TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÒA BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 28/2022/DS- PT
Ngày 29-12-2022
V/v Yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Quang Tuấn
Các Thẩm phán: Bà Bạch Thị Hồng Hoa
Bà Trần Thanh Hải

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà Bình: Bà Hà Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2022/TLPT-DS ngày /2022 về việc Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Ng , sinh năm 1972 và anh Nguyễn Tiến Kh , sinh năm 1963. Cùng trú tại: Xóm B, Chạo, xã Tú Sơn, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

2. Bị đơn: Anh Đỗ Duy Tr , sinh năm 1976. Trú tại: Đội xxx, thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị H , sinh năm 1978. Trú tại: Đội xxx, thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Có mặt

- Uỷ ban nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. "Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt".

- Uỷ ban nhân dân xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. "Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt".

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tiến V , sinh năm 1995 và anh Nguyễn Tiến H , sinh năm 1997; đều trú tại: Xóm B, Chạo, xã Tú Sơn, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình: Ông: Bùi Xuân Th, sinh năm 1949. Trú tại: khu M, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. Có mặt

- Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (LienVietPostBank). Địa chỉ trụ sở: Tầng 1,3,4,5,6 Tòa nhà Thaihodings, Tower, số 210 đường Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H. Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Thường Tín; " Không triệu tập".

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Đỗ Duy Tr .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. **Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ng và anh Nguyễn Tiến Kh trình bày:**

Anh chị có mối quan hệ quen biết anh Tr, chị H từ lâu do có làm ăn mua bán kinh doanh mặt hàng chăn ga gối đệm. Ngày 20/10/2019 vợ chồng anh Đỗ Duy Tr và chị Nguyễn Thị H đã cộng đối chiếu số tiền hàng mà vợ chồng anh chị Trọng - Hoa cho vợ chồng tôi nợ là 431.777.000 đồng. Tháng 11/2019 vợ chồng anh Tr , chị H đến nhắc nợ và tháng 12/2019 lại tiếp tục nhắc nợ nhưng vợ chồng tôi không có khả năng trả nợ. Tháng 01/2020 (ngày 17/01/2020) chúng tôi đã dùng thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01 và tài sản gắn liền với đất thuộc xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, Hòa Bình để thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Kim Bôi để vay tiền nhưng chưa vay được tiền do thời gian gần Tết không đủ thủ tục nên không được giải ngân. Do đó khi vợ chồng anh Tr – Hoa liên tục đến đòi nợ và nói có quan hệ quen biết Ngân hàng, yêu cầu chúng tôi chúng tôi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất để anh Tr đi vay tiền thì chỉ 3 ngày sau là có tiền về trả nợ anh Tr chị H còn lại dùng để kinh doanh nên chúng tôi đồng ý.

Ngày 21/01/2020 anh Bùi Văn Th là cán bộ UBND xã Vĩnh Tiến và ông Đỗ Duy Tr cầm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ viết sẵn tới gia đình chúng tôi và đề nghị ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Chúng tôi đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký xong thì anh Tr đã cầm hợp đồng đi làm thủ tục và không giao bản nào cho vợ chồng chúng tôi. Từ khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không thấy anh Tr mang tiền đến cho chúng tôi. Đến cuối tháng 3/2020 anh Tr đến nhà bảo gia đình tôi dọn đồ đạc để bàn giao nhà đất chuyển nhượng cho anh Tr nhưng vợ chồng tôi không đồng ý.

Đầu tháng 4/2020 anh Tr yêu cầu gia đình tôi phải dọn nhà để bàn giao để anh Tr cho thuê. Gia đình chúng tôi không đồng ý, bởi theo giao dịch hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chỉ là sự thỏa thuận để anh Tr đi thế chấp vay vốn

chứ không phải là mua bán quyền sử dụng đất. Vì vậy chúng tôi cho rằng anh Tr đã lừa dối gia đình tôi ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chiếm đoạt tài sản của chúng tôi.

Ngày 21/5/2020 chị Nguyễn Thị Ng và anh Nguyễn Tiến Kh có đơn khởi kiện bổ sung:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2020; gia đình anh chị Kh, Ng trả anh Tr số tiền nợ là 431.770.000 đồng và yêu cầu anh Tr trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Ng với lý do:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng anh chị Ng, Kh bị anh Tr lừa đảo để che đậy số tiền mà gia đình anh chị Ng, Kh nhập hàng chăn bông gối đệm cho nợ ngày 20/10/2019 với số tiền là 431.770.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng là do anh Tr đánh máy mang sẵn đến nhà anh chị Ng, Kh và yêu cầu anh chị ký tại nhà chứ không phải ký tại UBND xã Vĩnh Tiến. Sau khi có tranh chấp mới có 01 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy lời chứng thực là thực hiện hợp đồng có sự chứng kiến của Chủ tịch UBND xã Vĩnh Tiến.

- Hợp đồng không có các con của anh chị Ng, Kh là cháu Nguyễn Tiến V và Nguyễn Tiến H ký.

- Trong hợp đồng chuyển nhượng không có tài sản gắn liền với đất. Nhưng trên thửa đất có nhà và công trình phụ, hoa màu nên hợp đồng không thể thực hiện được.

- Tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có ghi đã nhận tiền theo giá trị hợp đồng cũng như không có giấy giao nhận tiền theo giá trị của hợp đồng chuyển nhượng.

2. Bị đơn anh Đỗ Duy Tr và chị Nguyễn Thị H trình bày:

Gia đình tôi có cung cấp mặt hàng chăn, ga, gối, đệm cho gia đình anh chị Ng, Kh. Ngày 20/10/2019 vợ chồng tôi đã cộng đối chiếu số tiền hàng hóa (chăn ga gối đệm) mà vợ chồng anh chị Ng - Kh còn nợ là 431.777.000 đồng. Sau đó vợ chồng tôi yêu cầu thanh toán nợ nhưng anh chị Ng, Kh đều lấy lý do chưa thanh toán được nên chưa trả. Đến ngày 21/01/2020 anh chị Ng, Kh có nhu cầu bán đất để trả nợ và lấy tiền kinh doanh nên đã đề nghị chúng tôi mua, chúng tôi đã đến xem đất và đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 1150m2 tại thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/4/2001, địa chỉ thửa đất tại: Thôn Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình, giá trị hợp đồng là 800.000.000 đồng, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do chị Ng nhờ anh Th soạn thảo, chị Ng là người cung cấp thông tin cho anh Thuận địa chính xã làm đem đến tại nhà chị Ng cho chúng tôi ký, vợ chồng tôi đã giao

tiền cho anh chị Ng, Kh nhưng do thời gian đã lâu và nghĩ là đã làm thủ tục pháp lý sang tên xong nên đã đánh mất giấy giao tiền. Sau khi làm đầy đủ các thủ tục pháp lý Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Bôi đã xác nhận quyền sử dụng đất sang tên tôi là Đỗ Duy Tr . Sau đó vợ chồng tôi có mang đi thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với số tiền là: 450.000.000 đồng. Nay anh chị Ng - Khoa không thực hiện đúng hợp đồng đã thỏa thuận và không giao đất cho vợ chồng tôi nên chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh chị Ng, Kh phải thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết.

Đối với tài sản trên đất do sơ xuất nên trong hợp đồng không ghi cụ thể nên chúng tôi nhất trí thanh toán giá trị nhà, công trình phụ, cây cối trên đất theo biên bản định giá tài sản là 273.139.000 đồng. Đối với số tiền anh chị Ng, Kh còn nợ vợ chồng tôi tiền hàng là 431.777.000 đồng, tôi rút yêu cầu nội dung này để giải quyết trong vụ án khác do không liên quan.

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

- Ngày 24/01/2022 Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu:

Nội dung: Ngày 16/9/2021 ông Đỗ Duy Tr và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt vay số tiền là: 450.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên anh Tr và bà Hoa có thế chấp thửa đất số xxxx, tờ bản đổ số 01, địa chỉ xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, Hòa Bình. Nay Ngân hang yêu cầu ông Đỗ Duy Tr và bà Nguyễn Thị H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với số tiền là: 454.419.452 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Duy Tr và bà Nguyễn Thị H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt. Ngày 11/05/2022 Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt có đơn xin rút yêu cầu độc lập.

- Ông: Đinh Đức H – Chủ tịch UBND xã Vĩnh Tiến trình bày:

Ngày 10/01/2022 UBND xã Vĩnh Tiến có xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ng và chồng là ông Nguyễn Tiến Kh với ông Đỗ Duy Tr do bà Ng yêu cầu. Về nội dung và các thông tin trong hợp đồng là do các bên mua bán cung cấp và thỏa thuận với nhau việc UBND xã Vĩnh Tiến chứng thực hợp đồng là do các bên tự nguyện đề nghị và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng.

Việc soạn thỏa nội dung Hợp đồng là do anh Nguyễn Đức Th công chức UBND xã Vĩnh Tiến thực hiện do bà Ng nhờ tại gia đình bà Nguyệt. Thực tế mục đích giao dịch giữa các bên thế nào thì UBND xã Vĩnh Tiến không nắm được. Sau khi ký kết hợp đồng các bên đã phát sinh tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Anh Nguyễn Tiến H và anh Nguyễn Tiến V trình bày:

Ngày 5/6/2018 bố mẹ tôi mua bán quyền sử dụng đất và sở hữu nhà với ông Nguyễn Quốc Việt. Các thành viên thống nhất và chúng tôi có đóng góp số tiền là 50.000.000đ để bố mẹ tôi mua.

Ngày 25/01/2020 chúng tôi mới biết bố mẹ cùng anh Tr có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 129 với diện tích 1.150m2. Tôi có hỏi bố mẹ sao bán đất thì bố mẹ nói chỉ thỏa thuận với anh Tr là làm hợp đồng để anh Tr vay Ngân hàng cho nhanh. Việc anh Tr khai là nhà tôi bán đất là không đúng. Chúng tôi đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

UBND huyện Kim Bôi có ý kiến: Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ng: Theo đó Thửa đất 129 với diện tích 1.150m2 được đăng ký quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Nguyệt, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2020 giữa bà Ng cùng chồng là ông Nguyễn Tiến Kh với ông Đỗ Duy Tr đã thực hiện đúng quy định của Luật đất đai 2013. Căn cứ điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định thì việc quyết định thu hồi gấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân.

4. Người làm chứng anh Nguyễn Đức Thuận trình bày:

Khoảng đầu tháng 01/2020 chị Ng có gọi điện thoại cho tôi nhờ soạn giúp gia đình Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi đồng ý và yêu cầu chị Ng cung cấp các giấy tờ có liên quan đến thửa đất và các giấy tờ liên quan đến bên bán, bên mua. Sau đó ngày 21/01/2020 tôi soạn xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Ng và ông Nguyễn Tiến Kh ; bên mua là ông Đỗ Duy Tr và có điện cho bà Ng ra UBND xã Vĩnh Tiến để ký hợp đồng và làm chứng thực. Nhưng bà Ng bảo ngại và bận nên bảo tôi cầm lên gia đình để hai bên ký. Khi đưa hợp đồng cho hai bên đọc tôi có hỏi cả hai bên về tài sản trên đất (là ngôi nhà cấp 4 mái bằng và các công trình phụ, cây cối) thì cả hai bên (ông Kh, bà Ng và ông Tr) đều thống nhất không đưa tài sản vào hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng cả hai bên đều đọc lại. Trong quá trình ký Hợp đồng tôi có ghi lại hình ảnh bà Ng, ông Kh và anh Tr ký. Khi ra về anh Tr còn nói là anh chị (Kh, Ng) cứ yên tâm em cho anh chị ở nhà đó 5 năm nữa. Sau khi ký xong thì anh Tr có cầm tất cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan khác ra UBND xã Vĩnh Tiến để chứng thực, sau đó có nhờ tôi nộp giúp hồ sơ. Tôi không được chứng kiến việc anh Tr giao tiền cho anh chị Ng Khoa.

Bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình: Căn cứ Khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119,

Điều 122, Điều 407, Điều 408, Điều 131 – Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 10, Điều 36 Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thự chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; Công văn số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao Về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính. Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử :

1**.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ng , anh Nguyễn Tiến Kh .

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Ng, anh Nguyễn Tiến Kh và bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Duy Tr (được ký kết ngày 20/01/2020 và chứng thực ngày 21/01/2020 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành R 418007, số vào sổ: 00877, do UBND huyện Kim Bôi cấp ngày 20/04/2001 tại thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01, diện tích: 1150m2, địa chỉ thửa đất: xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình) vô hiệu.

Buộc anh Đỗ Duy Tr trả lại cho chị Nguyễn Thị Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành R 418007, số vào sổ: 00877, do UBND huyện Kim Bôi cấp ngày 20/04/2001 tại thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01, diện tích: 1150m2, địa chỉ thửa đất: xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

2. Kiến nghị: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kim Bôi; UBND huyện Kim Bôi điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01, diện tích: 1150m2, địa chỉ thửa đất: xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình sang tên bà Nguyễn Thị Ng khi có yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ng .

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

Ngày 26/8/2022 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2022 /DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi với các nội dung: Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Hoà Bình xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có ý kiến: Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định, chấp nhận đơn khởi kiện, nếu bên bị đơn đồng ý thì phía nguyên đơn sẽ hỗ trợ một khoản tiền cho bị đơn là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu

khởi kiện, các đương sự giữ nguyên nội dung đã trình bày, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị Nguyệt, Khoa với anh Đỗ Duy Tr vô hiệu, căn cứ:

+ Về hình thức của hợp đồng: Vi phạm về thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Về nội dung của hợp đồng: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số xxxx, nhưng tại biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 02/04/2021 trên đất còn có 01 nhà cấp 04, xây dựng năm 1998, 02 tầng; nhà bếp; kè đá; tường bao; công trình phụ khác. Theo lời khai của các bên đương sự và người làm chứng đều thể hiện có biết trên đất còn có tài sản trên đất nhưng không thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy đã vi phạm vào Điều 408 Bộ luật dân sự về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự.

+ Về việc thực hiện tài chính theo hợp đồng: Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 800.000.000 đồng. Anh Khoa, chị Ng cho rằng sau khi ký hợp đồng cho đến nay anh Tr không thanh toán khoản tiền này cho anh chị vì theo như thỏa thuận ban đầu anh chị đồng ý ký vào hợp đồng để anh Tr thuận tiện hơn trong việc vay và thế chấp tài sản sau đó sẽ trả nợ cho anh Tr số tiền 431.777.000 đồng, còn lại để làm vốn kinh doanh. Bị đơn anh Tr trình bày đã giao đủ số tiền nhưng không có tài liệu gì để chứng minh.

+ Về hậu quả pháp lý: Giữa các bên chưa có sự giao nhận tiền cũng như chưa có sự bàn giao đất và tài sản chuyển nhượng, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của anh Đỗ Duy Tr .

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã rút yêu cầu phản tố, người liên quan là Ngân hàng đã rút yêu cầu độc lập. Cấp sơ thẩm có nhận định và chấp nhận trong bản án là có căn cứ, đúng pháp luật, tuy nhiên phần quyết định của bản án lại không áp dụng Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu đương sự đã rút là thiếu sót, cần được khắc phục tại cấp phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Duy Tr , sửa bản án

dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ tòa diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận để xem xét. Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

2.1. Tài liệu, chứng cứ thể hiện:

Ngày 07/01/2019 chị Nguyễn Thị Ng được xác nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Quốc Việt thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01, diện tích: 1150m2, địa chỉ thửa đất: xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình, theo hồ sơ số 000960.CN.001 (sau đây viết tắt là thửa đất số xxxx).

Đến ngày 17/01/2020 chị Nguyệt, anh Khoa và các con đã thế chấp tài sản đất trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Kim Bôi- Hòa Bình- Phòng giao dịch Rạnh để được vay số tiền 800.000.000 đồng nhưng thực tế chưa có việc giao giấy tờ có liên quan về tài sản thế chấp và Ngân hàng cho vay tiền.

Ngày 21/01/2020 chị Nguyệt, anh Khoa và anh Đỗ Duy Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số xxxx, với giá trị hợp đồng là 800.000.000 đồng, phương thức thanh toán: Một lần bằng tiền mặt, việc thanh toán số tiền trên do hai bên thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đến ngày 12/02/2020 anh Tr được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định, theo hồ sơ số 000960.CN.004.

Ngày 16/9/2021 ông Đỗ Duy Tr và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt vay số tiền là: 450.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên anh Tr và bà Hoa có thế chấp thửa đất số xxxx. Ngân hàng có yêu cầu anh Tr và bà Hoa phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với số tiền là: 454.419.452 đồng.

2.2. Về nội dung kháng cáo:

Ngày 21/01/2020 giữa chị Nguyệt, anh Khoa và anh Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số xxxx, với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 800.000.000 đồng, việc ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trên cơ sở tự nguyện, không có sự cưỡng ép hoặc đe dọa, có anh Nguyễn Đức Thuận là người chứng kiến.

Xem xét về hình thức và nội dung của hợp đồng nhận thấy:

- Về hình thức của hợp đồng:

Tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này; d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ quy định: "Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực"; khoản 1 Điều 11 Nghị định 75/2000/ NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực quy định: " Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

Anh Khoa, chị Nguyệt, anh Tr và người làm chứng là anh Thuận đều thừa nhận việc soạn hợp đồng là do anh Thuận thực hiện và các bên ký hợp đồng tại nhà chị Nguyệt, anh Khoa. Khi tiến hành thủ tục chứng thực hợp đồng tại UBND xã Vĩnh Tiến không có mặt của chị Nguyệt, anh Khoa.

- Về nội dung của hợp đồng:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số xxxx, nhưng tại biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 02/04/2021 trên đất còn có 01 nhà cấp 04, xây dựng năm 1998, 02 tầng; nhà bếp; kè đá; tường bao; công trình phụ khác. Theo lời khai của các bên đương sự và người làm chứng đều thể hiện có biết trên đất còn có tài sản trên đất nhưng không thỏa thuận trong hợp đồng. Anh Tr cho rằng có sự sơ xuất trong quá trình soạn hợp đồng khi hai bên không thỏa thuận về tài sản trên đất nên có ý kiến sẽ thanh toán giá trị nhà, công trình phụ, cây cối trên đất là 273.139.000 đồng. Nhưng tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa chị Nguyệt, anh Khoa đều không nhất trí ý kiến trên của bị đơn.

Việc không ghi nhận căn nhà và tài sản gắn liền với thửa đất trong hợp đồng mua bán dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có đối tượng không thể thực hiện được và vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng theo Điều 408 Bộ luật Dân sự, bởi lẽ căn nhà và tài sản gắn liền với thửa đất là một khối thống nhất, không thể di chuyển, không thể tách rời để chuyển

nhượng và mua bán như hai đối tượng độc lập. Nếu chỉ chuyển giao quyền sử dụng đất nhưng không bàn giao nhà, khi đó đất thuộc quyền sử dụng đất của một người nhưng nhà trên đất lại thuộc quyền sở hữu của người khác.

Điều 122 Bộ luật dân sự quy định: "Việc giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định khác". Điều 117 quy định: "Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định".

- Về lời khai của của anh Tr và chị H trình bày đã giao trả đủ số tiền 800.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyệt, anh Khoa tại nhà chị Nguyệt, tài liệu trong hồ sơ vụ án cho thấy: Tại bản tự khai ngày 23/01/2021 (bl103); biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2021 (bl104) và tại phiên tòa sơ thẩm anh Tr và chị H đều trình bày: "Chúng tôi đã giao 800.000.000đ cho vợ chồng chị Ng có sự chứng kiến của anh Thuận, anh Thuận là người soạn thảo giấy giao nhận tiền hộ chúng tôi", lời khai của anh Tr và chị H không có tài liệu gì để chứng minh, anh Thuận khai không được chứng kiến việc anh Tr giao tiền cho chị Nguyệt, anh Khoa, mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm anh Tr và chị H lại trình bày việc giao số tiền là trước khi anh Thuận đến làm hợp đồng, như vậy ngay lời khai của anh Tr và chị H đã có sự mâu thẫu. Như vậy không có căn cứ để khẳng định bên nhận chuyển nhượng anh Đỗ Duy Tr đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyệt, anh Khoa và anh Đỗ Duy Tr tại thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01, diện tích: 1150m2, địa chỉ thửa đất: xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình ngày 21/01/2020 bị vô hiệu như bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật.

2.3. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*".

Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã xác định: Tổng giá trị nhà, đất tại thời điểm định giá tài sản ngày 02/4/2021 là: 531.828.000 đồng (đất) và (Nhà và tài sản trên đất là 273.139.000 đồng). Nguyên đơn có yêu cầu giải quyết

tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 129A và yêu cầu anh Tr trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Ng , anh Tr đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Nguyệt, anh Khoa phải thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết và trình bày đã đưa số tiền 800.000.000 đồng.

Cấp sơ thẩm đã có xem xét và nhận định: Hợp đồng vô hiệu, xác định mỗi bên có ½ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, xác định không có việc giao nhận số tiền chuyển nhượng 800.000.000đ giữa hai bên cũng như chưa có sự bàn giao tài sản chuyển nhượng và phần quyết định của bản án cũng đã buộc bị đơn trả lại cho chị Nguyễn Thị Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là nội dung việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo đúng khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, tuy nhiên tại phần nhận định của bản án ghi không đề cập giải quyết là không đúng với tài liệu hồ sơ vụ án và nội dung đã giải quyết trong bản án.

2.4. Nội dung khác cần xem xét:

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã rút yêu cầu phản tố, người liên quan là Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt đã rút yêu cầu độc lập. Cấp sơ thẩm có nhận định và chấp nhận trong bản án là có căn cứ, đúng pháp luật, tuy nhiên phần quyết định của bản án lại không áp dụng Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu đương sự đã rút là thiếu sót, cần được khắc phục tại cấp phúc thẩm, bởi lẽ theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "*Trường hợp có đương sự rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của mình và việc rút yêu cầu của họ là tự nguyện thì Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hoặc toàn bộ yêu cầu đương sự đã rút"*.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Cấp sơ thẩm còn có thiếu sót nên trên, tuy nhiên không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình theo hướng đã nhận định trên.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Duy Tr , sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 407, Điều 408, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 10, Điều 36 Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thự chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ng , anh Nguyễn Tiến Kh .

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Ng , anh Nguyễn Tiến Kh và bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Duy Tr (được ký kết ngày 20/01/2020 và chứng thực ngày 21/01/2020 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành R 418007, số vào sổ: 00877, do UBND huyện Kim Bôi cấp ngày 20/04/2001 tại thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01, diện tích: 1150m2, địa chỉ thửa đất: xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình) vô hiệu do vi phạm về thủ tục chứng thực và có đối tượng không thể thực hiện được đó là trên đất có nhà ở và công trình phụ trên đất không thể di dời để bàn giao đất cho bên mua, các bên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng.

Buộc anh Đỗ Duy Tr trả lại cho chị Nguyễn Thị Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành R 418007, số vào sổ: 00877, do UBND huyện Kim Bôi cấp ngày 20/04/2001 tại thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01, diện tích: 1150m2, địa chỉ thửa đất: xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

2. Kiến nghị: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kim Bôi; UBND huyện Kim Bôi điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số xxxx, tờ bản đồ số 01, diện tích: 1150m2, địa chỉ thửa đất: xóm Đầm Rừng, xã Vĩnh Tiến, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình sang tên bà Nguyễn Thị Ng khi có yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ng .

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của anh Đỗ Duy Tr , chị Nguyễn Thị H với nội dung yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ là 431.777.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Tr và chị H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với số tiền là: 454.419.452 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Anh Đỗ Duy Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng và toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí yêu cầu thu thập chứng cứ. Anh Tr đã nộp tạm ứng chi phí nay không phải nộp nữa.

Trả lại cho anh Đỗ Duy Tr số tiền tạm ứng án phí 300.000 đã nộp theo biên lai thu số 0005253 ngày 04/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình đối với yêu cầu phản tố đòi số tiền nợ 431.777.000 đồng do anh Tr đã rút yều cầu. Đối trừ với số tiền 300.000 đồng án phí dân sự anh Đỗ Duy Tr phải nộp trong vụ án này. Nay anh Tr không phải nộp nữa.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị Ng số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007285 ngày 28/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

Trả lại số tiền 10.908.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt đã nộp theo biên lai thu số 0000768 ngày 25/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

5. Về án phí phúc thẩm: Anh Đỗ Duy Tr không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại cho anh Đỗ Duy Tr số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005214 ngày 19/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Bôi.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự. Người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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 kể từ ngày tuyên án 29/12/2022./.

Nơi nhận:
- Tòa án NDCC tại Hà Nội;
- Viện KSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND H. Kim Bôi
- TAND H. Kim Bôi
- Chi cục THADS H. Kim Bôi
- Các đương sự (theo địa chỉ);
-Lưu: TH, tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Quang Tuấn