

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 131/2024/DS-PT

Ngày 20 - 6 - 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hà Giang;

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Việt Hùng và bà Nguyễn Thị Hương Giang;

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hà Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Việt A - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/4/2024 và ngày 20/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2024/TLPT-DS ngày 24/01/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đồng quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2024/QĐ-PT ngày 24/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2024/QĐ-PT ngày 20/03/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 120/2024/QĐ-PT ngày 03/4/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 70/2024/QĐ-PT ngày 26/4/2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 211/TB-TA ngày 20/5/2024 giữa:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: phòng D, T, chung cư H, khu đô thị M, tổ A, phường X, quận T, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: anh Hoàng Phạm Đ, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: số D, đường H, thôn R, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ: anh Lò Minh D, sinh năm 1996 (theo Giấy ủy quyền ngày 02/4/2024) (có mặt tại phiên tòa ngày 26/4/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 20/6/2024);

Địa chỉ: tổ H, T, thành phố S, tỉnh Sơn La

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đ: Luật sư Hoàng Văn B, Công ty L2, Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt tại phiên tòa ngày 26/4/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 20/6/2024);

Địa chỉ: số F, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Nông Thị Bích H**, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: số 418 đường Hùng Vương, thôn Rọ Phái, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

2. Ông **Nguyễn Bá L**, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa: phòng 403, T, chung cư H, khu đô thị M, tổ A, phường X, quận T, thành phố Hà Nội.

3. Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang do ông **Nguyễn Văn T** – chủ tịch đại diện theo pháp luật (xin vắng mặt);

4. Bà **Nguyễn Thị Kim D1**, sinh năm 1973 (vắng mặt); ông **Mai Khánh T1**, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Đều có địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

7. Anh **Đặng Văn M1**, sinh năm 1975 (xin vắng mặt);

ĐKKHKT: số A khu N, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Hiện đang chấp hành án tại Đội 17, K3, Trại giam P, tỉnh Thái Nguyên.

Người kháng cáo: anh **Hoàng Phạm Đ** – bị đơm

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn - bà **Nguyễn Thị M** trình bày: vợ chồng bà với anh **Đ** không có quan hệ quen biết gì. Do em gái bà là bà **Nguyễn Thị T2** có vay tiền của anh **Đặng Văn M1** để kinh doanh, anh **M1** yêu cầu phải có tài sản bảo đảm nên bà **T2** đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của vợ chồng bà giao cho anh **M1** để đảm bảo cho khoản vay. Vợ chồng bà đã mang GCNQSD cho bà **T2** mượn, anh **M1** yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) để anh **M1** giữ GCNQSD. Anh **M1** nhờ anh **Hoàng Phạm Đ** đứng tên một hợp đồng chuyển nhượng, còn anh **M1** đứng tên một HĐCNQSDĐ với tư cách là bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với anh **M1** được ký ngày 02/12/2015 được chứng thực tại UBND xã Đ (nay là thị trấn T), thửa đất chuyển nhượng tại địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Các bên mới chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa kê khai sang tên thửa đất. Đến khoảng ngày 02/12/2022, bà lên Trại giam P gặp anh **M1**, các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng và đã được Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa giải quyết bằng bản án dân sự có hiệu lực pháp luật.

Đối với HĐCNQSDĐ do anh **Hoàng Phạm Đ** đứng tên: ngày 01/12/2015, anh **Đ** với vợ chồng bà có ký với nhau HĐCNQSDĐ. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng bà chuyển nhượng cho anh **Đ** thửa đất số 10 tờ bản đồ số 27 tại khu D (nay là tổ dân phố số C), thị trấn T, huyện H. Đất có diện tích 699,5 m²

đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho bà (Nguyễn Thị M) số U 868 451 ngày 26/12/2001. Hợp đồng được chứng thực tại UBND thị trấn T cùng ngày. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.250.000.000 đồng. Do mục đích các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay của bà T2 với anh M1, nên không có việc anh Đ trả cho vợ chồng bà số tiền 1.250.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng được ký kết thì bà đã giao cho anh M1 giữ GCNQSDĐ của vợ chồng bà. Đến tháng 12/2020, bà nhận được thông tin anh Đ làm thủ tục sang tên thửa đất này, bà có đơn gửi cho các cơ quan có thẩm quyền dừng lại thủ tục sang tên thửa đất cho anh Đ. Bà đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng này. Sau đó bà rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng này để tập trung giải quyết với anh M1. Các bên chỉ thống nhất thỏa thuận bằng miệng với nhau về việc vợ chồng bà và anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên để đảm bảo cho khoản vay của bà T2 đối với anh M1, các bên không lập văn bản về việc thỏa thuận này. Chữ ký và chữ viết Nguyễn Bá L và Nguyễn Thị M trong hợp đồng chuyển nhượng do anh Đ cung cấp đúng là chữ ký và chữ viết của bà và ông L. Bà và ông L chỉ ký và viết họ tên ở phần cuối của trang 01 và trang 04 của hợp đồng mà không ký ở trang thứ 02 và trang thứ 03 vì nội dung của hai trang này không phải là nội dung thỏa thuận của các bên. Việc bà ký hợp đồng này là không bị lừa dối ép buộc gì nhưng không hoàn toàn tự nguyện.

Không có việc vợ chồng bà giao thửa đất cho anh Đ. Do bà và ông L không giao tài sản là quyền sử dụng đất cho anh Đ nên ông bà không có thiệt hại gì. Ông bà có nhờ vợ chồng ông Mai Khánh T1 và bà Nguyễn Thị Kim D1 quản lý trông nom thửa đất hộ từ năm 2010 đến nay. Toàn bộ tài sản trên đất là của ông T1, bà D1. Thửa đất là tài sản chung của bà và ông L. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì bà không có ý kiến gì.

Anh Đ yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh Đ với vợ chồng bà đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu D (nay là tổ dân phố C), thị trấn T, huyện H được chứng thực số 84, quyển số 01 TP/CC – SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn T; công nhận cho anh Đ được sử dụng hợp pháp thửa đất trên thì bà không đồng ý.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh Đ với vợ chồng bà đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu D (nay là tổ dân phố C), thị trấn T, huyện H được chứng thực số 84, quyển số 01 TP/CC- SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn T. Yêu cầu anh Đ trả lại vợ chồng bà GCNQSDĐ thửa đất này.

Bị đơn - anh HI Phạm Đ trình bày: anh và bà M, ông L quen biết qua giới thiệu của anh Đặng Văn M1, bà Nguyễn Thị T2. Ngày 01/12/2015, anh với bà M, ông L có ký với nhau HĐCNQSDĐ. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông L, bà M chuyển nhượng cho anh thửa đất số 10 tờ bản đồ số 27 tại khu

D, thị trấn T, đất có diện tích là 699,5 m² đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho bà M số U 868 451 ngày 26/12/2001. Hợp đồng được chứng thực tại UBND thị trấn T cùng ngày. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 1.250.000.000 đồng. Anh đã thanh toán bằng tiền mặt cho bà M, ông L xong và thanh toán trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi thanh toán, các bên không lập biên bản về việc giao nhận số tiền 1.250.000.000 đồng. Ông L, bà M đã bàn giao thửa đất cho anh Đ, việc bàn giao đất không lập thành văn bản. Do anh Đ ở xa, chưa sử dụng đến đất, anh Đ không nhờ ai trông nom thửa đất. Đến năm 2020 thì anh Đ mới làm thủ tục kê khai cấp GCNQSDĐ nhưng phía bà M có đơn kiến nghị nên việc cấp GCNQSDĐ bị dừng lại. Anh Đ cũng đã thực hiện một số nghĩa vụ với Nhà nước và bị nộp phạt vì làm thủ tục đăng ký biến động chậm. Anh Đ hiện đang giữ GCNQSDĐ cấp cho bà M.

Nay anh Đ yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh với vợ chồng bà M, ông L đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu D, thị trấn T, huyện H được chứng thực số 84, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn T; công nhận cho anh Đ được sử dụng hợp pháp thửa đất này. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì anh Đ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu bà M và ông L trả anh Đ số tiền 1.250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 2.249.500.000 đồng. Ngoài ra anh Đ không có yêu cầu gì khác.

Người có lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Bá L trình bày: ông là chồng của bà M. Ông không đồng ý với yêu cầu của anh Đ. Ông hoàn toàn nhất trí với yêu cầu và lời trình bày của bà M. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Mai Khánh T1 trình bày: Ông là em rể của bà M, vợ ông là bà Nguyễn Thị Kim D1 là em gái của bà M. Từ năm 2010, vợ chồng ông được bà M và ông L nhờ trông nom hộ thửa đất số 10 tờ bản đồ số 27 tại khu D, thị trấn T, đất có diện tích là 699,5 m² đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ đất cho bà M số U 868 451 ngày 26/12/2001. Quá trình trông nom thửa đất, năm 2013 vợ chồng ông có xây dựng một nhà cấp 4 và một chuồng trại chăn nuôi trên thửa đất và trồng một số cây trên đất, các tài sản trên đất được thể hiện trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ mà Tòa án và Hội đồng thẩm định đã tiến hành thẩm định ngày 09/3/2023. Giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà M, ông L không có tranh chấp gì. Giữa ông L, bà M với anh Đ ký với nhau HĐCNQSDĐ thửa đất này như thế nào thì ông không nắm được. Do vợ chồng ông vẫn trông nom quản lý thửa đất này nên không có việc bà M, ông L bàn giao cho anh Đ thửa đất này.

Nay anh Đ yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh Đ với bà M và ông L đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 nêu trên; công nhận cho anh Đ được sử dụng hợp pháp thửa đất trên. Bà M yêu cầu Tòa án tuyên

vô hiệu đối với HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh Đ với vợ chồng bà M, ông L đối với thửa đất trên; yêu cầu anh Đ trả lại bà M, ông L GCNQSDĐ. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Kim DI trình bày: Bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông T1, bà không bổ sung gì thêm. Bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – đại diện UBND thị trấn T có quan điểm: ngày 23/6/2023, UBND thị trấn T đã tổ chức buổi làm việc với ông Vũ Ngọc T3- Nguyên Chủ tịch UBND thị trấn T và ông Nguyễn Văn Y- Nguyên công chức Địa chính- Xây dựng thị trấn T4.

Ông Y cung cấp: ngày 01/12/2015, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND thị trấn T4 tiếp nhận hồ sơ chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sêri GCN số U 868451, diện tích 699,5 m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Khu D, thị trấn T, huyện H của ông Nguyễn Bá L, sinh năm 1955, CMSQ 79313147, cấp ngày 15/12/2009 nơi cấp Tư lệnh binh chủng pháo binh và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962, số CMND 024162000009, cấp ngày 04/9/2014, nơi cấp Cục cảnh sát. Địa chỉ thường trú: tổ G, Y, Cầu G, Hà Nội chuyển nhượng cho anh H1 Phạm Đ, sinh năm 1983. Địa chỉ thường trú: Phòng PC64, Công an tỉnh L. Thời điểm đó ông được phân công nhiệm vụ trực tiếp tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng nêu trên. Quá trình làm thủ tục có mặt ông L, bà M và anh Đ. Quá trình làm thủ tục chứng thực, sau khi thẩm định 02 bên đáp ứng đầy đủ điều kiện, tình trạng đất không có tranh chấp nên ông đã tiến hành trình hồ sơ để Chủ tịch UBND thị trấn T4 chứng thực cho hợp đồng chuyển nhượng này.

Tại trang 02, trang 03 của HĐCNQSDĐ này không có chữ ký nháy của bên chuyển nhượng lý do hợp đồng chuyển nhượng được in 02 mặt trên cùng 01 tờ, bên chuyển nhượng đã ký nháy trang 01 và ký ghi rõ họ tên vào trang 04, giữa các trang đã được đóng dấu quốc huy của UBND thị trấn T giáp lai các trang của HĐCNQSDĐ. Ông khẳng định không có việc thay đổi nội dung trong hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận và hợp đồng giữa 02 bên đã được chứng thực theo đúng quy trình pháp luật. Do sơ suất nên ông đã không ghi vào sổ chứng thực của UBND thị trấn T4 về việc chứng thực hợp đồng này.

Ông T3 trình bày: việc hai bên đến UBND thị trấn T ký HĐCNQSDĐ là đúng và được công chức chuyên môn hướng dẫn thực hiện theo đúng quy trình và thực hiện chứng thực. Việc HĐCNQSDĐ không có chữ ký nháy của bên chuyển nhượng là do hợp đồng được in 02 mặt trên cùng 01 tờ, bên chuyển nhượng đã ký nháy trang 01 và ký ghi rõ họ tên vào trang 04, giữa các trang đã được đóng dấu giáp lai của UBND thị trấn T. Ông khẳng định không có việc thay đổi nội dung

trong hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận và hợp đồng giữa 02 bên đã được chứng thực theo đúng quy trình pháp luật.

UBND thị trấn T nhận thấy tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ chứng thực: người yêu cầu chứng thực phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch; tính hợp lệ, hợp pháp của các giấy tờ quy định; Người thực hiện chứng thực chịu trách nhiệm về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch. Tuy nhiên, do sơ suất hợp đồng này đã không được ghi vào sổ theo dõi chứng thực của UBND thị trấn T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Đặng Văn M1 trình bày: Anh với bà Nguyễn Thị T2 trước đây cùng cải tạo tại trại giam P. Vào khoảng những năm 2006-2007, sau khi chấp hành xong án phạt tù thì anh và bà T2 có liên hệ làm ăn với nhau. Hai bên góp tiền làm ăn buôn bán tính lợi nhuận phần trăm, không ai vay tiền của ai. Anh H1 Phạm Đức nhận mẹ anh là mẹ nuôi, vì vậy anh với anh Đ như anh em trong gia đình. Anh biết bà M và ông L qua sự giới thiệu của bà T2. Anh có mua một căn nhà của bà M và ông L. Sau khi mua nhà của bà M thì bà M cho biết có bán một căn nữa nên anh đã giới thiệu cho anh Đ đến gặp và làm việc với bà M, ông L. Khi các bên ký HĐCNQSDĐ và các điều khoản thỏa thuận trên hợp đồng thì anh không được chứng kiến và tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà M cho rằng anh nhờ anh Đ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Anh và bà T2 không có chuyện vay nợ lẫn nhau nên việc anh Đ với bà M và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng ở trên để đảm bảo cho khoản vay của bà T2 đối với anh là không chính xác. Do anh không được tham gia buổi ký kết HĐCNQSDĐ cũng như tài sản gắn liền với đất giữa anh Đ với bà M, ông L nên anh không có ý kiến gì đối với yêu cầu của Anh Đ1 và bà M. Việc ký hợp đồng trên là do anh Đ1 và bà M tự thỏa thuận với nhau, không liên quan đến anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị Nông Thị Bích H được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H có các cạnh: phía Đông giáp đường tỉnh lộ 288, phía Tây giáp đất ruộng nông nghiệp, phía Nam giáp đất của hộ bà Bùi Thị L1, ông Đặng Văn M2 và một phần đất khác của bà M, phía Bắc giáp đất của hộ ông Đặng Công C và bà Bùi Thị L1.

Tài sản trên đất gồm có: 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích 19,8 m², 01 khu chăn nuôi có diện tích 38,2 m², một số cây cối trên đất, tường bao xung quanh có diện tích 230,21 m², tường xây gạch 110 bố trụ (gạch chỉ) xây thô chưa chát, 01 công

gồm 02 trụ công và 02 cánh công. Giá của thửa đất: Đất ở có giá 15.000.000 đồng/m²; đất vườn có giá 1.000.000 đồng/m².

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa đã: căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131 của Bộ luật dân sự. Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai. Xử:

1- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông **H1 Phạm Đ** với vợ chồng bà **Nguyễn Thị M**, ông **Nguyễn Bá L** đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại **khú D (nay là tổ dân phố C), thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang** được công chứng, chứng thực số 84, quyền số 01 TP/CC- SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại **UBND thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang** vô hiệu. Buộc anh **H1 Phạm Đức** trả bà **Nguyễn Thị M** và ông **Nguyễn Bá L** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 868 451 ngày 26/12/2001 do **UBND huyện H** cấp cho bà **Nguyễn Thị M** đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại **khú D (nay là tổ dân phố C), thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang**.

2- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh **Hoàng Phạm Đ** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông **H1 Phạm Đ** với vợ chồng bà **Nguyễn Thị M**, ông **Nguyễn Bá L** đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại **khú D (nay là tổ dân phố C), thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang** được chứng thực số 84, quyền số 01 TP/CC- SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại **Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang**; Và công nhận cho anh **H1 Phạm Đ** được sử dụng hợp pháp thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại **khú D (nay là tổ dân phố C), thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, hướng dẫn thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 10/10/2023, anh **Đ** kháng cáo bản án, với nội dung: đề nghị giải quyết lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh **D** là người đại diện theo ủy quyền của anh **Đ** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Luật sư Ba bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày, Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không thu thập giấy chứng tử của bà **T2** làm căn cứ giải quyết vụ án, việc ủy thác cho trại giam phú **S** là không đúng quy định, bản khai của anh **M1** không có xác nhận của trại giam nên không có giá trị pháp lý, biên bản định giá không ghi ý kiến của các thành phần Hội đồng định giá, chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm theo kháng cáo của phía nguyên đơn.

Bà **M** trình bày không chấp nhận các ý kiến của Luật sư **B** và anh **D**, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông **L** nhất trí ý kiến của bà **M**, không trình bày tranh luận gì.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của BLTTDS, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của anh **D**, phân tích nội dung, các tình tiết của vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của anh **D**, giữ nguyên bản án sơ thẩm. anh **D** phải chịu án phí dân sự phúc 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 (HĐXX) nhận định:

[1]. Về tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm chị **Nông Thị Bích H**, bà **Nguyễn Thị Kim D1**, ông **Mai Khánh T1** được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng, đại diện **UBND thị trấn T**, anh **Đặng Văn M1** xin vắng mặt. HĐXX căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 BLTTDS tiếp tục tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của anh **D**, HĐXX thấy:

[2.1]. Anh **D** khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ giữa anh với bà **M**, ông **L** lập ngày 01/12/2015 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, khu 4 (nay là **tổ dân phố số C**), thị trấn **T**, huyện **H**, tỉnh **Bắc Giang**. Đất có diện tích 699,5 m², đã được **UBND huyện H** cấp GCNQSDĐ ngày 26/12/2001 tên bà **M** và yêu cầu công nhận anh **D** được sử dụng hợp pháp thửa đất này. Tòa án sơ thẩm đã triệu tập anh **D** hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; bà **M** giữ nguyên yêu cầu phản tố tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa anh **D** với bà **M**, ông **L** lập ngày 01/12/2015 vô hiệu. HĐXX sơ thẩm căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 217 của BLTTDS: đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh **D**, chuyển tư cách tố tụng, bà **M** trở thành nguyên đơn và anh **D** trở thành bị đơn trong vụ án là đúng pháp luật.

[2.2]. Xét bà **M** yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ giữa anh **D** với bà và ông **L** lập ngày 01/12/2015 đối với diện tích đất 699,5 m² tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, khu 4 (nay là **tổ dân phố số C**), thị trấn **T** vô hiệu và yêu cầu anh **D** trả GCNQSDĐ số U 868451 ngày 26/12/2001 do **UBND huyện H** cấp cho bà **Nguyễn Thị M**, HĐXX thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh Đ và bà M xác định hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để đảm bảo cho khoản vay 4.000.000.000đ của bà T2 đã vay anh M1 trước đó, không có việc anh Đ giao số tiền 1.250.000.000đ. Bà M, ông L không bàn giao thửa đất cho anh Đ, hiện tại vợ chồng ông Mai Khánh T1 đang quản lý trông nom thửa đất này hộ bà M, ông L. Do đó có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M, Ông L với anh Đ vô hiệu do giả tạo (để che đậy hợp đồng vay tài sản) theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, khi hai bên ký HĐCNQSDĐ thì trên đất còn có tài sản là nhà cấp 4, công trình chăn nuôi, một số cây cối trên đất của vợ chồng ông T1, bà D1 mà không có ý kiến của ông T1, bà D1 là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba có tài sản trên đất, thuộc trường hợp hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 408 của Bộ luật dân sự 2015.

[3]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: hai bên xác nhận không có việc bàn giao số tiền 1.250.000.000đ, cũng như không có việc bàn giao thửa đất chuyển nhượng nên hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này chưa xảy ra.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Đ không có yêu cầu gì đối với hợp đồng vay tài sản giữa bà T2 với anh M1, anh Đ nên HĐXX không đặt ra xem xét. Nếu có yêu cầu bà T2 trả tiền theo hợp đồng vay tài sản thì anh Đ, anh M1 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Bà T2 đã chết năm 2017, vụ án này không cần thiết phải đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2 vào tham gia tố tụng vì chưa giải quyết về hợp đồng vay tài sản nêu trên giữa bà T2 với anh M1, anh Đ.

Từ những phân tích trên thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng, đủ người tham gia tố tụng, tiến hành các thủ tục tố tụng đầy đủ, đảm bảo. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Đ cũng như đề nghị của Luật sư B về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: anh Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[5]. 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 **Hoàng Phạm Đ**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí: anh **H1 Phạm Đ** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp tại biên lai thu số 0003574 ngày 07/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa.

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, Chi cục THADS sơ thẩm;
- 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**

Nguyễn Hà Giang