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

Bản án số: 262/2021/DS-PT
Ngày: 23-12-2021
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Lê Tự
  Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân
  Bà Lê Thúy Cầu
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Văn Thị Mỹ Thảo – Thư ký Tòa án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Tấn Ánh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/TBTL-TA ngày 11 tháng 10 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 10/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K, sinh năm 1967
  Địa chỉ: tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.
  Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Ngọc A, Văn phòng Luật sư Q, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi.
- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn H, sinh năm 1968 và bà Phạm Thị C, sinh năm 1970
  Địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm C, Văn phòng Luật sư Đ, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1990
2. Anh Phan Quốc V
3. Chị Nguyễn Hồng H, sinh năm 1995
4. Anh Nguyễn Huy H, sinh năm 1996
5. Cháu Phan Nhã Minh A.

Cùng địa chỉ: thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Văn phòng Công chứng T

Địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 31/03/2017, lời trình bày có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tổ chức thi hành án theo Quyết định thi hành án số: 230/QĐ- CCTHA ngày 22/5/2012 nội dung: Vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị C phải trả cho vợ chồng ông Võ Văn H, bà Phan Thị H số tiền 3.270.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 07/2012/QĐST-DS ngày 23/4/2012 của Tòa án nhân dân huyện T. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tổ chức cưỡng chế thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 và tài sản trên đất tại địa chỉ: Thôn C, xã N , huyện T (nay là thành phố Q) có tài sản trên đất là nhà ở của vợ chồng ông H, bà C để thi hành án trả khoản nợ cho vợ chồng ông Võ Văn H, bà Phan Thị H. Vì chỗ quen biết với ông H nên bà có can thiệp cho ông H mượn tiền trả cho vợ chồng ông H, bà H để giữ lại nhà và đất.

Tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 22/4/2013 ông H và bà H cùng bà đã thỏa thuận: Bà cho ông H mượn 600.000.000 đồng để trả cho vợ chồng ông Võ Văn H, bà Phan Thị H; vợ chồng ông H, bà H cam đoan không truy cứu đối với nhà đất trên. Ông H cam kết trong thời gian 01 năm kể từ ngày 22/4/2013 vợ chồng ông H phải trả lại đủ số tiền trên cho bà; Nếu vợ chồng ông H không thực hiện đúng cam kết thì bà có quyền bán tài sản để thu hồi nợ.

Hết thời gian 01 năm (theo cam kết tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 22/4/2013) vợ chồng ông H vẫn không trả được nợ, đến năm 2015 vợ chồng ông H quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở xây dựng

trên đất cho bà. Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà có trên đất; được Văn phòng Công chứng T công chứng số: 5041, Quyển số 13TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/10/2015. Văn phòng đăng, ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q đăng ký thay đổi người sử dụng đất tại trang 04 vào ngày 09/11/2015 nên bà là người sử dụng đất hợp pháp. Bà cho vợ chồng ông H ở lại nhà đất đến ngày 03/11/2015 và ông H có viết giấy cam kết hẹn đến ngày 03/11/2015 sẽ chuyển hết vật dụng gia đình, đồ dùng cá nhân như: tủ, giường, bàn, ghế, quạt, máy lạnh và cây xanh đi để giao nhà, đất cho bà. Thế nhưng đến nay ông H, bà C vẫn không thực hiện.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H bà C chuyển toàn bộ vật dụng trong gia đình, đồ dùng cá nhân như: tủ, giường, bàn ghế, quạt, máy lạnh và cây xanh... ra khỏi nhà để giao trả nhà và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho bà sở hữu, sử dụng.

Tại bản tự khai, lời trình bày có trong hồ sơ và tại phiên tòa, ông Nguyễn H, bị đơn cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Bà Phạm Thị C), của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Chị Nguyễn Thúy H, anh Phan Quốc V, chị Nguyễn Hồng H, anh Nguyễn Huy H, cháu Phan Nhã Minh A) tham gia tố tụng với bị đơn trình bày:

Ông thừa nhận bà K có cho vợ chồng ông mượn 600.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 28/10/2015 hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà (thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi) cho bà K giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng mục đích để giảm thuế. Bà K trừ 600.000.000 đồng vợ chồng ông mượn để thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, còn lại 300.000.000 đồng bà K trả cho ông 50.000.000 đồng vào ngày 27/10/2015, bà K không trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông.

Nay ông yêu cầu bà K thực hiện theo hợp đồng đã thỏa thuận là giá mua bán nhà đất là 900.000.000 đồng. Bà K phải viết giấy xác nhận đã lấy nợ 600.000.000 đồng và giao tiếp cho vợ chồng ông 250.000.000 đồng thì gia đình ông đồng ý chuyển toàn bộ vật dụng của gia đình trong nhà như: tủ, giường, bàn ghế, quạt, máy lạnh và cây xanh... ra khỏi nhà và trả lại nhà, đất (tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi) cho bà K sở hữu, sử dụng.

Nếu bà K không chấp nhận ông yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8 m^2 tại thôn C, xã N , thành phô Q, tỉnh Quảng Ngãi được ký kết và công chứng cùng ngày 28/10/2015 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông với bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K vô hiệu. Yêu cầu hủy chỉnh lý trang tư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sô BH 739812 do Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp 25/11/2011 chuyển nhượng cho bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K vì đúng một năm sau khi bà K cho vợ chồng ông mượn 600.000.000 đồng để thi hành án cho ông H, bà H tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ông có đem tiền tới trả cho bà Kiều và yêu cầu bà K trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông; bà K không nhận tiền mà thuê giang hồ tới hăm dọa và ép buộc vợ chồng ông phải chuyển nhượng. Do quá sợ hãi nên vợ chồng ông đã phải đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q với giá 900.000.000 đồng nhưng bà K yêu cầu công chứng ghi trong hợp đồng 600.000.000 đồng; trong hợp đồng ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng nhà.

Chị Nguyễn Thúy H có trình bày vào năm 2011 chị có chuyển tiền cho ông H sửa chữa ngôi nhà tại thửa đất số 49 với số tiền 120.000.000 đồng (ông H khai chị H gởi về 250.000.000 đồng để ông sửa nhà). Ngày 21/6/2021 chị Nguyễn Thúy H có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày đối với số tiền chị đã gởi cho ông Nguyễn H bằng phiếu chuyển tiền, mục đích để sửa chữa nhà. Trong vụ án này chị không yêu cầu tòa giải quyết.

Bà Lê Thị Thanh T người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng T trình bày: Ngày 28/10/2015 Công chứng viên của Văn phòng có ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5041, quyển số 13TP- SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị C, thường trú: Xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Bà C ủy quyền cho ông Nguyễn H) chuyển nhượng cho bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K, hộ khẩu thường trú: Thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sờ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH739812, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01812 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 25/11/2011 trên đất có nhà ở như hiện trạng (nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu). Nội dung hợp đồng chuyển nhượng và chứng nhận của Công chứng viên trên hợp đồng là hoàn toàn đúng pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Dung người đại điện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H, bà Phạm Thị C ngày 25/11/2011 số phát hành BH739812, số vào sổ cấp GCN: CH01812; ngày 28/10/2015 ông H bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 28/10/2015 số Công chứng 5041 Quyển số 13TP/CC- HĐGD; Ngày 03/11/2015 bà K nộp hồ sơ đăng ký biến động. Ngày 05/11/2015 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Q thẩm định hồ sơ, đủ điều kiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn H, bà Phạm Thị C sang cho bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 99; Khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 79, khoản 3 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ- CP ngày 19/5/2014 của Chính Phủ, quy định về giấy chúng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và khoản 1, Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liên với đất.

Ngày 09/11/2015 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Q ký chỉnh lý trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K. Hồ sơ số 011812CN.001. Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Q thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà K là đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 19/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 10/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9, 11 Điều 26; khoản 1 Điều 147; Điều 157; 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 138, Điều 117, Điều 118, Điều 119; Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; điểm c, khoản 1 Điều 99; Điều 167; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K. Buộc bị đơn ông Nguyễn H, bà Phạm Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các con của ông H gồm: Chị Nguyễn Thúy H, chị Nguyễn Hồng H, anh Nguyễn Huy H, anh Phan Quốc V và cháu Phan Nhã Minh A phải thu dọn vật dụng gia đình, đồ dùng cá nhân trong nhà để trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và tài sản gắn liền trên đất là nhà cho bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K quản lý, sử dụng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn H, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8 m^2 tọa lạc tại thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được ký kết và công chứng cùng ngày 28/10/2015 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn H (bà Phạm Thị C ủy quyền cho ông H) với bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K vô hiệu. Yêu cầu hủy chỉnh lý trang tư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 739812 do Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 25/11/2011 chuyển nhượng cho bà Đoàn Huỳnh Thị Thúy K.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyết định về chi phí phần chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 30/8/2021, bị đơn ông Nguyễn H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng: bà C không ủy quyền cho ông H định đoạt, chuyển nhượng ngôi nhà được xây dựng trên thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà K vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q với giá 900.000.000 đồng nhưng bà K yêu cầu công chứng ghi trong hợp đồng 600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà K không thực hiện thỏa thuận đã cam kết trả đủ số tiền 900.000.000đ. Do đó, đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/10/2015 không vi phạm điều cấm nên có hiệu lực pháp luật. Việc bị đơn cho rằng bị ép buộc khi giao kết hợp đồng là không có cơ sở và cũng không

có chứng cứ chứng minh thể hiện giá chuyển nhượng là 900.000.000đ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại biên bản thỏa thuận giải quyết việc thi hành án ngày 22/4/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi thể hiện: ông H, bà C có vay mượn của bà K 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) để trả cho ông H, bà H. Hai bên thỏa thuận: bà K giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà C; trong thời hạn một năm ông H, bà C có quyền bán nhà để trả nợ cho bà K; trong thời hạn một năm tính từ ngày cơ quan thi hành án lập biên bản thỏa thuận nếu ông H, bà C không trả tiền, bà K có quyền bán nhà, đất của ông H, bà C tại xã N (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho bà K) để thu hồi tiền.

[2] Đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q; bà C đã ủy quyền cho ông H được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng uỷ quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, công chứng số 014481, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2013.

[3] Do không trả được khoản nợ 600.000.000 đồng, ngày 28/10/2015 ông H lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà K thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH739812, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01812 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 25/11/2011 trên đất có nhà ở như hiện trạng (nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu). Giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Tiền mua nhà đã trừ vào khoản tiền bà K cho vợ chồng ông H mượn để vợ chồng ông H thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[4] Ngày 27/10/2015, ông H có viết giấy nhận của bà K 50.000.000 đồng về khoản tiền sửa chữa ngôi nhà và viết giấy cam kết sẽ giao trả nhà cho bà K vào ngày 03/11/2015.

[5] Việc ông H cho rằng trong thời hạn một năm như biên bản thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, nhiều lần ông đem tiền đến trả cho bà K để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà K không thực hiện theo cam kết mà thuê giang hồ tới hăm dọa và ép buộc vợ chồng ông phải chuyển nhượng nhà, đất và chuyển nhượng với giá 900.000.000 đồng nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng là không có căn cứ, không có chứng cứ chứng minh.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2015 giữa ông H với bà K được lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Q đăng ký quyền sử dụng vào ngày 09/11/2015. Theo qui định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2015 có ghi: "Trên đất có nhà ở như hiện trạng (nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu)". Ngày 27/10/2015, ông H viết giấy cam kết có nội dung: "Tôi có chuyển nhượng cho bà K quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (nhà chưa có sở hữu)" và cam kết đến ngày 03/11/2015 sẽ chuyển hết vật dụng gia đình, đồ dùng cá nhân ra khỏi nhà. Như vậy, ông H đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất cho bà K nên quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K, buộc bị đơn ông Nguyễn H, bà Phạm Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 237,8m^2 tại thôn C, xã N , thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và tài sản gắn liền trên đất là nhà cho bà K quản lý, sử dụng và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn H yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[9] Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn H. Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn H phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn H;

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 10/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn H phải chịu 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2018/0007926 ngày 30/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự