

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 256/2024/DS-PT

Ngày 24 tháng 5 năm 2024

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy GCNQSD đất, hủy hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất, tiếp tục
thực hiện hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Vũ Minh Tuấn
Ông Nguyễn Trọng Đoàn

Thư ký phiên tòa: Bà Vy Minh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phan Diệu Nhân, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tiếp tục thực hiện hợp đồng vay tài sản”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5159/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Hương, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Trung, Luật sư của Công ty Luật TNHH Trung Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng 102-D10, phố Thái Thịnh, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn Tình, sinh năm 1976 và bà Lê Thị Tươi, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: tổ dân phố Phong Ý, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Tổng Chí Cường, Luật sư của Văn phòng Luật sư Tổng thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 02 Ngõ 20/5 đường Nguyễn Chánh, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Ông Phạm Văn Đàm, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

3.2. Anh Phạm Tuấn Anh, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

3.3. Cụ Lê Thị Chiêu, sinh năm 1947; địa chỉ: tổ dân phố Phong Ý, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo uỷ quyền của cụ Chiêu: Ông Phạm Văn Tùng, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ dân phố Tân An, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

3.4. Cụ Phạm Trung Trự, sinh năm 1943 (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trự: Cụ Lê Thị Chiêu (vợ cụ Trự) sinh năm 1947 và các con của cụ Trự gồm: ông Phạm Văn Tuấn, sinh năm 1972; ông Phạm Văn Tùng, sinh năm 1974; ông Phạm Văn Tình, sinh năm 1976; ông Phạm Văn Trung, sinh năm 1977.

Người đại diện theo uỷ quyền của cụ Chiêu, ông Tuấn, ông Tình, ông Trung: Ông Phạm Văn Tùng, sinh năm 1974, trú tại: tổ dân phố Tân An, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

3.5. Ủy ban nhân dân thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Minh Nam, Phó Chủ tịch UBND thị trấn.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hoá

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tiến Lực, Phó Chủ tịch UBND huyện.

4. *Người làm chứng:* Anh Nguyễn Văn Lãm, sinh năm 1994; địa chỉ: TDP Phong Ý, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

5. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Hương (là nguyên đơn).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trần Thị Hương, ông Nguyễn Tiến Trung, ông Phạm Văn Tình, bà Lê Thị Tươi, ông Tổng Chí Cường có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 23/4/2020 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Trần Thị Hương trình bày:

Ngày 19/7/2019, bà Hương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Tình và bà Lê Thị Tươi, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất là 238m² nhưng trên thực tế khi đo đạc là 237m², tại thôn Phong Ý, xã Cẩm Phong (nay là thị trấn Phong Sơn), huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi hai bên đến UBND xã Cẩm Phong làm thủ tục chuyển nhượng, ông Tình đã ký nhận đủ 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và ông Tình đã xin bà Hương cho ở lại thêm 03 tháng để thu xếp tháo dỡ các công trình đang sử dụng trên đất giải phóng mặt bằng và được bà Hương đồng ý.

Sau 03 tháng ông Tình đã giải phóng mặt bằng, bà Hương có mời Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng đến làm thủ tục vay vốn nhưng đến tháng 01/2020 bà thấy ông Tình lại xây dựng nhà mới trên khu đất bà đã nhận chuyển nhượng, bà yêu cầu ông Tình tháo dỡ công trình và trả lại đất cho bà nhưng ông Tình không đồng ý.

Diện tích đất bà Hương mua đã được UBND huyện Cẩm Thủy cấp GCNQSD đất số CT 139332 ngày 22/10/2019, diện tích 237m², thửa đất số 265, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính 1/2000. Nay bà Hương yêu cầu ông Tình tháo dỡ các công trình trên đất, trả lại hiện trạng ban đầu để trả đất cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Hương còn yêu cầu ông Tình phải trả cho bà các khoản như: 4.000.000đ/tháng trong thời gian ông Tình ở trên đất của bà (bà chỉ cho ông Tình 04 tháng để thu xếp tháo dỡ, chuyển đồ); trả tiền án phí, thẩm định giá đất, chi phí cưỡng chế tháo dỡ; trả tiền xăng xe, tiền công 300.000đ/ngày khi bà đi đến Tòa giải quyết vụ án (tại phiên tòa sơ thẩm, bà Hương đề nghị rút các yêu cầu này).

2. Ý kiến của bị đơn ông Phạm Văn Tình:

Do điều kiện gia đình khó khăn nên qua các mối quan hệ xã hội ông Tình biết anh Tuấn Anh (con trai của bà Hương) hay cho vay tiền lãi suất cao, vì vậy ông Tình đã gặp và đề xuất muốn vay tiền từ anh Tuấn Anh. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Tình hỏi vay anh Tuấn Anh nói sẽ suy nghĩ thêm rồi có gì sẽ trả lời sau. Vào khoảng tháng 7/2019, anh Tuấn Anh nhắn qua anh Lãm (hàng xóm của ông Tình), nếu muốn vay tiền thì đến gặp trực tiếp để bàn bạc hình thức vay tiền cụ thể.

Sau khi gặp thì anh Tuấn Anh nói là ông Tình và gia đình phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất mà gia đình ông Tình đang sử dụng (thửa số 05, tờ bản đồ số 04, diện tích là 237m² tại Thôn Phong Ý, xã Cẩm Phong, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa) cho bà Trần Thị Hương thì sẽ cho vay số tiền là 200.000.000 đồng. Anh Tuấn Anh nói làm như vậy chỉ là hình thức làm tin phòng trừ trường hợp ông Tình không trả được gốc và lãi cho anh Tuấn Anh thì sẽ sang tên sổ đỏ; còn nếu ông Tình và gia đình trả được đủ gốc và lãi như đã thỏa thuận thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và chuyển giao lại sổ đỏ cho gia đình ông Tình. Do ông Tình nghĩ

cùng thị trấn với nhau và nơi quen biết nên ông Tình đồng ý thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hương để vay 200.000.000 đồng. Khi hoàn chỉnh đầy đủ giấy tờ vay thì hai bên về lại quán cà phê Thu Hà (tại đầu cầu Cẩm Thủy) để nhận tiền và ông đã ký nhận đủ số tiền là 200.000.000 đồng, nhưng trên thực tế ông nhận 183.000.000 đồng do Tuấn Anh nói đã trừ đi 16.000.000 đồng tiền lãi tháng đầu tiên và trừ đi 1.000.000 đồng tiền chi phí làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất và hàng tháng cứ đến ngày 19 ông và gia đình phải trả lãi đúng hạn.

Sau khi vay tiền, ông và gia đình đã thực hiện đúng thỏa thuận trả lãi hàng tháng và anh Tuấn Anh đã nhận 120.000.000 đồng tiền lãi đến tháng 02/2020. Khoảng tháng 12/2019, ông và gia đình có đặt vấn đề hoàn trả cả gốc lẫn lãi để lấy lại GCNQSD đất nhưng anh Tuấn Anh nói đã sang tên cho bà Hương và đã mang đi thế chấp ngân hàng. Thấy vậy ông đã yêu cầu anh Tuấn Anh và bà Hương thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng vay tiền chứ không phải bán đất, nhưng bà Hương không thực hiện.

Bà Hương trình bày đã mua bán đất là không đúng vì giá đất của gia đình ông theo Quyết định 44/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thanh Hóa ngày 23/12/2019 là $3.000.000đ \times 238m^2 = 714.000.000$ đồng, nhưng giá đất thực tế còn lớn hơn nhiều so với quy định của Nhà nước, vậy lý do gì ông lại bán đất cho bà Hương với giá là 200.000.000 đồng. Việc ông vay nợ với anh Tuấn Anh là có thật và trả lãi cao hàng tháng, trong đó có 01 tháng ông chuyển tiền qua anh Lâm là nhân viên của anh Tuấn Anh.

Gia đình ông không bán đất vì đây là đất hương hỏa tổ tiên để xây nhà thờ họ. Bà Hương và bà Tươi thực hiện giao dịch mua bán đất theo hướng dẫn của ông và anh Tuấn Anh tại quán cà phê chứ hai người không có ý chí thực hiện giao dịch này bởi cả hai đều hiểu rằng đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền.

Tại GCNQSD đất của bố mẹ ông được Nhà nước cấp năm 2005 có ghi: “Ngày 17/11/2005 ông Phạm Văn Tình... là con đẻ ông Phạm Trung Trự. Đã nhận quyền sử dụng đất $238m^2$, đất tại thửa 05 (4) tờ số 4 bản đồ 299, tỷ lệ 1/2000 xã Cẩm Phong của bố mẹ đẻ. Đã đăng ký quyền sử dụng đất tại Phòng TNMT Cẩm Thủy”. Ông Tình khai nhận là tự ông cầm GCNQSD đất của bố mẹ ông đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cẩm Thủy để thay đổi sang tên của ông, việc làm này bố mẹ ông không biết và không làm thủ tục gì. Mục đích ông làm vậy là do vợ chồng ông khó khăn cần vay vốn của ngân hàng.

Ông Tình đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hương, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu: Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2019 chứng thực của UBND xã Cẩm Phong là vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu theo quy định; huỷ GCNQSD đất đứng tên bà Trần Thị Hương số CT 139332 do UBND huyện Cẩm Thủy cấp ngày 22/10/2019; tiếp tục thực hiện thỏa thuận vay tài sản giữa ông và anh Phạm Tuấn Anh.

Bà Lê Thị Tươi thông nhất với ý kiến ông Tình đã trình bày.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Văn Đàm trình bày:

Ông là người có tên trong hồ sơ vay vốn ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu ông ký tên vì ông có cửa hàng kinh doanh sửa chữa đồ điện gia dụng. Ông không biết việc vợ ông (bà Hương) mua bán đất, ông không được ký, không liên quan nhưng theo quy định của pháp luật thì tài sản hình thành sau hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng nên ông yêu cầu ông Tình, bà Tươi trả lại đất cho vợ chồng ông.

3.2. Anh Phạm Tuấn Anh trình bày:

Ông Tình khai rằng anh cho ông Tình vay nặng lãi số tiền 180.000.000 đồng, hàng tháng đóng tiền lãi 16.000.000 đồng, gửi qua anh Lãm là vu khống cho anh. Anh không liên quan đến việc mua bán đất giữa mẹ anh với ông Tình, bà Tươi. Anh yêu cầu ông Tình bồi thường danh dự cho anh 500.000.000 đồng, nếu Tòa án không đủ thẩm quyền giải quyết thì gửi về Công an huyện để điều tra, khởi tố vụ án ông Tình vu khống anh cho vay nặng lãi.

3.3. Người đại diện theo uỷ quyền của cụ Lê Thị Chiêu (là ông Phạm Văn Tùng) trình bày:

Cụ Chiêu là mẹ đẻ của ông Tình. Năm 2005, vợ chồng cụ Chiêu cho ông Tình, bà Tươi diện tích đất đúng như trong GCNQSD đất ông Tình đã nộp cho Tòa án. Việc ông Tình, bà Tươi bán đất cho người khác, giá cả thế nào cụ không biết. Đất đai vợ chồng cụ cho để ở, rồi sau này xây nhà thờ chứ không được bán. Bố mẹ cho con chỉ nói vậy, chứ không có giấy tờ, thủ tục gì cả. Cụ Chiêu cũng không biết ông Tình bán đất hay vay mượn gì của ai. Sau khi cho con đất, vợ chồng cụ vẫn sống chung cùng với vợ chồng ông Tình, cuộc sống ổn định cho đến nay. Đến cuối năm 2019, vợ chồng ông Tình đã xây nhà mới trên đất.

Cụ Chiêu đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hương; xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2019 chứng thực của UBND xã Cẩm Phong là vô hiệu; hủy GCNQSD đất đứng tên bà Trần Thị Hương số CT 139332 do UBND huyện Cẩm Thủy cấp ngày 22/10/2019.

3.4. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Phạm Trung Trự (đại diện là ông Phạm Văn Tùng) trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Phạm Trung Trự (chết ngày 18/12/2020) và cụ Lê Thị Chiêu sinh được 4 người con gồm: Phạm Văn Tuấn, Phạm Văn Tùng, Phạm Văn Tình, Phạm Văn Trung. Nguồn gốc thửa đất mà bà Trần Thị Hương đang đứng tên trên GCNQSD đất tại thửa số 265 tờ bản đồ số 14 là của bố mẹ cụ Trự để lại cho hộ gia đình cụ Trự và được Nhà nước cấp GCNQSD đất năm 2005 đứng tên hộ cụ Phạm Trung Trự, nghĩa là quyền sử dụng đất thuộc về bố mẹ của ông.

Ông Tình kết hôn với bà Tươi và ở chung với bố mẹ ông. Bố mẹ ông chỉ cho vợ chồng ông Tình ở trên đất chứ không cho quyền sử dụng đất. Trong GCNQSD đất ghi ngày 7/11/2005 ông Tình nhận quyền sử dụng đất từ bố mẹ là không đúng thực tế, bố mẹ ông chưa bao giờ làm thủ tục tặng cho ông Tình.

Ông Tình lợi dụng lúc cụ Trụ ốm đau đã cho cụ Trụ ký vào đơn xin xác nhận ngày 19/7/2019 với nội dung cụ Trụ đã cho ông Tình đất, ông Tình có quyền chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên ông Tình lại nói với cụ Trụ là ký vào đơn trên để ông Tình có thể vay vốn ngân hàng, cụ Trụ hoàn toàn không biết ông Tình chuyển nhượng đất cho bà Hường. Trên đất còn có nhà và các tài sản khác của cụ Trụ, cụ Chiêu và là nơi ở duy nhất của hai cụ, mặt khác đây là đất do tổ tiên nhiều đời để lại, vì vậy không thể bán cho người khác được.

Thửa đất theo giá Nhà nước quy định là 714.000.000 đồng, thực tế giá còn cao hơn, vậy không có lý do gì ông Tình lại bán với giá 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất là giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền giữa ông Tình và anh Tuấn Anh.

Ông Phạm Văn Tùng đề nghị: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hường; xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2019 chứng thực của UBND xã Cẩm Phong là vô hiệu; huỷ GCNQSD đất đứng tên bà Trần Thị Hường số CT 139332 do UBND huyện Cẩm Thủy cấp ngày 22/10/2019.

3.5. Người đại diện hợp pháp của UBND thị trấn Phong Sơn trình bày:

Việc chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Phạm Trung Trụ (đã chết năm 2020) và cụ Lê Thị Chiêu sang ông Phạm Văn Tình không làm thủ tục tại UBND xã Cẩm Phong (nay là thị trấn Phong Sơn), vì vậy UBND thị trấn Phong Sơn không biết và không có tài liệu chứng cứ nào liên quan đến việc này.

Ngày 19/7/2019, UBND xã Cẩm Phong có chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Tình và vợ bà Lê Thị Tươi sang cho bà Trần Thị Hường.

Đề nghị Toà án căn cứ tài liệu chứng cứ thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

3.6. Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Cẩm Thủy trình bày:

Cụ Phạm Trung Trụ và cụ Lê Thị Chiêu được UBND huyện Cẩm Thủy cấp GCNQSD đất số E 0036028 ngày 10/10/1994, trên GCNQSD đất ghi thửa số 05, tờ bản đồ số 4, bản đồ 299 xã Cẩm Phong, diện tích 952m². Ngày 30/10/2005, cụ Trụ và cụ Chiêu thực hiện tách thửa và được cấp GCNQSD đất của từng thửa, trong đó có GCNQSD đất số AB 01280 cấp ngày 30/10/2005 tại thửa 05 (4), tờ bản đồ số 4, bản đồ 299, diện tích 238m² đất ở.

Ngày 7/11/2005, cụ Trụ và cụ Chiêu chuyển quyền sử dụng đất cho con đẻ là Phạm Văn Tình được nhận 238m² đất ở tại thửa số 05 (4), tờ bản đồ số 04, bản đồ 299 xã Cẩm Phong, được Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận tại

trang 4 GCNQSD đất số AB 01280. Ngày 19/7/2019 ông Tình, bà Tươi chuyển quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Hương với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, được UBND xã Cẩm Phong chứng thực. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cẩm Thủy (thời điểm năm 2019 trực thuộc UBND huyện) đã kiểm tra, xác định nghĩa vụ tài chính cho các bên và trình UBND huyện ký GCNQSD đất. Tài liệu liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất giữa cụ Tru, cụ Chiêu sang ông Tình, theo báo cáo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cẩm Thủy, hiện tại Chi nhánh không tìm thấy hồ sơ liên quan.

3.7. *Đối với Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) Chi nhánh Thanh Hóa:* Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày diện tích đất có tranh chấp đang thế chấp cho ngân hàng để vay vốn nên Tòa án xác định Ngân hàng VPBank tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đến ngày 09/11/2020, bà Hương nộp giấy xác nhận tất toán của ngân hàng VPBank, do đó Ngân hàng VPBank không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan nữa.

4. *Người làm chứng là anh Nguyễn Văn Lãm trình bày:*

Anh với ông Tình, bà Tươi là quan hệ hàng xóm; còn với anh Phạm Tuấn Anh thì anh chỉ là bạn bè. Bà Trần Thị Hương là mẹ đẻ của anh Tuấn Anh, do anh hay sang nhà chơi và đi làm cho anh Tuấn Anh nên biết. Việc tranh chấp đất đai của bà Hương, ông Tình, bà Tươi anh không biết. Còn ông Tình và anh Tuấn Anh biết nhau khi cùng đến nhà anh chơi ngày Noel, hai người làm quen xin số điện thoại của nhau và nói chuyện gì anh không biết. Anh chưa bao giờ nói chuyện với bà Hương, ông Tình, bà Tươi về việc đất đai.

5. *Quá trình giải quyết vụ án:*

5.1. Sau khi bà Trần Thị Hương nộp đơn khởi kiện và nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, ngày 11/5/2020 Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa đã thụ lý vụ án “Đòi lại tài sản” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Hương; bị đơn là ông Phạm Văn Tình, bà Lê Thị Tươi và tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 01/3/2021, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy đã quyết định: “*Chấp nhận đơn khởi kiện của chị Trần Thị Hương, buộc anh Phạm Văn Tình và chị Lê Thị Tươi phải trả lại cho chị Trần Thị Hương diện tích đất ở 237m² thửa số 265 tờ bản đồ 14, bản đồ địa chính đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Trần Thị Hương... Chị Hương có trách nhiệm trả lại cho gia đình anh Tình giá trị nhà và vật kiến trúc trên đất là 232.825.000đ*”...

- Ngày 03/3/2021, bà Trần Thị Hương kháng cáo không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm buộc phải mua lại nhà và vật kiến trúc của ông Tình đã xây dựng trái pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết buộc bị đơn tháo dỡ ngôi nhà mới xây để trả lại hiện trạng đất.

- Ngày 11/3/2021, ông Phạm Văn Tình và bà Lê Thị Tươi kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại.

- Ngày 26/3/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa có Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 53/2021/DS-PT ngày 18/6/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định: *“Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/ DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm”*.

5.2. Ngày 11/8/2021 Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa ban hành Thông báo số 26/2021/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Hường, bị đơn là ông Phạm Văn Tình và bà Lê Thị Tươi. Ngày 11/10/2022 Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy ban hành Quyết định chuyển vụ án dân sự cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa để giải quyết theo thẩm quyền.

5.3. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DSST ngày 21 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

“Xử: Bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị Hường; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn Tình và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Chiếu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Tình, bà Lê Thị Tươi với bà Trần Thị Hường được UBND xã Cẩm Phong (nay là thị trấn Phong Sơn), huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa chứng thực ngày 19/7/2019 về việc chuyển nhượng diện tích đất ở 237m² thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính 1/2000, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Phong Ý, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hoá là vô hiệu.

- Tuyên huỷ GCNQSD đất số CT 139332 do UBND huyện Cẩm Thủy cấp cho bà Trần Thị Hường ngày 22/10/2019, diện tích 237m², thửa đất 265 tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính 1/2000, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Phong Ý, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hoá.

- Buộc ông Phạm Văn Tình và bà Lê Thị Tươi phải hoàn trả cho bà Trần Thị Hường 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 195.900.000 đồng, tổng là 395.900.000 đồng. Nhưng được trừ đi chi phí thẩm định, định giá bà Hường phải chịu là 6.300.000 đồng. Như vậy ông Tình, bà Tươi còn phải trả cho bà Hường số tiền là 389.600.000 đồng.

- Bác yêu cầu của ông Tình về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng vay nợ với ông Phạm Tuấn Anh.

- Bà Chiêu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Trung Trự có quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để được cấp lại GCNQSD đất theo quy định của pháp luật”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất trong trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án; nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm; phổ biến quyền kháng cáo và thủ tục thi hành bản án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Kháng cáo:

Ngày 02/10/2023, nguyên đơn là bà Trần Thị Hương có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

7.1. Bà Trần Thị Hương giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và phát biểu ý kiến đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng quyết định tại bản án của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

7.2. Hội đồng xét xử đã giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến yêu cầu của các đương sự và tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

7.3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Tiến Trung phát biểu ý kiến:

Ngày 19/7/2019, bà Hương và ông Tình, bà Tươi đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; những cán bộ tham gia vào xác nhận hợp đồng đã có lời khai thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tình, bà Tươi và bà Hương được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục; bà Hương đã thanh toán tiền cho bị đơn và chỉ cho bị đơn ở nhờ một thời gian. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hoàn toàn hợp pháp; bà Hương đã được cấp GCNQSD đất. Bị đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giao dịch là giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc sang tên GCNQSD đất của cụ Trự cho ông Tình, bà Hương là vô hiệu thì cần phải bảo vệ quyền lợi của bà Hương là người thứ ba ngay tình. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng thủ tục phản tố chưa đảm bảo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bị đơn phải tháo dỡ căn nhà xây dựng trái phép trên phần diện tích đất của nguyên đơn đã được cấp GCNQSD đất.

7.4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Tống Chí Cường phát biểu ý kiến:

Trên cơ sở xem xét khách quan các tình tiết của vụ án đã thể hiện rõ việc ông Tình, bà Tươi phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hương

theo yêu cầu của anh Tuấn Anh để làm tin, mục đích là để che dấu việc ông Tình vay của anh Tuấn Anh 200 triệu đồng chứ không phải chuyển nhượng trên thực tế. Tuy vậy, bà Hương lại mang hợp đồng chuyển nhượng này làm thủ tục chuyển tên trên GCNQSD đất và làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng, ông Tình và bà Tươi đã đề nghị trả hết tiền để chuộc lại GCNQSD đất nhưng bà Hương không đồng ý và làm đơn khởi kiện ra Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án đã làm rõ giao dịch chuyển nhượng các đương sự đều thực hiện ở quán cafe; giá trị quyền sử dụng thửa đất theo quy định của pháp luật là hơn 700 triệu đồng nhưng giá thực tế là hơn 1 tỷ đồng, giữa bà Hương và ông Tình, bà Tươi không có quan hệ gia đình nên không thể có việc chuyển nhượng với giá 200 triệu đồng. Về thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà Hương thì sau khi được cấp GCNQSD đất bà Hương mới nộp lệ phí trước bạ là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Mặt khác, thửa đất có nguồn gốc là của bố mẹ ông Tình; không có căn cứ nào chứng minh ông Tình, bà Tươi được bố mẹ tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp mà có cơ sở xác định ông Tình đã tự mang GCNQSD đất của bố mẹ để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất sang tên của mình rồi mang GCNQSD đất mang tên mình để đi vay tiền chữa bệnh cho cụ Trụ khi đang bị ốm đau. Hiện nay trên diện tích đất này đang có 5 khẩu cùng sinh sống, ngoài ra không có nơi ở nào khác. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tình đề nghị rút yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng vay tiền giữa ông Tình với anh Tuấn Anh, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và tuyên giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

7.5. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Hồ sơ vụ án thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hương, ông Tình có 2 trang nhưng trang đầu tiên không có chữ ký của hai bên. Nguồn gốc đất là của cụ Trụ, cụ Chiêu và diện tích đất này đã được cấp GCNQSD đất mang tên ông Tình, bà Tươi. Quá trình giải quyết vụ án, cụ Trụ và cụ Chiêu đều xác định là chưa bao giờ làm thủ tục tặng cho, sang tên cho ông Tình, bà Tươi; UBND huyện Cẩm Thủy không cung cấp được hồ sơ cấp GCNQSD đất từ cụ Trụ, cụ Chiêu sang cho ông Tình, bà Tươi. Vì vậy, việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Tình là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; theo đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất giữa ông Tình, bà Tươi và bà Hương cũng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tình, bà

Tươi với bà Hương vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên về việc xác định lỗi thì mặc dù không có căn cứ chứng minh hợp đồng là giả tạo, nhưng xét thấy giá trị hợp đồng là thấp hơn nhiều so với giá trị quyền sử dụng đất theo giá quy định của Nhà nước và thấp hơn nhiều so với giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương nên cả hai bên đều có lỗi như nhau, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá ông Tình, bà Tươi có lỗi ít hơn nên phải chịu 30% lỗi, bà Hương phải chịu 70% lỗi là chưa chính xác nên đề nghị Hội đồng xét xử xác định cả hai bên đều có lỗi 50%.

Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, ông Tình, bà Tươi có 3 yêu cầu phản tố: Hủy GCNQSD đất cấp cho bà Hương; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tình, bà Tươi với bà Hương và yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch vay tiền. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Tình, bà Tươi rút yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng vay tiền nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố này của bị đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Tình, bà Tươi phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng theo giá trị tại hợp đồng và 326.500.000 đồng do có lỗi làm hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự, của người đại diện hợp pháp và của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Hồ sơ vụ án thể hiện sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy bị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa tuyên hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm (Bản án dân sự phúc thẩm số 53/2021/DS-PT ngày 18/6/2021), ngày 11/8/2021 Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy đã thụ lý lại vụ án về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Hương, bị đơn là ông Phạm Văn Tình và bà Lê Thị Tươi.

Ngày 26/9/2022, bị đơn là ông Phạm Văn Tình có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) Tuyên hủy GCNQSD đất số CT 139332 ngày 22/10/2019 của UBND huyện Cẩm Thủy cấp cho bà Trần Thị Hương đối với diện tích 237m² thửa đất 265, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính 1/2000, tại địa chỉ Tổ dân phố Phong Ý, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hoá; (2) Tiếp tục thực hiện thỏa thuận vay tài sản giữa ông Phạm Văn Tình và anh Phạm Tuấn Anh và (3) Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực ngày 19/7/2019 của UBND xã Cẩm Phong (nay là UBND thị trấn Phong Sơn).

Sau khi ông Tình nộp Biên lai thu tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố (bút lục: 549), Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy đã ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung), Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng, đồng thời ban hành Quyết định chuyển vụ án dân sự cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa để giải quyết theo thẩm quyền. Tại Thông báo số thụ lý số 128/TBTL-TA ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm (bổ sung lần 1) đã xác định đầy đủ yêu cầu của các đương sự, trong đó xác định yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn Tình (và yêu cầu độc lập của cụ Lê Thị Chiêu) gồm: (1) Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Tình, bà Lê Thị Tươi với bà Trần Thị Hương, Hợp đồng có sự chứng thực của UBND xã Cẩm Phong ngày 19/7/2019; (2) Đề nghị hủy GCNQSD đất số CT 139332 thuộc thửa 265 tờ bản đồ số 14 bản đồ địa chính 1/2000, địa chỉ TDP Phong Ý, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hoá, diện tích 237m² do UBND huyện Cẩm Thủy cấp ngày 22/10/2019, đứng tên bà Trần Thị Hương; (3) Đề nghị tiếp tục thực hiện thỏa thuận vay tài sản giữa ông Phạm Văn Tình và anh Phạm Tuấn Anh (bút lục: 596-597).

Như vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định tại các Điều 196, 200, 201, 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục phản tố chưa đảm bảo quy định của pháp luật là không có căn cứ.

[2] Về nội dung xét kháng cáo của nguyên đơn:

Theo lời trình bày của bà Trần Thị Hương thì ngày 19/7/2019, bà Trần Thị Hương và ông Phạm Văn Tình, bà Lê Thị Tươi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 14, diện tích 237m² với giá 200.000.000 đồng, có chứng thực của UBND xã Cẩm Phong (nay là thị trấn Phong Sơn), huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông Tình đã xin bà cho ở lại thêm 03 tháng để thu xếp tháo dỡ các công trình đang sử dụng trên đất để giải phóng mặt bằng và đã được bà đồng ý, nhưng đến tháng 01/2020 bà thấy ông Tình lại xây dựng nhà mới trên khu đất bà đã nhận chuyển nhượng, bà yêu cầu ông Tình tháo dỡ công trình và trả lại đất cho bà nhưng ông Tình không đồng ý. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 10/10/1994, cụ Phạm Trung Trự và cụ Lê Thị Chiêu được UBND huyện Cẩm Thủy cấp GCNQSD đất đối với thửa đất ở số 05, tờ bản đồ số 04, bản đồ 299 xã Cẩm Phong (cũ), diện tích 952m². Ngày 30/10/2005, thửa đất của cụ Trự và cụ Chiêu nêu trên đã được tách thửa và được cấp GCNQSD đất đối với từng thửa; trong đó có GCNQSD đất số AB 01280 cấp ngày 30/10/2005 đối với thửa đất số 05(4), tờ bản đồ số 04, bản đồ 299 xã Cẩm Phong, diện tích là 238 m² đất ở. Ngày 17/11/2005, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cẩm Thủy xác nhận vào trang 4 của GCNQSD đất mang tên cụ Phạm Trung Trự nêu trên với nội dung: “Ngày 17/11/2005 ông Phạm Văn Tình sinh năm 1976... là con đẻ ông Phạm Trung Trự. Đã nhận quyền sử dụng đất 238m² đất

tại thửa 05 (4) tờ số 4 bản đồ 299, tỷ lệ 1/2000 xã Cẩm Phong của bố mẹ đẻ. Đã đăng ký quyền sử dụng đất tại Phòng TNMT Cẩm Thủy”. Tuy nhiên trong quá trình tố tụng thì các đương sự, UBND huyện Cẩm Thủy, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cẩm Thủy và UBND thị trấn Phong Sơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào có liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Trụ, cụ Chiêu sang cho ông Tình, bà Tươi; cụ Lê Thị Chiêu xác định cụ chưa cho ông Tình quyền sử dụng đất, còn ông Tình khẳng định là ông cầm GCNQSD đất của bố mẹ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đăng ký chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông mục đích là để ông thế chấp vay vốn ngân hàng chứ bố mẹ ông không biết việc này.

[2.2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tình, bà Tươi với bà Hương: Hợp đồng này gồm 04 trang có nội dung thể hiện bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn Tình và bà Lê Thị Tươi, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Hương với thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 265, tờ bản đồ số 14 Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000, diện tích 237m² theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AB 001280 do UBND huyện Cẩm Thủy cấp ngày 03/10/2005; tài sản gắn liền với đất: không; giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng; tại trang 4 có chứng thực của UBND xã Cẩm Phong vào ngày 19/7/2019 nhưng tại trang 1 và trang 2 không có chữ ký của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng và người chứng thực.

[2.3] Về thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà Trần Thị Hương: Hồ sơ vụ án thể hiện ngày 22/10/2019 bà Trần Thị Hương được UBND huyện Cẩm Thủy cấp GCNQSD đất số CT 139332 đối với thửa đất tranh chấp nhưng ngày 15/11/2019 bà Hương mới nộp lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất.

[2.4] Trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ nêu trên và đánh giá lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất số 265 có tranh chấp là một phần của thửa đất số 05 có nguồn gốc của cụ Trụ, cụ Chiêu; không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc cụ Trụ, cụ Chiêu đã chuyển quyền sử dụng thửa đất số 265 cho ông Tình, bà Tươi; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 265 giữa ông Tình, bà Tươi với bà Trần Thị Hương vừa không đúng về mặt hình thức theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ, vừa không thể hiện tài sản có trên đất và không phù hợp về giá trị quyền sử dụng đất; việc UBND huyện Cẩm Thủy cấp GCNQSD đất cho bà Trần Thị Hương đối với thửa đất tranh chấp không đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Ngoài ra, sau khi ông Tình, bà Tươi với bà Trần Thị Hương lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có việc bàn giao đất; cụ Trụ, cụ Chiêu và cả gia đình ông Tình không có nơi ở nào khác mà vẫn sinh sống ổn định trên thửa đất (cụ Trụ chết ngày 18/12/2020); năm 2019 gia đình ông Tình phá nhà cũ để xây dựng nhà mới, bà Hương biết nhưng không có tài liệu nào thể hiện trước khi khởi kiện vụ án bà Hương đã có biện pháp ngăn chặn việc xây dựng của ông Tình. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông Tình, bà Tươi với bà Hương có chứng thực của UBND xã Cẩm Phong vào ngày 19/7/2019 vô hiệu và hủy GCNQSD đất do UBND huyện Cẩm Thủy cấp ngày 22/10/2019 cho bà Trần Thị Hương đối với thửa đất tranh chấp là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc ông Tình, bà Tươi cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che giấu giao dịch vay tiền giữa ông Tình và anh Phạm Tuấn Anh nên ông Tình phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục được thực hiện thỏa thuận vay tài sản giữa ông và anh Phạm Tuấn Anh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong quá trình giải quyết vụ án, ông Tình và các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh giao dịch vay tiền giữa ông Tình và anh Tuấn Anh nên đã quyết định không chấp nhận yêu cầu này của ông Tình là đúng pháp luật. Tại phiên tòa, ông Tình có ý kiến xin rút phản tố đối với yêu cầu này nhưng anh Tuấn Anh vắng mặt nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trên cơ sở những tình tiết khách quan của vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà Hương tương ứng với 70%, của ông Tình tương ứng với 30%; từ đó, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn giá trị của hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền tương ứng với tỷ lệ lỗi là phù hợp và có căn cứ pháp luật. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa cho rằng các bên có lỗi ngang nhau nhưng không đưa ra căn cứ để xác định nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[3] Tổng hợp những kết quả phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án; thu thập, xem xét và đánh giá đầy đủ, khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự. Từ đó đã quyết định giải quyết các yêu cầu của các đương sự và những nội dung có liên quan của vụ án là phù hợp, có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng những lý do, căn cứ nêu trong đơn kháng cáo cũng như ý kiến của nguyên đơn, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm hầu hết đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, xác định là không có căn cứ, có mâu thuẫn hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật; ngoài ra, người kháng cáo không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ hoặc lý do nào mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hương; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Bà Trần Thị Hương phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Hương đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006711 ngày 31/10/2023.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 24/5/2024.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

Nguyễn Xuân Điền