| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BẮC GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 19/2023/DS-PT

Ngày 13-02-2023
*V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

***- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

*Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà*: Ông Hà Văn Nâu.

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Hải Vinh và ông Đặng Văn Quyết.

***- Thư ký phiên toà***: Bà Lê Thị Hải Yến - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

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

Ngày 13/02/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 167/2022/TLPT-DS ngày 11/11/2022, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Toà án nhân dân huyện H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 212/2022/QĐ-PT ngày 14/12/2022, giữa:

**Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Việt C, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang, có mặt.

**Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1953 và chị Phùng Thị X, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Bà Nguyễn Thị Th ủy quyền cho chị Phùng Thị X (Giấy ủy quyền ngày 23/9/2022), có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

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

- Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1986, có mặt.
- Chị Trần Thị Nh, sinh năm 1993, vắng mặt.
- Chị Hà Thị H, sinh năm 1987, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang

- Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang, vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện H, tỉnh Bắc Giang; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.
- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.
- UBND xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang do ông Ngô Văn Ph, chức vụ: Chủ tịch người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang do ông Đỗ Cao T, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, do ông Nguyễn Ngọc T, chức vụ: Giám đốc đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng H do ông Vũ Anh B – Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

*Người kháng cáo*: Nguyên đơn anh Nguyễn Việt C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Th.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Toà án nhân dân huyện H, thì nội dung vụ án như sau:

*Tại đơn khởi kiện ghi ngày 17/9/2021 và các lời khai tiếp theo tại Toà án anh Nguyễn Việt C trình bày:* Anh và anh Nguyễn Văn Th là người cùng thôn và có quan hệ làm ăn từ nhiều năm nay, anh có biết anh Th do cần vốn làm ăn có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất ở thôn T, xã M.

Ngày 14/02/2021, anh có cùng anh Th xuống xem thực địa thửa đất và có gặp bà Th vẫn đang sinh sống trên thửa đất đó và bà Th có nói với anh là mua thửa đất trên của con bà, do chưa dùng đến thì cho ở nhờ, nếu anh mua thì cho bà được ở nhờ khi nào cần thì bà trả đất.

Ngày 13/4/2021, anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn Th thửa số 315 tờ bản đồ số 13, diện tích 544,8m2. Vị trí thửa đất tại thôn T, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang với giá chuyển nhượng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng Công chứng H.

Đến ngày 18/5/2021 anh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Việt C.

Từ ngày 23/4/2021, anh đã nhiều lần xuống thửa đất và thông báo cho gia đình chị X; bà Th là anh là chủ mới của thửa đất và yêu cầu gia đình bà Th; chị X phải di dời để trả cho anh thửa đất nhưng bà Th, chị X không chịu di dời.

Nay anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H buộc bà Th, chị X phải di dời và trả lại cho anh toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 315 tờ bản đồ số 13, diện tích 544,8m2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh.

Tại phiên tòa anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh không đề nghị xem xét đến hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và không có yêu cầu gì khác.

*Tại các bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:* Về nguồn gốc thửa đất là do bố, mẹ chồng bà chết để lại cho vợ chồng bà và các con, sau khi vợ chồng bà ở trên thửa đất đó thì có xây nhà ở và các công trình phụ chợ khác, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên đồng sở hữu là Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Dùng, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị D. Tháng 3/2018 gia đình bà gồm vợ chồng bà và các con có làm hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Văn D thửa đất, có xác nhận của UBND xã M. Trong quá trình anh D sống chung với gia đình bà do ham chơi cờ bạc nên có vay tiền của anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1986 ở thôn C, xã L, huyện

H và vay lãi ngày, theo như bà được biết số tiền vay khoảng 80.000.000 đồng, do vay lãi ngày nên lãi mẹ đẻ lãi con đến khi Dũng không có tiền trả đã phải gán thửa đất nêu trên cho anh Th, trong quá trình anh D gán thửa đất cho Th bà và các con bà không biết. Hiện nay gia đình bà đang sinh sống trên thửa đất trên từ trước cho đến nay.

Nay anh C có yêu cầu đề nghị buộc bà chuyển đi nơi khác để trả lại thửa đất nêu trên thì bà không đồng ý. Đồng thời bà có đơn yêu cầu phản tố: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh D và anh Th.Vì các lý do sau: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh D và anh Th chỉ là giả tại để hợp lý hóa việc anh D vay mượn tiền vay lãi suất cao. Việc giả tạo bởi lẽ, giá trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 80.000.000 đồng trong khi đó giá thực tế của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng là trên 1.000.000.000 đồng; giữa anh D và anh Th chưa có việc bàn giao tiền, bàn giao đất, hiện nay thửa đất trên gia đình bà vẫn đang sử dụng; tài sản trên đất vẫn là tài sản của bà, trong hợp đồng không có thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng tài sản trên đất.

Đối với kiến nghị về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh C bà không đề nghị Tòa án xém xét, bà sẽ khiếu nại hoặc khởi kiện bằng một vụ án hành chính để thu hồi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh C sau.

Bà Không đề nghị xem xét đối với hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu, cũng như không yêu cầu về bồi thường thiệt hại

*Tại các bản tự khai; biên bản ghi lời khai và tại phiên bị đơn là bà Phùng Thị X trình bày*: Anh Nguyễn Văn D là chồng chị, anh D do ham chơi, có vay của anh Th một khoản tiền, vay lãi ngày, do không có tiền trả nên anh D có thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 315, tờ bản đồ số 13, tại thôn T, xã M, huyện H và anh Th đã yêu cầu anh D phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Th để làm tin cho khoản vay trên.

Thửa đất trên nguồn gốc là của cha ông để lại, việc anh D mang gán thửa đất trên cho anh Th thì gia đình hoàn toàn không được biết, hiện nay chị và bà Th vẫn đang sinh sống trên thửa đất trên. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh D và anh Th chỉ là giả tạo để hợp lý cho khoản nợ của anh D; hợp đồng chuyển nhượng giữa Th và C cũng chỉ là hợp lý hóa về mặt thủ tục, chị đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh D và anh Th và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Th và anh C và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu về bồi thường thiệt hại.

*Anh Nguyễn Văn Th trình bày:* Giữa anh và anh Nguyễn Văn D là chỗ quen biết, vào năm 2018 anh Nguyễn Văn D có vay tiền của anh, vay nhiều lần, các lần vay đều có văn bản. Số tiền hiện nay anh D vẫn còn nợ anh, số tiền bao nhiêu anh không nhớ.

Ngày 08/8/2018, anh Nguyễn Văn D có chuyển nhượng cho anh thửa đất số 315, tờ bản đồ số 13; diện tích 544,8m$^2$. Vị trí thửa đất tại thôn T, xã M; thửa đất này đã được chình lý mang tên anh D, giá chuyển nhượng thửa đất là 80.000.000 đồng; hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng H, có chữ ký đầy đủ của các bên, anh xác định đã giao

tiền cho anh D đủ tiền mua đất nhưng không lập biên bản giao nhận tiền. Sau khi hoàn thiện xong các thủ tục theo quy định của pháp luật, anh đã được văn phòng đất đai huyện H chỉnh lý mang tên anh.

Do cần vốn làm ăn, đến ngày 13/4/2021 anh có chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nguyễn Việt C là người cùng thôn, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng H. Hiện nay thửa đất trên đã được được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Việt C, anh đề nghị bà Th, bà Xuyến di dời trả lại đất cho anh Nguyễn Việt C.

*Chị Nguyễn Thị Nhung trình bày:* Anh Nguyễn Văn Th là chồng chị, năm 2018 anh Th có mua một thửa đất ở thôn T, xã M. Đến năm 2021 thì bán thửa đất trên cho anh Nguyễn Việt C, sau khi chuyển nhượng thửa đất trên gia đình bà Th đã không bàn giao đất cho anh C, chị đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích cho anh C.

*Chị Hà Thị H trình bày:* Chị là vợ anh Nguyễn Việt C, anh C có mua thửa đất số 315, tờ bản đồ số 13; diện tích 544,8m$^2$. Vị trí thửa đất tại thôn T, xã M của anh Nguyễn Văn Th là người cùng thôn, hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng H, hiện nay thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp mang tên anh Nguyễn Việt C, sau khi mua thửa đất trên anh C đã nhiều lần đến nhà bà Th, chị X yêu cầu bà Th, chị X phải di dời trả lại đất, nhưng gia đình không trả, chị đề nghị Tòa án buộc bà Th, chị X phải di dời trả lại cho gia đình chị quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh Nguyễn Việt C.

*Chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị D đều trình bày:* Các chị là con bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Dùng (đã chết năm 2016) gia đình có thửa đất số 315, tờ bản đồ số 13, diện tích 544,8m$^2$. Vị trí thửa đất tại thôn T, xã M, ngồn gốc thửa đất trên do cha ông để lại. Ngày 09/3/2018 gia đình các chị có làm hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho anh Nguyễn Văn D. Do anh D do ham chơi, cờ bạc có nợ của anh Nguyễn Văn Th số tiền 80.000.000 đồng do không có tiền trả nên có gán thửa đất trên cho anh Th. Việc anh D gán thửa đất trên cho anh Th thì gia đình không được biết, trên đất vẫn còn tài sản gắn liền với đất là của bố mẹ chưa cho anh D, sau đó anh Th đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nguyễn Việt C là người cùng thôn, hiện nay thửa đất trên đã mang tên anh Nguyễn Việt C, sau đó anh C và anh Th đã nhiều lần đến gia đình đe dọa, yêu cầu bà Nguyễn Thị Th và chị X phải di dời trả đất. Các chị đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên do hợp đồng hợp là giả tạo và đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Việt C.

*UBND xã M do ông Ngô Văn Ph, chức vụ: Chủ tịch là người đại diện trình bày:* Về nguồn gốc thửa trên là của cha ông để lại không có di chúc. Ngày 05/7/2017, tại UBND xã M các thành viên trong gia đình đã họp thỏa thuận, thống nhất phân chia di sản, thống nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hàng thừa kế gồm anh Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn Dùng, bà Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị D. Đến ngày 29/12/2017 đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thành viên nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 204820.

Đến ngày 09/3/2018, các thành viên gia đình gồm ông Nguyễn Văn Dùng ( Ông nội anh D), bà Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị D đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 315, tờ bản đồ số 13, diện tích 544,8$m^2$ (trong đó đất ở là 360$m^2$, đất trồng cây lâu năm 184,8 $m^2$). Vị trí thửa đất tại thôn T, xã M, cho anh Nguyễn Văn D; hợp đồng tặng cho có chữ ký đầy đủ các thành viên được chứng thực tại UBND xã theo đúng quy định của pháp luật.

*Văn phòng công chứng H do ông Vũ Anh B - Trưởng văn phòng là người đại diện trình bày:* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyên Văn Th được lập tại văn phòng công chứng H, công chứng viên là ông Nguyễn Thanh Tùng, việc lập hợp đồng trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện của các bên, chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Trong hợp đồng chuyển nhượng giá các bên thỏa thuận là 80.000.000 đồng, việc thanh toán số tiền do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trong hợp đồng các bên không thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản trên đất và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện nên trong hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận nội dung này.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Nguyễn Văn Th; chị Trần Thị Nh và anh Nguyễn Việt C được lập tại văn phòng công chứng H ngày 13/4/2021 việc lập hợp đồng trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện của các bên, chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Trong hợp đồng chuyển nhượng giá các bên thỏa thuận là 100.000.000 đồng, việc thanh toán số tiền trên do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trong hợp đồng các bên không thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản trên đất và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện nên trong hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận nội dung này.

*Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang và Văn Phòng đăng ký đất đai huyện H do người đại diện trình bày:* Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bắc Giang, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H đăng ký biến động quyền sử dụng đất do chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn D sang ông Nguyễn Văn Th và từ ông Nguyễn Văn Th sang ông Nguyễn Việt C là đảm bảo quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đối với anh Nguyễn Văn D đã đi khỏi địa phương từ năm 2018, Tòa án đã tiền hành nhắn tin tìm kiếm trên thông tin đại chúng, đã ấn định thời gian về Tòa án nhân dân huyện H làm việc nhưng anh D không về Tòa án làm việc.

Với nội dung trên, Bản án dân sự số 104/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Toà án nhân dân huyện H, đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 407, 408, khoản 1 Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 12,

18, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí tòa án, xử:

1. Bác yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Việt C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Th; chị Phùng Thị X phải di dời để trả quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315; tờ bản đồ số 13; diện tích 544,8m$^2$ (trong đó đất ở là 360m$^2$, đất trồng cây lâu năm 184,8 m$^2$. Vị trí thửa đất tại thôn T, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Th:

2.1 Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn Th được lập ngày 08/05/2018 tại Văn phòng công chứng H số chứng thực 1749/2018; Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2.2 Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/04/2021 giữa anh Nguyễn Văn Th; chị Nguyễn Thị Nhung và anh Nguyễn Việt C tại Văn phòng công chứng H số chứng thực 1901/2021; Quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo đối với các bên đương sự.

Ngày 10/10//2022, anh Nguyễn Việt C và anh Nguyễn Văn Th kháng cáo bản án, với nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các đương sự có mặt tại phiên toà không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên toà Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng, tại phiên toà Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Việt C và anh Nguyễn Văn Th.

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn bà Nguyễn Thị Th, chị Phùng Thị X có nơi cư trú tại xã M, huyện H và đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản (gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất tại xã M, huyện H) nên Tòa án nơi bị đơn cư trú và nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện H là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng: Anh Nguyễn Việt C khởi kiện bà Th, chị X phải di dời trả lại quyền sử dụng đất. Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp về quyền sử dụng đất và Tranh chấp về

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về xác định tư cách đương sự anh Nguyễn Việt C là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Th, chị Phùng Thị X là bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị Nhung, chị Hà Thị H, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị D, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang, Văn phòng công chứng H, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và UBND xã M được Toà án cấp sơ thẩm có đưa vào tham gia tư cách tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự và Điều 184 Điều 185 Bộ luật tố tụng dân sự, đối với tranh chấp về tài sản là quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được cấp, tống đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt; anh Nguyễn Văn D đã được Tòa án nhắn tin tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung tranh chấp.

[2.1]. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 09/3/2018 tại UBND xã M, huyện H thể hiện bà Th cùng các thành viên trong gia đình đã tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 315, tờ bản đồ số 13, diện tích 544,8m$^2$ (trong đó đất ở là 360m$^2$ và đất trồng cây lâu năm 184,8 m$^2$). Vị trí thửa đất tại thôn T, xã M, hợp đồng tặng cho được lập theo đúng quy định. Theo hợp đồng thì bà Th và các thành viên trong gia đình chỉ tặng cho anh Nguyễn Văn D là quyền sử dụng đất, còn tài sản trên đất gồm nhà, các công trình phụ trợ, cây cối hoa lợi trên đất thì chưa được tặng cho.

[2.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn Th được lập ngày 18/5/2018 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng H, trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, không có nội dung thỏa thuận về chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng; việc giao tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm.

[2.3]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Th; chị Trần Thị Nh và anh Nguyễn Việt C được lập ngày 13/4/2021 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng H, trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, không có nội dung thỏa thuận về chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng; việc giao tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm.

Như vậy mặc dù thửa đất trên sau khi chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Việt C, nhưng tài sản trên đất gồm nhà, các công trình phụ, cây cối trên đất vẫn là của

bà Nguyễn Thị Th và các thành viên trong gia đình; từ trước đên nay bà Nguyễn Thị Th và chị Phùng Thị X vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

[3]. Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Th đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn Th là vô hiệu.

Ý kiến trình bày của bà Th, chị X thể hiện: Anh Nguyễn Văn D có quan hệ vay tiền đối với anh Nguyễn Văn Th địa chỉ ở thôn C, xã L, số tiền anh D nợ anh Th là 80.000.000 đồng vay lãi xuất cao, do không có tiền trả nên anh Th đã yêu cầu anh D phải làm hợp đồng để chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Th để làm tin.

Anh Th xác định có quen biết anh D và anh D có vay của anh tiền nhiều lần và vẫn còn nợ anh tiền, nhưng không liên quan đến việc chuyển nhượng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D và anh Th có giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) trong khi giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng tại địa phương là 750.000.000 đồng, chênh lệch gấp 9 lần. Bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Th không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh đã có việc bàn giao tiền cho bên bán là anh Nguyễn Văn D.

Giữa bên bán là anh D và bên mua anh Th chưa có việc bàn giao đất, tài sản trên đất, thực tế bà Th và chị X vẫn sinh sống trên thửa đất, tài sản trên thửa đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Th, chị X và các thành viên trong gia đình, việc chuyển nhượng đất bà Th và các thành viên trong gia đình không được biết.

Như vậy có cơ sở chứng minh hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh D và anh Th là vô hiệu do giả tạo và đối tượng của hợp đồng không thực hiện được phù hợp với quy định tại Điều 124, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Th và bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Việt C là có căn cứ.

[4]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và vấn đề bồi thường thiệt hại: Do hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong giao dịch này, anh Th không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho anh D và giữa nguyên đơn anh C cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho anh Th và chị Nh. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Toà án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết là có cở sở, đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp sau này, các đương sự liên quan đến các giao dịch, có yêu cầu giải quyết hậu quả của các giao dịch nêu trên hoặc có tranh chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại thì các đương sự có quyền làm đơn khởi kiện ra Toà án có thẩm để được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5]. Đối với yêu cầu xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Việt C, bị đơn bà Th không đề nghị giải quyết, vì để bà khiếu nại bằng một vụ án hành chính riêng nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở.

[6]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án theo thủ tục phúc thẩm, anh Nguyễn Việt C và anh Nguyễn Văn Th kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi bản chất, nội dung vụ việc và không chứng minh được các vi phạm nghiêm trọng tố tụng của cấp sơ thẩm nên HĐXX phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Việt C và anh Nguyễn Văn Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên VKSND tỉnh Bắc Giang đã đề nghị tại phiên tòa phúc thẩm.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của anh Nguyễn Việt C và anh Nguyễn Văn Th không được chấp nhận nên anh C và anh Th phải chịu án phí theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[8]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Việt C và anh Nguyễn Văn Th. Giữ nguyên Bản án dân sự số 104/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc anh Nguyễn Việt C và anh Nguyễn Văn Th mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tạm ứng áp phí anh C đã nộp theo biên lai thu số 0008333 ngày 10/10/2022 và 300.000đ tạm ứng áp phí anh Th đã nộp theo biên lai thu số 0008339 ngày 10/10/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bắc Giang.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND, VKSND, THADS huyện H;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự; Lưu: HS, VPHCTP.

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

**Hà Văn Nâu**