TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2024/DS-PT
Ngày: 16-4-2024
V/v: "Tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực của HĐCN quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Minh Tuấn.**

Các thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường.**

Ông **Lê Văn Thường.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đoàn Thị Thu Hiền** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đỗ Xuân Ân**- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 04 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc:*"Tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực của HĐCN quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 468/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 03 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: số D L, khu phố A, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Thế H; địa chỉ: khu phố A, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Mai Thị Tuyết N và Luật sư Võ Ngọc M - Văn phòng L; địa chỉ: số D, đường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; đều có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Đình H1, có mặt và bà Lê Thị H2, vắng mặt; địa chỉ: thôn L, xã H, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông H1*:* ông Nguyễn Lương C, địa chỉ: khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H2*:* Bà Ngô Thị Thúy A - cán bộ Công ty L1, vắng mặt; địa chỉ: số A T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

2. Ông Võ Văn B và bà Trương Thị Thúy H3; địa chỉ: khu phố I, phường E, Đ, tỉnh Quảng Trị; đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông B*:* ông Lê Thanh H4 - Cán bộ Công ty L1, có mặt; địa chỉ: số A T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B*:* Luật sư Lê Văn H5 - Công ty L1, vắng mặt; địa chỉ: số A T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hồ Việt H6, có mặt; địa chỉ: số A T, khu phố B, phường E, Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

2. Anh Hồ Việt H7, anh Hồ Việt T; địa chỉ: số D L, khu phố A, phường E, thành phố Đ, Quảng Trị, đều vắng mặt.

3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng C2; địa chỉ: đường T, thị trấn H, V, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P*, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Ngày 22/12/2010, vợ chồng bà P, ông Hồ Minh C1 (chết năm 2021) và vợ chồng ông H1, bà H2 lập giấy nhận tiền đặt cọc với nội dung: Ông H1 nhận của ông C1 số tiền đặt cọc 50.000.000đồng chuyển nhượng đất với tổng số tiền 270.000.000đồng tại thửa số 14, tờ bản đồ số 12 tại A T. Chủ đất là vợ chồng Trần Đình H1 và bà Lê Thị H2. Số tiền 50.000.000đồng được chuyển vào số tài khoản của bà H2 và ông H1 ký người nhận tiền.

Ngày 24/1/2011, ông H1 lập giấy chuyển nhượng đất với nội dung: Ông H1 có một mảnh đất tại khu phố B, phường E, thành phố Đ. Do điều kiện khó khăn nên xin chuyển nhượng lại cho ông C1, bà P với số tiền 270.000.000đồng, đã trả trước là 50.000.000đồng. Nay chuyển tiếp số tiền là 210.000.000đồng. Sổ đỏ và thủ tục khác sẽ giao nhận sau tết. Ông H1 ký người bán và ông H1, bà H2 đã nhận tiếp số tiền 210.000.000 đồng của ông C1, bà P.

Tổng số tiền ông H1 đã nhận của ông C1, bà P là 260.000.000 đồng để nhằm mục đích ông H1, bà H2 chuyển nhượng cho ông C1, bà Phương diện t

156m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 tại Khu phố B, phường E, Đ, tỉnh Quảng Trị. Do ông H1, bà H2 đang thế chấp GCNQSDĐ số AK 859862 ngày 11/12/2007 do UBND thành phố Đ cấp cho ông H1, bà H2 nên ông H1, bà H2 hứa sau khi trả nợ Ngân hàng sẽ lấy GCNQSDĐ ra làm thủ tục công chứng sau. Đầu năm 2012, ông H1 và bà H2 bàn giao đất và vợ chồng ông C1, bà P đã làm nhà ở trên diện tích 156m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 từ năm 2012 cho đến nay ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 08/4/2022, vợ chồng ông H1, bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà H3 với nội dung: Ông H1, bà H2 chuyển nhượng cho ông B, bà H3 diện tích 156m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 theo GCNQSDĐ số AK 859862 ngày 11/12/2007 của UBND thành phố Đ với giá trị 400.000.000đồng, trong khi ông C1, bà P đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2012 và vợ chồng ông H1, bà H2 không có ý kiến gì. Ngày 20/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý trang 04 của GCNQSDĐ số AK 859862 ngày 11/12/2007 của UBND thành phố Đ cho ông B, bà H3 là trái pháp luật. Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự đối với giấy chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011 và giao cho bà P có quyền làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 156m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 theo GCNQSDĐ số AK 859862 ngày 11/12/2007 do UBND thành phố Đ.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2022 giữa ông Trần Đình H1, bà Lê Thị H2 và ông Võ Văn B, bà Trương Thị H3 được Văn phòng C2 công chứng ngày 08/4/2022 vô hiệu.

- Hủy chỉnh lý trang 04 ngày 20/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trong GCNQSDĐ số AK 859862 ngày 11/12/2007 do UBND thành phố Đ cấp cho ông H1, bà H2 với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Võ Văn B, CCCD số 045078002825 địa chỉ tại khu phố I, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị và vợ là bà Trương Thị Thúy H3, CCCD số 045183004838 địa chỉ tại khu phố A, A, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị.

Bị đơn ông Trần Đình H1 ***trình bày:***

Ông H1 yêu cầu bà P cung cấp giấy nhận tiền của ông H1, bà H2 về số tiền 210.000.000đồng tại giấy chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011, cung cấp chứng cứ về việc ông H1, bà H2 đã bàn giao thửa đất đang tranh chấp cho ông C1, bà P và cung cấp giấy phép xây dựng trên thửa đất tranh chấp. Thực tế, ông H1 có bàn bạc bằng miệng với ông C1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1. Sau khi bàn bạc ông C1 đồng ý mua, ông H1 là người viết giấy nhận tiền ngày 22/10/2010 với nội dung: Ông H1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1 với giá 270.000.000đồng và ông H1 đề nghị đặt cọc số tiền 50.000.000đồng. Ông H1 đề nghị chuyển số tiền đặt cọc trên vào số tài khoản 54010000240404 là số tài khoản của bà Lê Thị H2 vợ ông H1. Vợ chồng ông H1, bà H2 đã nhận số tiền đặt cọc 50.000.000đồng. Còn giấy chuyển nhượng ghi ngày 24/1/2011 là chữ của ông H1 viết. Theo giấy

chuyển nhượng ghi ngày 24/1/2011 có nội dung: Ông H1 và bà H2 đã nhận đặt cọc của ông C1 số tiền 50.000.000đồng, nay chuyển tiếp số tiền 210.000.000đồng, nhưng thực tế ông H1 chưa nhận được số tiền 210.000.000đồng và ông C1, bà P tự ý xây dựng trên thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, nhưng ông H1 không biết thời gian nào. Ông H1, bà H2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông B, bà H3 ngày 08/4/2022 với giá 1.730.000.000đồng, nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng 400.000.000đồng. Khi chuyển nhượng cho ông B, bà H3 có bàn giao thực địa hay không thì ông H1 không nhớ.

Ông H, bà P có ra gặp ông H1, bà H2 nói chuyện việc chuyển nhượng thửa đất trên, nhưng ông H1 không nhớ thời gian nào và hình ảnh trong vi bằng do bà P cung cấp là hình ảnh của ông H1. Thực tế, ông H1 và bà H2 mới nhận được số tiền đặt cọc của ông C1, bà P 50.000.000đồng, chưa nhận số tiền còn lại 220.000.000đồng. Trường hợp Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Lê Thị H2 ***trình bày:***

Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của BLTTDS, Bộ luật dân sự năm 2005, Bộ luật dân sự năm 2015 và quy định pháp luật khác có liên quan nhằm nhận định, đánh giá một cách cụ thể, toàn diện sự thật khách quan của vụ án đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Võ Văn B ***trình bày:***

Ông H1, bà H2 được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AK 859862 ngày 11/12/2007 với diện tích 156m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12. Ngày 08/4/2022, ông H1, bà H2 và ông B, bà H3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông H1, bà H2 chuyển nhượng cho ông B, bà H3 trên diện tích 156m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 theo GCNQSDĐ số AK 859862 ngày 11/12/2007 của UBND thành phố Đ với giá trị 400.000.000đồng, nhưng thực tế ông B, bà H3 trả cho ông H1, bà H2 số tiền 1.730.000.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông H1, bà H2 và ông B, bà H3 không có việc bàn giao thực địa mà chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ nên không biết việc bà P đã làm nhà ở trên đất. Ông B đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và đăng ký sử dụng đất theo quy định pháp luật. Bà P không chứng minh được quyền xây dựng công trình hợp pháp trên đất nên không có quyền sử dụng đất. Việc bà P khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ. Ông B đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

- Tuyên giao dịch dân sự là giấy nhận tiền đặt cọc ngày 22/12/2010, giấy chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011 do ông Trần Đình H1 lập và Văn bản vi bằng số 554/2022/VB-TPLTT của Văn phòng T4 vô hiệu do vi phạm điều cấm quy định tại Điều 127, Điều 128 BLDS năm 2005, Điều 27 và Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 trong khi thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 đang được

thế chấp tại Ngân hàng B2. Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 là tài sản chung của vợ chồng ông H1, bà H2 nên ông H1 không có quyền đơn phương định đoạt.

- Buộc bà Nguyễn Thị P tháo dỡ nhà ở và vật kiến trúc do xây dựng không hợp pháp trên thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 để trả cho ông Võ Văn B diện tích 156m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12.

- Bà Nguyễn Thị P phải bồi thường thiệt hại do chiếm hữu sử dụng quyền sử dụng đất không có căn cứ pháp luật.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2022 giữa ông H1, bà H2 và ông B, bà H3 vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

- Buộc ông Trần Đình H1, bà Lê Thị H2 trả cho ông Võ Văn B, bà Trương Thị T1 Hằng số tiền 1.730.000.000đồng đã nhận chuyển nhượng.

- Buộc ông Trần Đình H1, bà Lê Thị H2 bồi thường giá trị chênh lệch của thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc phải trả số tiền lãi theo mức lãi suất 7%/năm tính từ ngày 22/4/2022 đến 20/8/2023 là 481 ngày trên số tiền 1.730.000.000đồng với số tiền lãi là 161.803.000đồng.

Bị đơn bà Trương Thị Thúy H3 ***trình bày:*** Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật giải quyết yêu cầu phản tố của ông B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Việt H6 ***trình bày:***

Ông C1, bà P mua thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 của ông H1, bà H2. Năm 2012 ông C1, bà P xây dựng nhà ở ổn định không tranh chấp từ đó cho đến nay. Ông H6 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Việt H7***, ông*** Hồ Việt T ***trình bày:*** Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá quyền sử dụng đất diện tích 156m^2 đất ở tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Với các nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 157, Điều 161, khoản 1 và khoản 3 Điều 165, Điều 264, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 127, Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P;

- Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự đối với Giấy chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011 về việc ông Trần Đình H8, bà Lê Thị H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 156m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 theo GCNQSDĐ số AK 859862 do UBND thành phố Đ cấp ngày 11/12/2007.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2022 giữa ông Trần Đình H1, bà Lê Thị H2 và ông Võ Văn B, bà Trương Thị Thúy H3 được Văn phòng C2 công chứng ngày 08/4/2022.

- Hủy chỉnh lý trang 04 ngày 20/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trong GCNQSDĐ số AK 859862 ngày 11/12/2007 do UBND thành phố Đ cấp cho ông H1, bà H2 với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Võ Văn B, CCCD số 045078002825 địa chỉ tại khu phố I, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị và vợ là bà Trương Thị Thúy H3, CCCD số 045183004838 địa chỉ tại khu phố A, A, thị xã Q.

Bà Nguyễn Thị P, ông Hồ Việt H6, ông Hồ Việt H7, ông Hồ Việt T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 156m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 theo GCNQSDĐ số AK 859862 do UBND thành phố Đ cấp ngày 11/12/2007.

2. Buộc bà Nguyễn Thị P, ông Hồ Việt H6, ông Hồ Việt H7, ông Hồ Việt T phải trả cho ông Trần Đình H1, bà Lê Thị H2 số tiền 49.140.000đồng, cụ thể: Mỗi người phải trả 12.285.000đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Võ Văn B;

- Buộc vợ chồng ông Trần Đình H1, bà Lê Thị H2 liên đới trả cho ông Võ Văn B, bà Trương Thị T1 Hằng số tiền 1.730.000.000đồng và trả số tiền lãi theo mức lãi suất 7%/năm tính từ ngày 22/4/2022 đến 20/8/2023 là 481 ngày trên số tiền 1.730.000.000đồng với số tiền lãi là 161.803.000đồng, cụ thể: Mỗi người phải trả số tiền 945.900.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/8/2023 và ngày 5/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Đình H1 và bà Lê Thị H2, với nội dung: Đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại, hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/8/2023 ông Võ Văn B có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án, đề nghị sửa theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của vợ chồng ông Võ Văn B và bà Trương Thị Thúy H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Trần Đình H1 trình bày: Tôi có hai miếng đất, miếng đất Tôi bán cho bà P khác còn miếng đất Tôi bán cho anh B chị H2 là khác. Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm hoặc bác yêu cầu của nguyên đơn bà P.

Người đại diện theo ủy quyền của anh B chị H2 trình bày: Đề nghị Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà P phải tháo dỡ nhà cấp 4 trả toàn bộ diện tích đất mà vợ chông anh B đã nhận chuyển nhượng của H1 và bà H2.

Nguyên đơn bà P trình bày: Sau khi nhận đất vào năm 2013 gia đình T2 đã làm nhà cấp 4 và sinh sống ổn định từ đó đến nay, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật dân sự; Về nội dung: Tòa án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật người kháng cáo không cung cấp chứng cứ nào mới; Đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình H1 và bà Lê Thị H2, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Ngày 12/10/2005 UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AD 213787 cho ông H1, bà H2 với diện tích 307m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 tại khu phố B, phường E, Đ. Ngày 28/9/2007, ông H1, bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T3, bà Trần Thị H9 diện tích 153,5m^2 đất ở trong thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12. Ngày 11/12/2007, UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AK 859862 cho ông H1, bà H2 với diện tích đất 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 tại khu phố B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

[1.2] Tại Biên bản làm việc ngày 16/11/2022 (BL số 157) ông H1 thừa nhận ông H1 có bàn bạc bằng miệng về việc chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đố số 12 cho ông C1. Ông H1 là người viết giấy nhận tiền ngày 22/12/2010 với nội dung: Ông H1 có nhận của ông C1 số tiền 50.000.000đồng (đặt cọc) chuyển nhượng đất với tổng số tiền 270.000.000đồng. Lô đất tại A T. Số tiền 50.000.000đồng chuyển vào số tài khoản 54010000240404 của bà H2 và ông H1 ký người nhận tiền, ông H1 thừa nhận ông H1 là người viết giấy chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011. Theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011 với nội dung: *"...Ông* H1 *có một mảnh đất tại* khu phố B, phường E, Đ. *Do điều kiện khó khăn nên xin chuyển nhượng lại cho ông* C1*, bà* P *với số tiền 270.000.000đồng, đã trả trước là 50.000.000đồng. Nay chuyển tiếp số tiền là 210.000.000đồng. Sổ đỏ và thủ tục khác sẽ giao nhận sau tết"*. Ông H1 ký người bán. Tại Biên bản làm việc ngày 16/11/2022, ông H1 thừa nhận vợ chồng ông H1, bà H2 đã nhận số tiền đặt cọc trên. Ngày 05/12/2022, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Q có văn bản số 641/BIDV.QT-QLRR xác nhận nội dung: *"Giấy*

nộp tiền mặt số 1013703 ngày 22/12/2010 với số tiền 50.000.000đồng, người nộp tiền Hồ Minh C1*, người nhận* Lê Thị H2. *Số tài khoản 54010000240404 mang tên* Lê Thị H2 *do bà* H2 *trực tiếp mở tài khoản tại Ngân hàng"*. Như vậy, sau khi bà H2 nhận số tiền đặt cọc 50.000.000đồng của ông C1 chuyển vào tài khoản của bà H2 và bà H2 biết việc ông H1 chuyển nhượng diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1, bà P nhưng bà H2 không phản đối và không có ý kiến gì là bà H2 có cùng ý chí với ông H1 đồng ý chuyển nhượng diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1, bà P.

[1.3] Về nội dung của Giấy chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011: Tại Kết luận giám định số 436/KL-KTHS ngày 21/4/2023 của V Bộ C3 kết luận: *"tiếng nói của người đàn ông xưng là "tui" được gọi là "anh" (được ký hiệu là "Hảo" trong Bản dịch nội dung ghi âm mẫu cần giám định) trong mẫu cần giám định và tiếng nói của ông* Trần Đình H1 *trong mẫu so sánh là của cùng một người"*. Theo bản dịch của Phân viện khoa học hình sự Bộ C3 tại file ghi âm trích xuất đoạn ghi âm 08 phút 11 giây thể hiện giọng nói của ông H1 có nội dung: *"Anh đòi đưa sổ đỏ thì anh phải trả đủ mười triệu tui mới đưa sổ đỏ chớ. Tức là anh không trả mười triệu thì coi không mua. Quy định với nhau rứa rồi"*. Như vậy, ông C1, bà P đã trả cho ông H1, bà H2 số tiền đặt cọc 50.000.000đồng ngày 22/12/2010 và số tiền 210.000.000đồng ngày 24/1/2011, còn thiếu số tiền 10.000.000đồng trong tổng giá trị các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 270.000.000đồng. Tại văn bản số 572/VPĐK-VTLT ngày 31/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trả lời:*Ngày 25/12/2012, GCNQSDĐ số AK 859862* UBND thành phố Đ *cấp ngày 11/12/2007 đã thế chấp tại* Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Q. Ông H1, bà H2 không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1, bà P theo thỏa thuận của giao dịch dân sự chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011, nhưng ngày 25/12/2012 ông H1, bà H2 thế chấp quyền sử dụng đất trên vay vốn Ngân hàng. Năm 2012, ông H1, bà H2 bàn giao quyền sử dụng đất diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1, bà P và ông C1, bà P đã xây dựng nhà ở ổn định, không có tranh chấp từ năm 2012 cho đến nay và được các hộ gia đình liền kề xác nhận. Việc ông C1, bà P xây dựng nhà ở trên diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 từ năm 2012 cho đến nay, vợ chồng ông H1, bà H2 không phản đối và không có ý kiến gì. Ông C1, bà P không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, giao dịch dân sự giấy chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011 có vi phạm về hình thức, nhưng ông H1, bà H2 đã nhận của ông C1, bà P số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và số tiền 210.000.000đồng trong tổng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 270.000.000đồng, ông C1, bà P còn thiếu số tiền 10.000.000đồng và ông H1, bà H2 đã bàn giao diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1, bà P xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2012 cho đến nay nên Tòa án sơ

thẩm đã công nhận hiệu lực giao dịch dân sự của giấy chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011 do ông H1 lập về việc ông H1, bà H2 chuyển nhượng diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1, bà P là có căn cứ.

[1.4] Theo chứng thư thẩm định của Công ty CP T5 ngày 16/5/2023 kết luận về quyền sử dụng đất diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 có giá trị tại thời điểm xét xử là 1.228.500.000đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông H1, ông B không có ý kiến gì về kết quả định giá trên. theo giao dịch dân sự chuyển nhượng đất ngày 24/1/2011, giữa ông H1, bà H2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C1, bà Phương diện t 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 với giá 270.000.000đồng, ông C1 và bà P đã trả số tiền 260.000.000đồng, còn thiếu số tiền 10.000.000đồng. tại thời điểm ngày 24/1/2011 ông C1, bà P đã trả cho ông H1, bà H2 tổng số tiền 260.000.000đồng tương ứng 96% giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 1.179.360.000đồng. Tòa án sơ thẩm đã buộc Bà P, ông H6, ông H9, ông T phải trả cho ông H1, bà H2 số tiền còn thiếu là 10.000.000đồng tương đương giá trị tại thời điểm xét xử với số tiền 49.140.000đồng là có căn cứ.

[1.5] Ngày 08/4/2022, ông H1, bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 theo GCNQSDĐ số AK 859862 do UBND thành phố Đ cấp ngày 11/12/2007 cho vợ chồng ông B, bà H3 với giá trị chuyển nhượng 400.000.000đồng, nhưng thực tế ông B chuyển trả vào số tài khoản 54010000240404 của bà H2 03 lần với tổng số tiền 1.730.000.000đồng *(Ngày 30/11/2022 chuyển số tiền cọc 1.100.000.000đồng; ngày 30/11/2022 chuyển tiền mua đất số tiền 400.000.000đồng; ngày 30/11/2022 chuyển tiền mua đất số tiền 230.000.000đồng)* nhằm giảm thuế đất. Tại biên bản làm việc ngày 29/11/2022, ông B trình bày: Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông H1, bà H2 và ông B, bà H3 không có việc bàn giao thực địa mà chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ nên không biết việc bà P đã làm nhà ở trên đất. Căn cứ Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định do ông H1, bà H2 đã viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1, bà P và đã nhận số tiền 260.000.000đồng của ông C1, bà P và năm 2012 bàn giao quyền sử dụng đất diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông C1, bà P xây dựng nhà ở từ năm 2012 đến nay, nhưng ngày 08/4/2022 ông H1, bà H2 lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 156,0m^2 đất ở, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 cho ông B, bà H3 và nhận số tiền chuyển nhượng 1.730.000.000đồng. Tòa án sơ thẩm cho rằng căn cứ Điều 127 của Bộ luật dân sự quy định thì ông H1, bà H2 có hành vi lừa dối nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2022 giữa ông H1, bà H2 với ông B, bà H3 do Văn phòng C2 công chứng ngày 08/4/2022 bị vô hiệu, hủy chỉnh lý trang 04 ngày 20/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trong GCNQSDĐ số AK 859862 ngày 11/12/2007 do UBND thành phố Đ cấp cho ông H1, bà H2 với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Võ Văn B, CCCD số 045078002825 địa chỉ tại khu phố I, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị và vợ là bà Trương Thị Thúy H3, CCCD số 045183004838 địa chỉ tại khu phố A, A, thị xã Q; đồng thời buộc bị

đơn ông H1, bà H2 trả cho ông B, bà Hằng số tiền 1.730.000.000đồng đã nhận chuyển nhượng và trả số tiền lãi theo mức lãi suất 7%/năm tính từ ngày 22/4/2022 đến 20/8/2023 là 481 ngày trên số tiền 1.730.000.000đồng với số tiền lãi là 161.803.000đồng cho ông B bà H3 là có căn cứ.

[2] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Bản án sơ thẩm đã quyết định là có căn cứ đúng pháp luật; Bị đơn ông H1 bà H2, người liên quan ông B kháng cáo nhưng không có chứng cứ tài liệu gì mới khác; do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H1 bà H2 và người liên quan ông B giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình H1 và bà Lê Thị H2, người cơ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị **.**

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình H1 và bà Lê Thị H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng(Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số CC/2021/0000444 ngày 28/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Ông Võ Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng(Ba trăm ngàn đồng); được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo B1 lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số CC/2021/0000443 ngày 28/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng trị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị ;
- VKSND tỉnh Quảng Trị ;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn