, bà Q và hai con trai là anh Trung, anh Hưng). Khi thực hiện hợp đồng Văn phòng Công chứng Vị Xuyên không đưa 02 con của ông bà vào tham gia với tư cách chủ thể của hợp đồng là trái với quy định của pháp luật; HĐ số 2415 là hợp đồng giả tạo vì hợp đồng này không đúng với ý chí của ông bà K, Q mà ông bà ký kết HĐ số 2415 nhằm mục đích che giấu giao dịch cho mượn tài sản giữa ông bà K, Q với ông S, bà H theo nội dung giấy cam kết ngày 04/12/2017. Vì vậy, ông K đề nghị Tòa án giải quyết nội dung sau:

1. Tuyên bố HĐ số 2415 vô hiệu do giả tạo, tuyên hủy phần xác nhận biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H.

2. Tuyên bố HĐ số 574 vô hiệu, tuyên hủy phần xác nhận biến động quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H.

3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2020 ngày ký ngày 26/6/2020 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H với Ngân hàng BIDV Hà Giang vô hiệu.

Tại phiên các phiên hòa giải ông K có ý kiến do con ông có vay của bà H số tiền 600.000.000đ cộng lãi suất lên thành 800.000.000đ và gia đình ông có cho bà H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm ăn. Tuy nhiên bà H đã chuyển toàn bộ số nợ của con ông cho người khác. Sau khi chuyển nợ xong thì ông K và bà H thỏa thuận là bà H lấy giấy CNQSD đất để trả cho ông K, nhưng bà H không trả mà đã tự ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông T bà H. Ông K có ý kiến nếu ai muốn lấy nhà, đất của ông K thì phải trả là 03 tỷ thì ông đồng ý bàn giao nhà đất. Nếu trường hợp không ai thanh toán 03 tỷ cho ông K, thì ông K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang, ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 04/12/2017, ông Ngô Xuân S, bà Phạm Thị Hải H cùng ông Đào Ngọc K, bà Nguyễn Thị Q đến Văn phòng Công Chứng VX yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Công chứng viên đã giải thích: Theo quy định của pháp luật về giao dịch liên quan đến nhà ở không đủ điều kiện giao dịch theo luật nhà ở, Văn phòng công chứng không lập hợp đồng giao dịch mua bán nhà được. Ông S, bà H và ông K, bà Q đồng ý lập

HK số 2415. Việc lập và ký HK số 2415 đất do các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Nội dung này đã thể hiện tại phần cam đoan của các bên tại Điều 6 của hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng người tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi theo quy định, chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của người tham gia giao dịch.

Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng HK, tỉnh Hà Giang, ông HK Thịnh xác nhận: Ngày 07/11/2019 vợ chồng ông Ngô Xuân S, bà Phạm Thị Hải H cùng với vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H đến Văn phòng Công chứng HK yêu cầu công chứng HK số 574. Quá trình thực hiện, công chứng viên đã tuân thủ đúng quy định của luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan. HK số 574 được ký kết giữa các bên là hợp pháp, đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Theo quy định ông T, bà H được xác định là người thứ 3 ngay tình, khi tài sản đã được đăng ký biến động QSD đất sang tên ông Ngô Xuân S, bà Phạm Thị Hải H tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại văn bản tự khai ngày 08/4/2021, Ngân hàng BIDV Hà Giang xác nhận: Bà Lê Thị H và ông Phạm Văn T hiện tại vay vốn tại BIDV Hà Giang theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021 ngày 05/01/2021 với số tiền hạn mức tín dụng 3.000.000.000,đ dư nợ đến ngày 08/4/2021 là 2.000.000.000,đ. Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo GCNQSD đất số VV791240 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2020 ngày 26/6/2020 (viết tắt là HĐTC 01/2020); quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất BC 993775 theo hợp đồng thế chấp số 01 ngày 30/7/2015. Ngày 08/6/2023 Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Giang đã có văn bản gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang với nội dung: Bà Lê Thị H đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ tại BIDV HÀ GIANG vì vậy Ngân hàng không tham gia với tư các Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vẽ sơ đồ diện tích đất, nhà tại số nhà 08, đường L, tổ 19, phường K, thành phố Hà Giang ngày 18/5/2021 xác định được như sau:

Về diện tích đất: Do hộ ông Đào Ngọc K đang quản lý, sử dụng có hiện trạng như sau: Thửa đất số 168 tờ bản đồ 4 diện tích sử dụng 108,5m² loại đất ở, có vị trí Phía Đông giáp đất ông Tuyên có chiều dài là 14,55m; Phía Tây giáp đường dân sinh có chiều dài là 14,55m; Phía Nam giáp đường L có chiều rộng là 4,0m; Phía Bắc giáp đất ông Vinh và đất bà Chinh có chiều rộng là 4,0m. Đất đã có GCNQSD đất số W 791240 cấp ngày 17/01/2023 mang tên hộ ông Đào Ngọc K đã được đăng ký biến động sang tên ông Ngô Xuân S, bà Phạm Thị Hải H ngày 04/12/2017, đến ngày 19/6/2020 sang tên ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H. (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

- Tài sản gắn liền với đất: là 01 Nhà xây 2 tầng, khung dầm bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch chỉ 110, nền lát gạch men, hệ thống điện nước thông thường có diện tích như sau: Tầng 1 là 65,8m²; tầng 2: 37m², mái lợp tôn chống nóng. (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Theo ông K xác định nhà xây năm 2002, tầng 2 xây năm 2010 hiện tại nhà ông đang quản lý và sử dụng nhà đất.

Tại biên bản định giá ngày 18/5/2021, Hội đồng định giá đã xác định giá trị diện tích đất 2.800.000.000 đ; Giá trị nhà là 206.882.000,đ. Tổng giá trị đất và nhà trên đất là: 3.006.882.000 đ (Ba tỷ không trăm linh sáu triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Tại phiên tòa ngày 17/4/2023:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Tuấn trình bày: Ông T bà H đã tất toán toàn bộ khoản vay của ông bà với Ngân hàng BIDV Hà Giang. Hiện tại ông T bà H đang là người giữ giấy CNQSD đất số VV 791240. Nếu ông K, bà Q không giao nhà đất, vì vậy ông đề nghị không tiếp tục thực hiện HĐ số 574 ngày 07/11/2019 nữa mà yêu cầu ông S bà H trả lại cho ông T bà H số tiền mua nhà, đất là 1.800.000.000 đ (*Một triệu tám trăm triệu đồng*) theo giá chuyển nhượng và trả lãi suất kể từ ngày giao tiền theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của ông S: Ông S đề nghị ông K, bà Q phải tiếp tục thực hiện HĐ số 2415, trả lại nhà, đất cho bà H, ông T và không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ý kiến của ông K: Ông K đề nghị tuyên bố HĐ số 2415 vô hiệu. Tuyên hủy phần xác nhận việc chuyển nhượng sang tên cho ông Ngô Xuân S; bà Phạm Thị Hải H ngày 04/12/2017 tại GCNQSD đất số W 791240 cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K. Tuyên bố HĐ số 574 do Văn phòng công chứng HK, tỉnh Hà Giang chứng nhận ngày 07/11/2019 vô hiệu. Tuyên hủy phần xác nhận giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Ngô Xuân S, bà Phạm Thị Hải H cho ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H ngày 19/6/2020 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 791240 cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K. Ông K không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông K rút một phần yêu cầu độc lập về nội dung: Tuyên bố hợp đồng thế chấp QSD đất số 01/2020 ngày 26/6/2020 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H và Ngân hàng BIDV Hà Giang vô hiệu. Tuyên hủy phần xác nhận giao dịch thế chấp QSD đất cho ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H với Ngân hàng BIDV Hà Giang ngày 26/6/2020.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, Điều 165, 166 BLTTDS; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 133, Điều 360, Điều 419, Điều 423, Điều 427; Điều 500, 502, 503 BLDS 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Ngô Xuân S, bà Phạm Thị Hải H phải hoàn trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 574-SCC ngày 07/11/2019 cho bà Lê Thị H, ông Phạm Văn T với số tiền là; 1.800.000.000,đ và lãi suất là 613.536.000đ. Tổng số tiền ông S bà H phải trả cho bà H ông T là 2.413.536.000đ (Hai tỷ bốn trăm mười ba triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn đồng). Buộc bà H, ông T phải hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

W 791240 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K cho ông S, bà H.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của ông Đào Ngọc K:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2415/SCC quyền số 03 do Văn phòng Công chứng VX, tỉnh Hà Giang chứng nhận ngày 04/12/2017 vô hiệu do giả tạo.

- Buộc ông S, bà H phải hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 791240 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K cho ông K, bà Q. Ông K, bà Q có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc K về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 574-SCC ngày 07/11/2019 tại Văn phòng công chứng HK vô hiệu và tuyên hủy phần xác nhận biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H ngày 17/9/2019 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 791240 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K; tuyên hủy phần xác nhận đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H ngày 04/12/2017 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 791240 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K.

4. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Đào Ngọc Hưng và anh Đào Thế Trung.

5. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của ông Đào Ngọc K về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2020 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị H và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà Giang ký ngày 26/6/2020 tại Văn phòng công chứng số 01 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 3/5/2023 bà Phạm Thị Hải H và ông Ngô Xuân S kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang với nội dung:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 2415 lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng Vị Xuyên giữa ông Đào Ngọc K, bà Nguyễn Thị Q và bà Phạm Thị Hải H và ông Ngô Xuân S đã có hiệu lực pháp luật theo Điều 503 BLDS và Luật đất đai và đã được đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền và đã chuyển nhượng tiếp cho ông Phạm Hồng Thái, bà Lê Thị H ngày 7/11/2019 ông K biết không có ý kiến gì. Do vậy thời hiệu khởi kiện hợp đồng đã hết theo Điều 429 BLDS, nhưng Tòa cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết tuyên HĐ vô hiệu là vi phạm pháp luật.

2. Cấp sơ thẩm căn cứ vào Giấy cam kết nghỉ ngày 04/12/2017 giữa các bên để tuyên HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 2415 lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng Vị Xuyên vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và ông K bà Q phải trả lại số tiền đã nhận là vi phạm quy định tại Điều 91 đến Điều 106 BLTTDS

Tại phiên tòa luật sư người bảo vệ quyền lợi cho ông S, bà H có bổ sung các nội dung sau: Cho rằng tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng việc đánh giá chứng cứ; không triệu tập thêm người có quyền lợi liên quan đến vụ án, người làm chứng; không xác định đúng phạm vi ủy quyền của ông Tuấn khi được bà H, ông T ủy quyền; không thu tạm ứng án phí dân sự có giá ngạch khi đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện; định giá tài sản không đúng giá trị thực tế.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T, bà H là ông Tuấn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông S và bà H.

Người có quyền lợi liên quan ông K, bà Q có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu không có bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Đề nghị

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang. Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 21/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, ngày 04/5/2023 ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang. Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, kháng cáo của ông S và bà H được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Đối với tư cách Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Giang (sau đây gọi là Ngân hàng BIDV Hà Giang): Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã xác định Ngân hàng BIDV Hà Giang là Người có quyền

lợi nghĩa vụ liên quan vì sau khi thực hiện mua bán nhà đất đối với vợ chồng Sang – Hà, nguyên đơn Lê Thị H đã thế chấp vay tiền là đúng theo quy định. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm Ngân hàng BIDV Hà Giang đã gửi công văn đến Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang với nội dung bà Lê Thị H đã hoàn tất khoản nợ nên Ngân hàng không tham gia với tư cách Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 : “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”. Đối chiếu với quy định của pháp luật nhận thấy quyền lợi của Ngân hàng không còn bị ảnh hưởng, không liên quan đến tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn nên không đưa Ngân hàng BIDV Hà Giang tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông S, bà H: yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thẩm quyền vì cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Xét thấy:

[4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 2415 lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng Vị Xuyên giữa ông Đào Ngọc K, bà Nguyễn Thị Q và bà Phạm Thị Hải H, ông Ngô Xuân S:

[5] Về trình tự thủ tục hành chính: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K – Q và ông bà Sang – Hà lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng Vị Xuyên số công chứng: 2415; Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD là cơ sở để Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Giang đăng ký biến động cho ông Ngô Xuân S, bà Phạm Thị Hải H là đúng trình tự.

[6] Về bản chất hợp đồng và nội dung vụ việc như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 2415 được ký kết song song với một giấy cam kết có nội dung như sau: Bà Phạm Thị Hải H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để thế chấp ngân hàng, nhưng ngân hàng yêu cầu phải chính chủ mới được vay nên bà H đã đến gia đình ông K nhờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hóa khoản vay tại Ngân hàng. Ông K bà Q đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà H nhưng chỉ với mục đích để bà H thực hiện việc vay vốn ở Ngân hàng, không đồng ý cho bà H cầm cố tại tổ chức tín dụng đen hay mua bán, tặng cho cá nhân, tổ chức khác. Bà H đã cam kết và thực hiện trả lãi, gốc Ngân hàng đúng thời hạn, sau khi giải chấp khoản vay sẽ thực hiện việc chuyển nhượng lại sang tên ông K, bà Q theo đúng quy định của pháp luật. Theo đó, căn cứ vào hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2017/6809561/HĐTC với Ngân hàng BIDV Hà Giang của bà Phạm Thị Hải H cùng các biên bản lấy lời khai của ông K đều chứng minh việc bà H có vay vốn là có thật. Đối với giấy cam kết này khi giám định chữ ký cho kết quả trùng khớp với chữ ký của bà H tại các văn bản mẫu có liên quan, đối với ông K, bà Q

cũng cho kết quả tương tự. Quan điểm của bị đơn là văn bản cam kết này ký vào ngày 06/11/2017, cho rằng việc mua bán là có thật trên thực tế nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh gì khác. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2415/SCC ngày 04/12/2017 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (Giấy cam kết ngày 04/12/2017 có hiệu lực) là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự : “ *Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu....* ”. như cấp sơ thẩm đã nhận định là hoàn toàn có căn cứ.

[7] Về tài sản chuyển nhượng: Khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ghi giá trị tài sản chuyển nhượng được hai bên ký trong hợp đồng 04/12/2017 lập tại Văn phòng công chứng Vị Xuyên số công chứng 2415 ghi số tiền là: 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Nhưng hai bên đều thừa nhận chỉ ghi số tiền trong hợp đồng để hợp pháp giao dịch, hai bên không có việc giao nhận số tiền được ghi trong hợp đồng. Do vậy ông K, bà Q và ông S bà H đã không đề nghị giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Do vậy không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn đưa ra.

[8] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 574-SCC lập ngày 07/11/2019 tại Văn phòng công chứng HK giữa bà Phạm Thị Hải H và ông Ngô Xuân S và ông Phạm Hồng Thái, bà Lê Thị H thấy rằng:

[9] Khi ông S, bà H khi ký kết HĐ số 574-SCC lập ngày 07/11/2019 với bà H, ông T, về phía ông S, bà H là người chuyển nhượng đã có hành vi lừa dối, không nói cho bà H, ông T biết về giấy cam kết lập ngày 04/12/2017 được ký giữa chị Hà, ông S với ông K, bà Q có nội dung trả lại GCNQSDĐ cho ông K, Q sau khi bà H và ông S được giải chấp tại ngân hàng BIDV không được mua bán, chuyển nhượng cho người khác, dẫn đến bà H, ông T đã ký kết với ông S, bà H theo HĐ số 574-SCC lập ngày 07/11/2019 tại Văn phòng công chứng HK và được đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

[10] Tại thời điểm ký kết HĐ số 574 ông S, bà H chỉ thông báo cho bà H, ông T biết được nhà đang cho ông K, bà Q mượn lại nhà để ở, với tờ giấy cho ông K ở nhờ viết ngày 05/3/2020 có nội dung ông K bà Q xin ở nhờ đến hết tháng 6/2020 để tăng lòng tin tưởng của người mua là bà H, ông T đã ký hợp đồng.

[11] Đối với người mua bà H, ông T khi mua bán bất động sản với bên bán là ông S, bà H đã không đến giao trực tiếp tài sản, như vị trí, tình trạng tài sản khi giao dịch với nhau, đã thể hiện sự không ngay tình khi các bên ký kết hợp đồng.

[12] Ông Tuấn là người được ủy quyền của ông T và bà H có ý kiến nếu không nhận được nhà đất, tại phiên tòa sơ thẩm ông Tuấn đề nghị không tiếp tục thực hiện HĐ số 574 giữa các bên đã ký kết, yêu cầu ông S, bà H phải trả lại tiền gốc và tiền lãi theo quy định, ông T bà H có trách nhiệm trả lại giấy CNQSDĐ cho ông S, bà H, là phù hợp với yêu cầu giải quyết độc lập của ông K.

[13] Từ căn cứ phân tích nêu tại đoạn [9][10][11] thấy rằng HĐ số 574-SCC lập ngày 07/11/2019 tại Văn phòng công chứng HK do có sự lừa dối và không ngay tình từ khi ký kết HĐ số: 574 giữa ông S, bà H với bà H, ông T dẫn đến HĐ số 574 ngày 07/11/2019 bị vô hiệu do lừa dối theo Điều 127 BLDS. *“Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó”*

[14] Do HĐ số 574 bị vô hiệu dẫn đến xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và tính lỗi các bên gây ra. Nhận thấy HĐ số 574 lập ngày 07/11/2019 các bên đều thừa nhận thừa đất và ngôi nhà là một khối thống nhất, không thể tách rời nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện là chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá trị giao dịch là: 50.000.000đ. Nhưng các bên đương sự đều thừa nhận giá thực tế chuyển nhượng là: 1.800.000.000đồng. Sau khi ký kết HĐ số 574, ông T và bà H đã thực hiện đủ nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông S, bà H (có giấy tờ giao nhận tiền). Theo biên bản định giá ngày 18/5/2021 Hội đồng định giá đã xác định giá trị diện tích đất 2.800.000.000đ; Giá trị nhà là 206.882.000đ. Tổng giá trị đất và nhà trên đất là: 3.006.882.000đ (Ba tỷ không trăm linh sáu triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng) các bên đương sự đều nhất trí không có yêu cầu định giá lại. Như vậy để giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu cần lấy tổng số tiền: 3.006.882.000đ - 1.800.000.000đ (bà H đã thanh toán) = 1.206.882.000đ phần tiền trượt giá tài sản tại thời điểm xét xử để chia lỗi, vì hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, bên ông S và bà H phải chịu 60% lỗi = 724.129.200đ; bên bà H và ông T chịu 40% lỗi = 482.752.800đ. Do vậy cần buộc ông S, bà H liên đới trả lại cho bà H, ông T tổng số tiền 1.800.000.000đ (tiền gốc) + 724.129.200đ (tiền trượt giá) = 2.524.129.200đ. Nhưng cấp sơ thẩm tuyên ông S bà H phải trả cho bà H ông T số tiền là: 2.413.536.000đ, bà H và ông T nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, do vậy cấp phúc thẩm nhận thấy cần giữ nguyên số tiền như cấp sơ thẩm đã tuyên vì đây là quyền tự định đoạt của đương sự là phù hợp. Do vậy không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn đưa ra về giá trị tài sản không đúng với giá thị trường.

[15] Tại Tòa án cấp sơ thẩm xác định HĐ số 574-SCC lập ngày 07/11/2019 tại Văn phòng công chứng HK giữa ông S, bà H với bà H, ông T là ngay tình là không phù hợp như đã phân tích ở trên.

[16] Đối với cấp sơ thẩm buộc từ bà H, ông T trả cho bà H, ông S 01 GCNQSD đất số W 791240 cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K sau đó bà H, ông S mới trả lại cho ông K, bà Q là chưa phù hợp. Vì HĐ số: 2415 lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng Vị Xuyên và HĐ số: 574/SCC lập ngày 07/11/2019 tại Văn phòng công chứng HK đều vô hiệu nhưng cùng liên quan đến một GCNQSD đất số W 791240 cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K và chỉ đăng ký biến động. Do vậy cần buộc bà H, ông T phải liên đới trả lại 01 GCNQSD đất số W 791240 của UBND thị xã Hà Giang, tỉnh Hà

Giang cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K cho ông K, bà Q mới đúng.

[17] Từ nhận định tại đoạn [6][9][10][11] đối với yêu cầu độc lập của ông K yêu cầu tuyên bố HĐ số: 2415 lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng Vị Xuyên vô hiệu do giả tạo và HĐ số: 574/SCC lập ngày 07/11/2019 tại Văn phòng công chứng HK vô hiệu do lừa dối là có căn cứ cần được chấp nhận.

[18] Đối với yêu cầu độc lập của yêu cầu ông K yêu cầu hủy việc đăng ký biến động tại hai HĐ số: 2415 lập ngày 04/12/2017 và HĐ số: 574/SCC ngày 07/11/2019 tại trang 4 của GCNQSD đất số W 791240 của UBND thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang cấp ngày 17/01/2019 nhận thấy: Căn cứ Điều 2. Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn “*Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng.*”. Do đó, không cần tuyên hủy chính lý biến động trên giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng mà để đương sự được kê khai đăng ký làm thủ tục xin điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. HĐXX phúc thẩm nhận thấy yêu cầu của ông K đề nghị tuyên hủy đăng ký 02 biến động là không cần thiết. Vì khi hai HĐ bị vô hiệu thì hậu quả của các hợp đồng vô hiệu, những giao dịch sau liên quan đến diện tích đất được ký theo hợp đồng đều không có hiệu lực pháp luật, nên Tòa cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận là phù hợp.

[19] Do hai hợp đồng số 2415; số 574 vô hiệu do giả tạo và lừa dối về thời hiệu yêu cầu khởi kiện được quy định tại Điều 132 BLDS. Còn ông S, bà H cho rằng thời hiệu khởi kiện hợp đồng là 03 năm người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích mình bị xâm phạm như quy định Điều 429 BLDS là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[20] Do vậy HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang.

[21] Đối với ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang có quan điểm giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với phân tích nêu trên của Tòa án, nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận.

[22] Đối với ý kiến của Luật sư Phan Khắc Nghiêm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H và ông S đưa ra các chứng cứ yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn, nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận.

[23] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật, được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang theo biên lai số: 0000953 ngày 12/5/2023.

[24] Những nội dung khác; án phí sơ thẩm; chi phí tố tụng trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị.

[25] Tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn ông S và bà H cung cấp thêm tài liệu chứng cứ là bản sao Hợp đồng vay tiền số: 1997 lập ngày 11/10/2017 công chứng tại Văn phòng công chứng Vị Xuyên giữa anh Ấu Hồng Q và anh Đào Ngọc H với số tiền: 600.000.000đ. và HĐ số: 2417 lập ngày 04/12/2017 công chứng tại Văn phòng công chứng Vị Xuyên giữa anh Ấu Hồng Q và anh Đào Ngọc H với số tiền: 150.000.000đ. HĐXX phúc thẩm nhận thấy theo hợp hai đồng: Người cho vay tiền ông Ấu Hồng Q và người vay tiền ông Đào Ngọc H không có gì liên quan đến vụ án do vậy không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Xử

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 BLTTDS; Điều 166 Điều 170; Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 124; Điều 127; Điều 131; Điều 132 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông S, bà H là hợp lệ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đào Văn K tuyên bố Hợp đồng số: 2415/SCC lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang vô hiệu do giả tạo và Hợp đồng số: 574-SCC lập ngày 07/11/2019 tại Văn phòng công chứng HK vô hiệu do lừa dối.

3. Buộc ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H phải liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị H và ông Phạm Văn T cùng địa chỉ: Số nhà 279, đường L, tổ 14, phường P, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang tổng số tiền: 2.413.536.000đ. (Hai tỷ bốn trăm mười ba triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Buộc bà Lê Thị H và ông Phạm Văn T phải hoàn trả lại cho ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Q địa chỉ: Số nhà 08, đường L, tổ 19, phường K, thành phố Hà Giang: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 791240 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K. Ông K, bà Q có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc K về việc tuyên hủy phần xác nhận đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H ngày 04/12/2017 và tuyên hủy phần xác nhận biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị H ngày 17/9/2019, tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 791240 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang cấp ngày 17/01/2003 mang tên hộ ông Đào Ngọc K.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Xuân S và bà Phạm Thị Hải H phải liên đới chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Giang ngày 12/5/2023 theo biên lai số 0000953.

7. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị.

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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, Điều 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 Hà Giang;
- VKSND thành phố Hà Giang
- TAND thành phố Hà Giang
- Chi cục THADS thành phố Hà Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lâm Anh Luyện

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Mạnh Cường - Phạm Thị Thanh Loan

Lâm Anh Luyện