TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG H2 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **151**/2022/DS-PT
Ngày: 07/6/2022
V/v : T/c HĐ chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu hủy GCNQSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Mai;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Nam;

Bà Vũ Thị Thu Hà;

Thư ký Toà án: Bà Hoàng Hải An, Thư ký Toà 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 Lã Thị Tú Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh P.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4662/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953. Có mặt.

Địa chỉ: Khu N, xã T1, huyện T, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Nguyễn Trọng H; Địa chỉ: Tầng 25 Tòa nhà I, số 243A Đ, phường L, quận Đ, thành phố H1 (theo Giấy ủy quyền ngày 23/9/2020). Có mặt.

**** Bị đơn:*** Ông Hoàng Văn H2, sinh năm 1973; Có mặt.

Bà Hoàng Thị H3, sinh năm 1971; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu X, xã L1, huyện Y, tỉnh P.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà H3: Ông Hà Đức M, sinh năm 1949; Địa chỉ: Khu 9, xã T3, huyện T2, tỉnh P (theo Giấy ủy quyền ngày 10/3/2021). Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh P. Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã L1, huyện Y, tỉnh P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Công T4, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã L1. Có mặt.

**** Người kháng cáo:*** Ông Hoàng Văn H2 và bà Hoàng Thị H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng V2 K (anh trai ông Hoàng Văn H2) chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1990 (không đăng ký kết hôn). Quá trình chung sống bà C và ông K cùng nhau nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 296, tờ bản đồ 03, diện tích 153m^2 (bản đồ 299) địa chỉ thửa đất: khu Trung Tâm, xã L1, huyện Y, tỉnh P. Năm 2005 bà C và ông K xây dựng 01 nhà hai tầng khung cứng, tường 20cm, diện tích 133,2m^2 tại thửa đất trên.

Năm 2008 ông K chết. Sau năm 2008 đã xảy ra tranh chấp giữa bà C với một vài người thân của ông K và đã được Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự. Căn cứ bản án của Tòa án nhân dân huyện Y, ngày 01/6/2010 UBND huyện Y, tỉnh P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BB 575327 đối với diện tích 153m^2 đất thuộc thửa số 296, tờ bản đồ 03 (bản đồ 299) tại khu Trung Tâm, xã L1, huyện Y, tỉnh P đứng tên bà Nguyễn Thị C. Sau đó, bà C không sống tại xã L1 nữa nên đã giao gửi lại nhà, đất và việc thờ cúng ông K cho ông Hoàng Văn H2 (em trai ông K) trông nom để đi làm và sống chủ yếu tại B. Năm 2018, bà Nguyễn Thị C trở lại xã L1 thì được biết ông H2 đã làm thủ tục để được UBND huyện Y, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hoàng Văn H2 và bà Hoàng Thị H3 đối với thửa đất và nhà nêu trên.

Bà C khẳng định bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, bà H3. Mặc dù bà có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H2, bà H3 nhưng không phải ký để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất chỉ để tạo điều kiện cho ông H2, bà H3 vay vốn tại Ngân hàng. Bà không đến UBND xã L1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H2, bà H3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17 ngày 14/4/2015 được UBND xã L1 chứng thực có nhiều nội dung không đúng quy định, cụ thể là ở mục tài sản trên đất chuyển nhượng ghi "không" là không đúng vì trên đất có 01 nhà hai tầng khung cứng, tường xây 20cm, diện tích

133,2m^2; Ở mục hộ khẩu thường trú của bà C ghi "Khu trung tâm, xã L1, huyện Y, tỉnh P" là sai vì bà C không đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên. Ngoài ra, hợp đồng có nhiều nội dung bị tẩy xóa, chỉnh sửa nhưng không có chữ ký của các bên liên quan hay đóng dấu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền không xác minh thông tin, không thẩm định, đo vẽ sơ đồ thực địa, không lập biên bản kiểm tra hiện trạng, không cho các hộ giáp ranh ký xác nhận là không có tranh chấp là vi phạm trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ quy định tại khoản 5 Điều 98, khoản 2 Điều 102 Luật đất đai 2013. Nhiều nội dung thể hiện trong GCNQSDĐ số BY 972185 của UBND huyện Y cấp cho ông H2, bà H3 không đúng như: Sơ đồ thửa đất, diện tích và hình thể thửa đất so với thực tế là hoàn toàn khác nhau và quan trọng hơn là không có giao nhận tiền vì thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất.

Đề nghị Tòa án:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17 ngày 14/4/2015 do UBND xã L1 chứng thực ngày 14/5/2015.

- Hủy Giấy chứng nhận số BY 972185 của UBND huyện Y cấp cho ông H2, bà H3 ngày 25/5/2015;

Bị đơn ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 trình bày: Bà C là người chung sống với ông Hoàng V2 K (anh trai ông H2) như vợ chồng là đúng. Năm 2013, bà C giao lại nhà và việc hương khói ông K cho ông H2 và có viết giấy tờ về việc này nhưng do sơ suất ông H2 không còn giữ được giấy này nữa.

Bà C có nợ tiền ông Hà Tiến H5, bà Cao Thị C1 và bảo ông H2 mua lại nhà của bà C để bà C lấy tiền trả nợ cho ông H5, bà C1 nhưng ông H2 không có tiền nên ông H2 bảo bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm bìa đỏ sang tên ông H2 để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Ông H2 đã trả nợ cho ông H5, bà C1 thay bà C. Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17 ngày 14/4/2015 do sơ suất nên không ghi có tài sản trên đất tuy nhiên trên thực tế trên đất có tài sản là nhà ở. Bà C đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm UBND xã L1 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C không có mặt ở đó. Hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 153.000.000 đồng nhưng ông H2 không trả tiền trực tiếp cho bà C mà số tiền này ông H2 trả cho ông H5, bà C1 tổng cộng 209.000.000 đồng (gồm 150.000.000 đồng nợ gốc bà C vay và 59.000.000 đồng tiền lãi).

Sau khi được cấp GCNQSDĐ số BY 972185 ngày 25/5/2015, vợ chồng ông đã chuyển nhượng nhà và đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ1, bà Nguyễn Thị T5 tại Giấy bán nhà ngày 08/01/2018. Việc chuyển nhượng này có sự đồng ý của bà C và bà C đòi được hưởng 90.000.000 đồng trong số tiền chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Đ1, bà T5. Vợ chồng ông đã đưa cho

bà C 20.000.000 đồng để sang cát cho ông K. Số tiền còn lại là 70.000.000 đồng ông Đ1, bà T5 chưa có trả nên bà T5 viết giấy vay nợ của bà C có ông H2 chứng kiến.

Hiện nay, vợ chồng ông đã nhận của ông Đ1, bà T5 số tiền 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) và ông Đ1, bà T5 đang quản lý, sử dụng nhà và đất tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh P trình bày:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 thì thấy ông Hoàng Văn H2 đủ điều kiện được cấp GCQNSDĐ theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Đại diện Ủy ban nhân dân xã L1, huyện Y, tỉnh P trình bày:

Tháng 5 năm 2015 hộ ông Hoàng Văn H2 cung cấp cho UBND xã L1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 575327 do UBND huyện Y mang tên bà Nguyễn Thị C và đề nghị UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. UBND xã đã đưa mẫu hợp đồng số 36/HĐCN cho ông H2 tự lập nhưng ông không tự lập hợp đồng mà nhờ cán bộ địa chính lập. Cán bộ địa chính đã lập hợp đồng chuyển nhượng. Do tại thời điểm trên UBND xã chưa thành lập bộ phận công chứng chứng thực nên UBND xã giao cho ông H2 tự xin chữ ký, tự chịu trách nhiệm về nội dung và chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng.

Người làm chứng là bà Hoàng Thị N1 trình bày:

Bà Hoàng Thị N1 là chị gái ông Hoàng Văn H2. Bà không giới thiệu bà C đến vay tiền của bà C1, ông H5 nhưng bà có được bà C nhờ đến gặp ông H5, bà C1 để cầm hộ bà C số tiền 150.000.000 đồng là tiền bà C vay ông H5, bà C1. Sau khi nhận tiền từ ông H5 bà C1, bà đưa cho chồng là ông Trần Ngọc V2 mang đi trả nợ ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Y chi nhánh L1.

Năm 2011, bà N1 và ông V2 đứng vay Ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng là vay hộ bà C và thế chấp GCNQSDĐ của bà C. Tuy nhiên, việc vay nợ này không có giấy tờ gì. Đến năm 2012, bà C đưa cho ông V2 100.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng. Do đó, chỉ còn phải trả nốt 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi ngàn đồng*). Quá trình vay tiền do bà N1 và ông V2 (là chồng bà N1) trả lãi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DSST ngày 19/12/2019 của Toà án nhân dân tỉnh P đã quyết định:

Áp dụng Điều 116, 117, 119, 122, 129, 131, Điều 688 BLDS 2015; khoản

5 Điều 98, khoản 2 Điều 102 Luật đất đai 2013; khoản 3,4 Điều 36, khoản 2 Điều 39 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về chứng thực hợp đồng, giao dịch; khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH, quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Hoàng Văn H2 và bà Hoàng Thị H3 ngày 14/4/2015 do UBND xã L1 chứng thực số 17 ngày 14/4/2015 là vô hiệu, về hậu quả của Hợp đồng không có thiệt hại xảy ra nên không phải giải quyết.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 972185 do UBND huyện Y cấp cho ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 ngày 25/5/2015.

- Về án phí:

Ông Hoàng Văn H2 và bà Hoàng Thị H3 mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị C số tiền 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Nguyễn Thị C (do ông Trần Ngọc D nộp thay) theo biên lai số 0003189 ngày 23/5/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/01/2020, bị đơn là ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn là ông Hoàng Văn H2 và người đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà Hoàng Thị H3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng do bà Nguyễn Thị C không có tiền trả nợ vay Ngân hàng nên chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông, bà để lấy tiền trả nợ. Vợ chồng ông H2, bà H3 không trả số tiền 153.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng ông ngày 14/4/2015 cho bà C mà số tiền này ông H2 trả cho ông Hà Tiến H5, bà Cao Thị C1 thay bà C. Bà C1 có viết giấy xác nhận việc trả nợ thay này nên bà C mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng ông có những vi phạm như người giao dịch không trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng, người có trách nhiệm không chứng kiến các bên ký vào hợp đồng nhưng bà C không khiếu nại. Khi vợ chồng ông chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ1, bà Nguyễn Thị T5 với giá

540.000.000 đồng thì bà C cũng đồng ý và xin 90.000.000 đồng trong số tiền chuyển nhượng nhà, đất. Bà C đã nhận 20.000.000 đồng ông trực tiếp giao để sang cát cho ông Hoàng V2 K, số tiền 70.000.000 đồng còn lại bà T5 chưa giao nên viết giấy vay tiền bà C hẹn ngày 25/12/2017 (Âm lịch) sẽ thanh toán đầy đủ.

Ông đã nhận của vợ chồng ông Đ1, bà T5 420.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất và đã giao cho vợ chồng ông Đ1, bà T5 quản lý, sử dụng diện tích 153m^2 (bản đồ 299) thuộc thửa số 296, tờ bản đồ 03 và tài sản trên đất tại khu Trung Tâm, xã L1, huyện Y, tỉnh P. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng ông vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông là không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông và vợ chồng ông Đ1, bà T5. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2015 giữa bà C với vợ chồng ông hợp pháp.

- Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bà C đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17 ngày 14/4/2015 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Hoàng Văn H2 và bà Hoàng Thị H3 được UBND xã L1 chứng thực. Tuy nhiên, thời điểm chứng thực của UBND xã L1 là sau 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Bản thân bà C, ông H2, bà H3 thừa nhận và theo kết quả xác minh tại UBND xã L1 xác định: Bà Nguyễn Thị C có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng tại thời điểm UBND xã L1 chứng thực hợp đồng thì bà C không có mặt. Việc UBND xã L1, huyện Y, tỉnh P thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký trước đó mà không biết đó có phải đúng là chữ ký của bà C, ông H2, bà H3 hay không; không biết các bên có tự nguyện thực hiện giao kết hợp đồng hay không là vi phạm quy định khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngay 16/02/2015 của Chính phủ về chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng diện tích 153m^2 đất thuộc thửa số 296, tờ bản đồ 03, (bản đồ 299) tại khu Trung Tâm, xã L1, huyện Y, tỉnh P và 01 nhà hai tầng khung cứng, tường 20cm, diện tích 133,2m^2 xây dựng trên đất nhưng nội dung giao kết chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đảm bảo việc thực hiện hợp đồng.

Các đương sự đều trình bày thực tế không có sự giao - nhận tiền giữa bà C với ông H2, bà H3. Việc ông H2, bà H3 cho rằng vợ chồng ông, bà nhận nợ thay cho bà C đã trả 209.000.000 đồng cho ông H5, bà C1 không được bà C thừa nhận. Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp không đủ cơ sở chứng minh việc bà C

nợ tiền ông H5, bà C1 và đã chuyển giao nghĩa vụ trả nợ này cho ông H2, bà H3 cũng như việc bà Hoàng Thị N1, ông Trần Ngọc V2 thay mặt bà C trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Y - Chi nhánh L1. Tòa án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2015 nêu trên vô hiệu là đúng quy định.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2015 nêu trên vô hiệu do lỗi của cả hai bên. Tuy nhiên, không có sự giao nhận tiền trên thực tế, chưa có thiệt hại xảy ra nên Tòa án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Quá trình tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà C sang ông H2, bà H3 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành kiểm tra hiện trạng, không lập biên bản kiểm tra hiện trạng đất và đo vẽ sơ đồ hiện trạng tại thực địa; không cho các hộ giáp ranh ký xác nhận là vi phạm trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 98, khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai 2013.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2, bà H3 có vi phạm về trình tự, thủ tục như đã phân tích ở trên, diện tích đất đang có tranh chấp về ranh giới. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đảm bảo cả về nội dung và hình thức. Không có căn cứ vững chắc để xác định các bên đã thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ giao kết tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2015 nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 972185 do UBND huyện Y cấp cho ông H2, bà H3 ngày 25/5/2015 là không hợp pháp. Do vậy, Tòa án sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H2, bà H3 ngày 25/5/2015 là có căn cứ.

Việc vay, trả nợ giữa các đương sự không được các bên thừa nhận và tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ nên Tòa án sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án dân sự khác là đúng quy định của pháp luật.

Với những lý do nêu trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17 ngày 14/4/2015 ký kết giữa bà và ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 972185 của huyện Y, tỉnh P cấp ngày 25/5/2015 đứng tên vợ chồng ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 nên Tòa án nhân dân tỉnh P thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 có đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17 ngày 14/4/2015 ký kết giữa bà Nguyễn Thị C và vợ chồng ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 được UBND xã L1 chứng thực ngày 14/5/2015 có nội dung bà C chuyển nhượng cho vợ chồng ông H2, bà H3 153m^2 đất thuộc thửa số 296, tờ bản đồ 03 tại khu Trung Tâm, xã L1, huyện Y, tỉnh P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 575327, ngày 01/6/2010 của UBND huyện Y, tỉnh P cấp cho bà C với giá 153.000.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu đồng), phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt.

[3] Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C thừa nhận bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng không phải để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất chỉ để tạo điều kiện cho ông H2, bà H3 vay vốn tại Ngân hàng. Bà không biết về việc UBND xã L1 chứng thực hợp đồng và thực tế bà không nhận 153.000.000 đồng như nội dung hợp đồng thể hiện nên yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17 ngày 14/4/2015 ký kết giữa bà và vợ chồng ông H2, bà H3 vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 972185 cấp ngày 25/5/2015 đứng tên vợ chồng ông H2, bà H3.

[4] Bị đơn là ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện xong trong thực tế. Bà C đã giao nhà, đất cho vợ chồng ông tại Giấy ủy quyền ngày 02/4/2013; ông, bà không trực tiếp giao trả 153.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng nhà, đất cho bà C mà dùng số tiền này để trả cho vợ chồng ông Hà Tiến H5, bà Cao Thị C1 thay cho bà C theo thỏa thuận chuyển nợ tại Giấy nhận vay tiền ngày 15/5/2015. Ông, bà đã trả cho ông H5, bà C1 tổng cộng 209.600.000 đồng (Hai trăm lẻ chín triệu sáu trăm ngàn đồng) gồm 150.000.000 đồng nợ gốc và 59.600.000 lãi phát sinh.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17 ngày 14/4/2015 giữa bà C và vợ chồng ông bà, ngày 25/5/2015 Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 972185 đứng tên vợ chồng ông H2, bà H3 đối với 153m^2 đất thuộc thửa số 296. Sau đó, vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ1, bà Nguyễn Thị T5 với giá 540.000.000 đồng tại Giấy bán nhà ngày 08/01/2018. Bà C biết vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc ông, bà chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa số 269 cho vợ chồng ông Đ1, bà T5 nhưng không khiếu nại, tranh chấp; đồng thời, bà Chấp yêu cầu được hưởng 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) trong số tiền bán nhà, đất. Bà C đã nhận của ông H2 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng nhà đất để sang cát cho ông Hoàng V2 K, còn 70.000.000 đồng

(Bảy mươi triệu đồng) ông Đ1, bà T5 chưa có tiền trả nên bà T5 viết giấy vay tiền hẹn ngày 25/12/2017 (Âm lịch) sẽ thanh toán đầy đủ nên bà C đã đồng ý giao vợ chồng ông Đ1, bà T5 quản lý, sử dụng nhà, đất thuộc thửa số 296, tờ bản đồ 03 nêu trên. Bị đơn đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17 ngày 14/4/2015 ký kết giữa bà C với vợ chồng ông, bà có hiệu lực, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác.

[5] Sau khi xét xử sơ thẩm, tại Đơn đề nghị ngày 14/05/2020 có xác nhận của UBND xã L1, huyện Y, tỉnh P, bà Cao Thị C1 xác nhận ngày 11/01/2012 bà Hoàng Thị N1 và bà Nguyễn Thị C vay của bà 150.000.000 đồng với lãi suất theo quy định của của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị C. Ngày 15/5/2015, bà N1 và bà C đã chuyển nợ số tiền trên cho ông Hoàng Văn H2 và ngày 29/12/2017, ông H2 đã trả bà số tiền 209.600.000 đồng thay bà Hoàng Thị N1 và bà Nguyễn Thị C. Tại Bản tự khai ngày 07/05/2021, Biên bản đối chất ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh P và Đơn trình bày ngày 11/6/2022, ông Nguyễn Thành Đ1 xác nhận việc ông H2, bà H3 đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông với giá 540.000.000 đồng tại Giấy bán nhà ngày 08/01/2018. Ông Đ1, bà T5 đã thanh toán cho vợ chồng ông H2, bà H3 số tiền 420.000.000 đồng. Còn lại 70.000.000 đồng bà C yêu cầu vợ chồng ông viết giấy vay tiền và cam kết ngày 25/12/2017 (Âm lịch) sẽ thanh toán đủ. Ông H2, bà H3, bà C đã giao nhà, đất cho vợ chồng ông bà vào ở. Tuy nhiên, vợ chồng chưa trả cho bà C số tiền 70.000.000 đồng do ông H2, bà H3 chưa thực hiện sang tên theo thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông bà. Nay. ông Đ1, bà T5 yêu cầu ông H2, bà H3 trả lại 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh theo lãi suất quy định của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn.

Kết quả ủy thác thu thập chứng cứ của Tòa án phúc thẩm thể hiện: Tại Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 14/01/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Y chi nhánh L1 thể hiện tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng đứng tên ông Trần Ngọc V2, bà Hoàng Thị N1 năm 2011 là 153m^2 đất thuộc thửa số 296, tờ bản đồ 03 tại khu Trung Tâm, xã L1, huyện Y, tỉnh P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 575327, ngày 01/6/2010 của UBND huyện Y, tỉnh P đứng tên bà C. Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên liên quan đến nội dung trình bày của bà Hoàng Thị N1 (là chị gái ông H2) và bị đơn về việc vợ chồng bà N1, ông V2 có đứng ra vay hộ bà C 250.000.000 đồng của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Y chi nhánh L1 do bà C không có hộ khẩu tại địa phương, năm 2012, bà C nhờ bà N1 đến gặp ông H5, bà C1 nhận hộ số tiền 150.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Năm 2015, bà C chuyển nhượng nhà đất thuộc thuộc thửa số 296 cho vợ chồng ông H2, bà H3 để trả 150.000.000 đồng nợ vay và tiền lãi phát sinh cho ông H5, bà C1. Bà C đã chuyển nghĩa vụ trả nợ cho ông H2 tại Giấy nhận vay

tiền ngày 15/5/2015.

Tại Biên bản đối chất ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh P cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà C xác nhận vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ1, bà Nguyễn Thị T5 là người thuê nhà và mua nhà của ông H2. Năm 2017, bà về thu dọn tài sản tại nhà đất thuộc thửa số 296 thì bà T5 đang ở tại căn nhà này. Tại đây, bà có cho bà T5 vay 70.000.000 đồng để nhập hàng tết và bà T5 đã trả hết cho bà.

[6] Như vậy, các bên đương sự trình bày không thống nhất về nghĩa vụ thanh toán và hậu quả phát sinh từ Hợp đồng tranh chấp. Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn đã trình bày về việc vợ chồng ông Hà Tiến H5, bà Cao Thị C1, vợ chồng bà Hoàng Thị N1, ông Trần Ngọc V2 và vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ1, bà Nguyễn Thị T5 có liên quan đến quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17 ngày 14/4/2015 giữa bà C với vợ chồng ông H2, bà H3 nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng để làm rõ bản chất của việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 153.000.000 đồng tại Hợp đồng; giá trị pháp lý của Giấy bán nhà ngày 08/01/2018 giữa ông H2, bà H3 với ông Đ1, bà T5 để có cơ sở đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[7] Việc tòa án sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm rõ những vấn đề liên quan đến quá trình các bên tham gia giao dịch thực hiện hợp đồng mà tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Hoàng Văn H2 và bà Hoàng Thị H3 ngày 14/4/2015 do UBND xã L1 chứng thực số 17 ngày 14/4/2015 là vô hiệu; xác định về hậu quả của Hợp đồng không có thiệt hại xảy ra nên không phải giải quyết; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 972185 do UBND huyện Y cấp cho ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 ngày 25/5/2015 là chưa có căn cứ vững chắc.

[8] Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được Tòa án sơ thẩm thực hiện đầy đủ để giải quyết triệt để các vấn đề cần phải giải quyết của vụ án, không thể thi hành án. Những vi phạm, thiếu sót nêu trên của Tòa án sơ thẩm là nghiêm trọng mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh P giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm được xem xét khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[10] Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo là ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H2, bà H3 đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khỏa 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH, quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DSST ngày 19/12/2019 của Toà án nhân dân tỉnh P và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh P giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm được xem xét khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Ông Hoàng Văn H2, bà Hoàng Thị H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H2, bà H3 đã nộp tại Biên lai thu số 0004068 ngày 30/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh P.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh P;*
- *VKSND tỉnh P;*
- *Cục THADS tỉnh P;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Lê Thị Mai