

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: **75 /2024/DS-PT**
Ngày 17 tháng 9 năm 2024

“V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu và yêu cầu công
nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

- 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 Quang Vũ; Ông Bùi Xuân Trường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Thu Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2024 về việc “tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2024/QĐ-PT ngày 29/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 01 ngày 21/8/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 667 ngày 23/8/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Dáng H, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Tổ A, khu H, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Tạ Gia L, sinh năm 1958. Địa chỉ: SN A, phố H, khu T, Phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, (theo giấy uỷ quyền lập ngày 24/10/2023 tại Văn phòng C3). Có mặt

Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1957;

Nơi ĐKKHKT: Số nhà A, phố Q, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt

Chỗ ở hiện nay: Số nhà H, C, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

1. Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số nhà B Đại lộ H, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

2. Bà Đoàn Thị Hồng V, sinh năm 1980.

Địa chỉ: SN A, phố M, Phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Có mặt

3. Ông Đặng Anh S, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

(Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/10/2023 lập tại Văn phòng C4).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu Nguyễn Thiên P, sinh năm 2006;

Địa chỉ: Tổ A, khu H, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

2. Cháu Trần Quang H3, sinh năm 2009;

Địa chỉ: Số nhà A, phố Q, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội. Vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật của cháu P, cháu H3: Bà Nguyễn Thị Dáng H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ A, khu H, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của cháu P, cháu H3: Ông Tạ Gia L, sinh năm 1958. Địa chỉ: Phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, (theo giấy uỷ quyền lập ngày 24/10/2023 tại Văn phòng C3). Có mặt

3. Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Tổ F, khu V, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Có mặt

4. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Số A Đại lộ H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thành T1 - Phó trưởng phòng tài nguyên môi trường Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ, (theo giấy uỷ quyền ngày 06/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ). Vắng mặt

5. Ủy ban nhân dân phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Đ, khu H, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang C - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc H4 - Công chức tư pháp phường M, (theo giấy uỷ quyền ngày 06/11//2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ). Vắng mặt.

6. Văn phòng C5, tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Số F, đường Q, phường G, thành phố V, tỉnh P.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Ngọc Hùng C1 - Trưởng văn phòng C5. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Văn Q, sinh năm 1976.

Nơi làm việc: Công ty L3 – Đoàn luật sư tỉnh P; địa chỉ: số A, đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (theo giấy ủy quyền ngày 12/6/2024 của Văn phòng C5). Có mặt

7. Ngân hàng TMCP Đ.

Trụ sở: Tháp B, A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T2, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung C2, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh H9, theo Quyết định số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự.

Người được uỷ quyền lại: Ông Khổng Quang H5, Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng G - Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh H9 theo văn bản uỷ quyền số 2136/BIDV, HVU-QLRR ngày 17/9/2024 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh H9. Có mặt

8. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1992;

9. Chị Nguyễn Thùy L1, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu B, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt

Người kháng cáo:

1. Bà Nguyễn Thị Dáng H, sinh năm 1975.

Nơi ĐKHKTT: Tổ A, khu H, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Là Nguyên đơn

2. Bà Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1957;

Nơi ĐKHKTT: Số nhà A, phố Q, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội. Là Bị đơn

3. Văn phòng C5, tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: SN F, đường Q, phường G, T, tỉnh Phú Thọ. Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ có Quyết định kháng nghị số 142/QĐ-VKS-DS ngày 21/6/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn; người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trần Quang H3 và cháu Nguyễn Thiên P trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Dáng H và ông Trần Minh H6 được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BL 780993 ngày 07/02/2013 đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích 80m² tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Do nợ nần nhiều nên để tránh việc bị đòi nợ, bà H và ông H6 đã nhờ bà Trần Thị Thanh H1 (là chị gái ông H6) đứng tên hộ thửa đất trên thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2018 chứng thực tại UBND phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Đến ngày 05/10/2018, bà Trần Thị Thanh H1 đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số CN 773338 đối với thửa đất trên. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà Trần Thị Thanh H1 đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Nguyễn Tiến T với giá 3.730.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Văn phòng C5 chứng thực ngày 22/11/2021 (Hợp đồng không chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất). Việc bà Trần Thị Thanh H1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên bà Nguyễn Thị Dáng H và hai con không biết. Đến ngày 18/01/2022, ông Trần Minh H6 chết. Vì vậy bà Nguyễn Thị Dáng H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì kiện đòi nhà và thửa đất trên. Sau đó bà Trần Thị Thanh H1 đồng ý trả 3.730.000.000 đồng cho ông T và khi ông T nhận đủ tiền sẽ trả lại nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Dáng H. Vì vậy bà Dáng H đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Sau đó, bà Thanh H1 vẫn không trả nhà và đất cho bà Dáng H. Ông T đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Nay, bà Dáng H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do UBND phường M chứng thực ngày 20/8/2018 giữa bên chuyển nhượng: Ông Trần Minh H6, bà Nguyễn Thị Dáng H cùng các con Trần Quang H3 và Nguyễn Thiên P với bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Thanh H1.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/11/2021 do Văn phòng C5 công chứng giữa: Bên chuyển nhượng: Bà Trần Thị Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Tiến T.

- Huỷ GCNQSDĐ số CN 77338 do UBND thành phố V cấp ngày 05/10/2018 đứng tên bà Trần Thị Thanh H1 và huỷ GCNQSDĐ đứng tên ông Nguyễn Tiến T được cấp khoảng thời gian đầu tháng 9/2023.

Đồng thời đề nghị Tòa án xử lý hậu quả của việc huỷ các Hợp đồng vô hiệu trên.

Tại phiên hòa giải ngày 01/4/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu tuyên bố Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND phường M chứng thực ngày 20/8/2018 giữa bên chuyển nhượng: Ông Trần Minh H6, bà Nguyễn Thị Dáng H cùng các con Trần Quang H3 và Nguyễn Thiên P với bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Thanh H1 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 22/11/2021 tại Văn phòng C5 công chứng giữa: Bên chuyển nhượng bà Trần Thị Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến T là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Vũ Thị H2, bà Đoàn Thị Hồng V và ông Đặng Anh S trình bày:

Thứ nhất, về nguồn gốc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích 80m², địa chỉ tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ do bà Trần Thị Thanh H1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Minh H6 (em trai bà H1) và bà Nguyễn Thị Dáng H theo Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ số 305 lập ngày 20/8/2018 tại UBND phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên bà Trần Thị Thanh H1 đã thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật. Thửa đất này đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số CN 773338 ngày 05/10/2018 đứng tên bà Trần Thị Thanh H1.

Thứ hai, ngày 22/11/2021 bà Trần Thị Thanh H1 đã chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36 cho ông Nguyễn Tiến T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 6804 ký lập tại Văn phòng C5. Bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36 cho ông T theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, ông T đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Việc bà Trần Thị Thanh H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Dáng H, ông Trần Minh H6; chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Tiến T là đúng quy định của pháp luật.

Thứ ba, về số tiền 3,7 tỷ đồng ông T chuyển vào tài khoản của ông H6. Ngày 22/11/2021, bà Trần Thị Thanh H1 đã viết giấy biên nhận với nội dung như sau: *“Tôi có bán cho ông Nguyễn Tiến T - SN1969 ở Phú Thọ. Tôi có nhờ em trai tôi là ông Trần Minh H6 đứng ra giao dịch khu đất và nhà gắn liền với tổng số tiền 3.730.000.000đ (Ba tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng). Hôm nay ông đã chuyển số tiền: 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng) vào số tài khoản của ông Trần Minh H6. Số tiền còn lại ông T hẹn sẽ chuyển vào ngày mai 23/11/2021 là 800.000.000đ (T4 trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 30.000.000đ sẽ được giao nốt khi ông H6 bàn giao nhà trong phạm vi 1 tháng kể từ khi lập biên nhận này”*. Sau khi ông T trả số tiền là 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm triệu đồng) vào tài

khoản của ông H6, ông H6 đã gửi số tiền trên vào Ngân hàng V1 chi nhánh H10 - P1. Sau đó ông H6 đã chuyển nhượng lại sổ tiết kiệm với số tiền 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm triệu đồng) cho em trai ông H6 là ông Trần Khắc T5, địa chỉ tại: Số B, ngõ A đường L, phường N, quận C, thành phố Hà Nội. Việc giao dịch này là giữa bà H1, ông H6 và ông T5 thoả thuận với nhau, không liên quan đến bà Dáng H. Bà Trần Thị Thanh H1 đã nhận đủ số tiền bán nhà đất cho ông Nguyễn Tiến T với số tiền 3.730.000.000 đồng và giao nhà, đất cho ông T.

Thứ tư, căn cứ theo khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 thì tại thời điểm bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36 cho ông T vào năm 2021 thửa đất trên không có tranh chấp với ai, thửa đất đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy thửa đất trên đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định.

Như vậy yêu cầu khởi kiện của bà Dáng H là không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Dáng H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Tiến T trình bày:

Ngày 22/11/2021, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích 80m², địa chỉ tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ cùng tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây ba tầng với giá chuyển nhượng cả nhà và đất là 3.730.000.000đ (Ba tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng) của bà Trần Thị Thanh H1. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng C5 công chứng ngày 22/11/2021. Ông và bà H1 có viết giấy biên nhận bán cả đất và nhà với số tiền trên và bà H1 đề nghị ông chuyển tiền vào tài khoản của ông Trần Minh H6 (là em trai của bà H1, do bà H1 không có tài khoản). Sau khi ký hợp đồng xong ông đã chuyển vào tài khoản của ông H6 cho bà Trần Thị Thanh H1 số tiền là 3.700.000.000 đồng. Sau 1 tuần ông nhận nhà, đất và trả nốt số tiền 30.000.000 đồng. Như vậy, ông đã trả đủ số tiền mua nhà, đất cho bà Trần Thị Thanh H1 theo thoả thuận. Ông nhận chuyển nhượng ngay tình, mọi thủ tục mua bán đều được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực đầy đủ, Ngày 31/8/2023, ông đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Sau đó đến ngày 19/10/2023, ông đã đem GCNQSDĐ trên thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh H9 để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng con gái ông là chị Nguyễn Thùy L1, anh Nguyễn Văn T3. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của ông là đúng quy định và ngay tình nên ông đã có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2021 tại Văn phòng C5 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Thanh H1 và bên nhận

chuyển nhượng là ông đối với thửa đất 170, tờ bản đồ số 36, diện tích 80m² thuộc khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C5 trình bày: Ngày 22/11/2021 ông Nguyễn Tiến T có yêu cầu văn phòng C5 công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh H1 với ông Nguyễn Tiến T đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, địa chỉ thửa đất tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, giấy CNQSDĐ số CN 773338 do UBND thành phố V cấp ngày 05/10/2018. Hợp đồng được chứng nhận ngày 22/11/2021, số công chứng 6804/HĐCN, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi kiểm tra hồ sơ các bên cung cấp và thông báo phong tỏa của các cơ quan liên quan thì Văn phòng đã thụ lý hồ sơ và chứng nhận hợp đồng nêu trên. Việc chứng nhận hợp đồng nêu trên đảm bảo đúng trình tự thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Đ trình bày: Ngày 19/10/2023, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thùy L1 có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/9640379/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ. Để bảo đảm cho Hợp đồng tín trên, ông Nguyễn Tiến T có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/21978650/HĐBĐ ngày 19/10/2023 với Ngân hàng TMCP Đ. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DH 775863 do UBND thành phố V cấp ngày 31/08/2023, thửa đất 170, tờ bản đồ số 36, diện tích 80m² cùng tài sản gắn liền với đất là nhà xây 3 tầng, địa chỉ tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo đã được ký kết, công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đúng quy định của pháp luật. Hiện tại, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thùy L1 đang vay vốn tại ngân hàng B- Chi nhánh H9 với dư nợ vay vốn là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ngân hàng B - chi nhánh H9.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn T3 và chị Nguyễn Thùy L1 trình bày: Do nhu cầu vay vốn để kinh doanh nên vợ chồng anh, chị có mượn giấy tờ đất tại tổ B, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ của ông Nguyễn Tiến T để vay vốn ngân hàng. Ngày vay tín dụng ngày 19/10/2023 số hợp đồng 01/2023/9640379/HĐTD và ông Nguyễn Tiến T có ký hợp đồng thế chấp bảo đảm ngày 19/10/2023 số 01/2023/21978650/HĐBĐ. Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên ông T có ký hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp là GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DH 775863 do UBND thành phố V cấp ngày 31/08/2023 đứng tên ông Nguyễn Tiến T, thửa đất 170, tờ bản đồ số 36, diện tích 80m², địa chỉ tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố

V, tỉnh Phú Thọ. Nay anh, chị được biết bà Nguyễn Thị Dáng H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Trần Thị Thanh H1 đối với thửa đất mà ông T đã thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng anh, chị tại Ngân hàng TMCP Đ là vô hiệu, quan điểm của anh, chị đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi cho anh, chị theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của UBND phường M ông Nguyễn Ngọc H4 trình bày: Ngày 20/8/2018 ông Trần Minh H6 và vợ là bà Nguyễn Thị Dáng H cùng với bà Trần Thị Thanh H1 đến UBND phường M yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, địa chỉ thửa đất tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Sau khi xem xét hồ sơ và các quy định của pháp luật UBND phường M đã chứng thực hợp đồng vào ngày 20/8/2018, việc chứng thực là đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật. Nay bà Dáng H yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2018 chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường M, quan điểm của UBND phường M đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của UBND thành phố V, ông Trần Ngọc L2 trình bày: Hộ ông Trần Minh H6 và bà Nguyễn Thị Dáng H được giao đất tái định cư năm 2010 và được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số BL780993 tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích 80m² đất ở đô thị ngày 07/02/2013, địa chỉ thửa đất tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Ngày 20/8/2018 hộ ông Trần Minh H6 và bà Nguyễn Thị Dáng H và hai con lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Trần Thị Thanh H1 tại UBND phường M, bà Trần Thị Thanh H1 đã được cấp GCNQSDĐ thửa đất trên số CN 773338 ngày 05/10/2018. Ngày 22/11/2021, bà Trần thị Thanh H7 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Tiến T, ông T đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật vào ngày 31/8/2023. Việc bà Nguyễn Thị Dáng H cùng chồng và hai con ký hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Nay bà yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho người nhận chuyển nhượng là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã xử:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 39, khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 158, khoản 1 điều 165, khoản 1 điều 166, khoản 1 điều 228, điều 271 và khoản 1 điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điều 117, điều 118, điều 119, điều 121, điều 122, điều 123, điều 124, điều 129, điều 131, điều 133, điều 357, điều 408 và điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 điều 26, khoản 3 điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Dáng H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng là ông Trần Minh H6, bà Nguyễn Thị Dáng H, cháu Trần Quang H3, cháu Nguyễn Thiên P với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Thanh H1 đối với thửa đất 170, tờ bản đồ số 36 tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ vào ngày 20/8/2018, số chứng thực 305, quyển số 01/2018/TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến T đối với thửa đất 170, tờ bản đồ số 36 tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ được công chứng tại Văn phòng C5, tỉnh Phú Thọ ngày 22/11/2021, số công chứng 6804/HĐCN, quyển số: 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Công nhận Giấy biên nhận ngày 22/11/2021 giữa bà Trần Thị Thanh H1 và ông Nguyễn Tiến T có hiệu lực pháp luật.

Giao cho ông Nguyễn Tiến T sử dụng thửa đất 170, tờ bản đồ 36, diện tích 80m² tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 775863 ngày 31/8/2023 đứng tên ông Nguyễn Tiến T và sở hữu toàn bộ nhà xây 3 tầng gắn liền với thửa đất trên.

Buộc bà Trần Thị Thanh H1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Dáng H, cháu Trần Quang H3 và cháu Nguyễn Thiên P số tiền 3.730.000.000đ (Ba tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thanh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến T đối với thửa đất 170, tờ bản đồ số 36 tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ được công chứng tại Văn phòng C5, tỉnh Phú Thọ ngày 22/11/2021, số công chứng 6804/HĐCN, quyền số: 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Kiến nghị Chi cục thuế thành phố V, tỉnh Phú Thọ tiếp tục thu bổ sung số tiền thuế, lệ phí của ông Nguyễn Tiến T theo giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.730.000.000đ (Ba tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

+ Ngày 03/6/2024 bà Nguyễn Thị Dáng H có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm:

Không công nhận Giấy biên nhận ngày 22/11/2021 giữa bà Trần Thị Thanh H1 và ông Nguyễn Tiến T có hiệu lực pháp luật.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 775863 ngày 31/8/2023 đứng tên ông Nguyễn Tiến T.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trả lại quyền sử dụng đất và ngôi nhà 3 tầng trên thửa đất thuộc thửa 170, tờ bản đồ số 36 địa chỉ thửa đất tại khu Đ, phường M, Tp V, tỉnh Phú Thọ cho bà Nguyễn Thị Dáng H và các con.

+ Ngày 03/6/2024 bà Trần Thị Thanh H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Dáng H.

+ Ngày 12/6/2024 Văn phòng C5 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh H1 với ông Nguyễn Tiến T ngày 22/11/2021 tại Văn phòng C5 là hợp pháp.

+ Kháng nghị số 142/QĐ-VKS-DS ngày 21/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ vì cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh h với ông Nguyễn Tiến T ngày 22/11/2021 vô hiệu nhưng lại công nhận “giấy biên nhận ngày 22/11/2021 giữa bà Trần Thị Thanh H1 và ông Nguyễn Tiến T có hiệu lực pháp luật” là không phù hợp. Ngoài ra cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, chưa làm rõ những mâu thuẫn trong hồ sơ vụ án nên việc xem xét, quyết định về số tiền 3.730.000.000 đồng của bản án sơ thẩm

chưa khách quan, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự; đề nghị cấp phúc thẩm:

- Huỷ Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì trong trường hợp không khắc phục được những vi phạm.

- Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì trong trường hợp những vi phạm khắc phục được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đề nghị HĐXX Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì. Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

(Chi tiết bài phát biểu lưu hồ sơ vụ án)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Nguyên đơn; Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Dáng H là Nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh H6, bà Nguyễn Thị Dáng H được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ vào ngày 20/8/2018, số chứng thực 305, quyển số 01/2018/TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng C5, tỉnh Phú Thọ ngày 22/11/2021 là vô hiệu.

+ Không công nhận giấy biên nhận ngày 22/11/2021 giữa bà Trần Thị Thanh H1 và ông Nguyễn Tiến T có hiệu lực pháp luật.

+ Đề nghị tuyên hủy GCNQSDĐ số DH 775863 ngày 31/8/2023 đứng tên ông Nguyễn Tiến T.

+ Đề nghị Tòa án phúc thẩm giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: trả lại QSDĐ và nhà ở 3 tầng trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36 cho bà Dáng H cùng các con.

*** Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H6, bà Dáng H và các con với bà Trần Thị Thanh H1:**

Xuất phát từ việc vợ chồng ông Trần Minh H6, bà Nguyễn Thị Dáng H có vay của bà Trần Thị Thanh H1 khoản tiền theo bà Thanh H1 khoảng 2,9 tỷ đồng, nên các bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất sang cho bà Thanh H1 đứng tên, khi nào có điều kiện sẽ chuộc lại. Ngày 20/8/2018 ông Trần Minh H6, bà Nguyễn Thị Dáng H và các con đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh H1, thửa đất 170, tờ bản đồ số 36 tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Nội dung hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng đất, không ghi chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất với giá chuyển nhượng là 300.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên bà Thanh H1 đã thực hiện các thủ tục cấp giấy CNQSDĐ, nghĩa vụ thuế đầy đủ theo quy định và đã được U cấp GCNQSDĐ số CN 773338 ngày 05/10/2018 đứng tên bà Thanh H1. Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H6, bà Dáng H và bà Thanh H1 chỉ ghi chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà trên đất nhưng xét thấy bản chất Hợp đồng chuyển nhượng này đã thể hiện ý chí của các bên. Khi nhận chuyển nhượng bà Dáng H đã xác định nếu vợ chồng ông H6 có tiền thì bà sẽ cho chuộc lại còn không thì tài sản thuộc sở hữu của bà. Năm 2018 bà Thanh H1 đã ủy quyền cho ông H6 toàn quyền quyết định đối với thửa đất, nên ông H6 đã trực tiếp giao dịch, thỏa thuận giá cả chuyển nhượng thửa đất, tài sản gắn liền đất với ông T. chứng tỏ ông H6 đã xác định không chuộc lại mà tài sản thuộc về bà Thanh H1. Do đó, cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018 giữa ông H6, bà Dáng H cùng các con với bên nhận chuyển nhượng là bà Thanh H1 đối với thửa đất 170, tờ bản đồ số 36 tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ có hiệu lực, nên không chấp nhận kháng cáo này của bà Dáng H.

*** Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H8 với ông Nguyễn Tiến T:** Khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, ông H6 là người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận về việc chuyển nhượng, giá chuyển nhượng với ông T, bà Thanh H8 chỉ là người đứng tên

chủ sử dụng đất nên viết giấy biên nhận và ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng ông H6 là người bàn giao tài sản và nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng của ông T. Trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên thống nhất chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 650.000.000 đồng nhưng bà H8 đã viết giấy biên nhận với ông T đúng với giá trị chuyển nhượng mà các bên thừa nhận là 3.730.000.000 đồng; ông Trần Minh H6 đã nhận số tiền 3.700.000.000 đồng do ông Nguyễn Tiến T đã chuyển vào tài khoản của ông Trần Minh H6 và sau đó ông T trả tiếp cho ông H6 30.000.000 đồng tiền mặt. Thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Thanh H8 có tài khoản cá nhân tại ngân hàng, nhưng do ông H6 yêu cầu nên ông T mới chuyển toàn bộ số tiền vào tài khoản của ông H6, bà Thanh H8 không được nhận bất cứ khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng đất.

Như vậy, mặc dù hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng không đúng với giá trị chuyển nhượng thực tế nhưng đều thể hiện ý trí của các bên và có căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng là 3.730.000.000 đồng. Ngày 31/8/2023, ông T đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 775863 đối với thửa đất 170, tờ bản đồ số 36, diện tích 80m² cùng tài sản gắn liền với đất là nhà xây 3 tầng, địa chỉ tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng B - chi nhánh H9 để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên bảo đảm cho khoản vay 3.000.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp được ký kết, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Như vậy, ông Nguyễn Tiến T là bên thứ 3 ngay tình. Theo quy định của Bộ luật dân sự và các văn bản giải đáp nghiệp vụ của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp bên thứ 3 ngay tình thì Tòa án cần phải công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thanh H8 và ông T đã được công chứng số 6894/HDCN, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C5 có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng C5, tỉnh Phú Thọ ngày 22/11/2021 và giấy biên nhận ngày 22/11/2021 giữa bà Trần Thị Thanh H1 và ông Nguyễn Tiến T cũng có hiệu lực pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo này của bà Dáng H.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Tiến T: hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giấy biên nhận ngày 22/11/2021 giữa bà Thanh H1 và ông T như đã phân tích ở trên có hiệu lực pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, nên không có căn cứ để hủy. Do đó, kháng cáo này của bà Dáng H không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà Dáng H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, xét thấy các nội dung kháng cáo của bà Dáng H

nêu trên không được chấp nhận nên không xem xét đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[1.3] Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Thanh H1 và Văn phòng C5: Bà Thanh H1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Dáng H và Văn Phòng C5 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do văn phòng C5 công chứng ngày 22/11/2021 là hợp pháp. Từ những phân tích nêu trên, nội dung yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của bà Dáng H không được chấp nhận nên cần chấp nhận kháng cáo của bà Thanh H1 và Văn Phòng C5.

[1.4] Xét nội dung kháng nghị:

Thứ nhất: Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh h với ông Nguyễn Tiến T ngày 22/11/2021 vô hiệu nhưng lại công nhận “giấy biên nhận ngày 22/11/2021 giữa bà Trần Thị Thanh H1 và ông Nguyễn Tiến T có hiệu lực pháp luật” là không phù hợp.

Như đã phân tích ở trên, xét thấy việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36 địa chỉ tại khu tái định cư Đ, phường M, thành phố V giữa vợ chồng ông H6, bà Dáng H và các con với bà Thanh H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thanh H1 với ông Nguyễn Tiến T có hiệu lực pháp luật.

Thứ hai: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn: Ngoài 02 yêu cầu đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn còn đề nghị Tòa án tuyên hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố V cấp cho bà Trần Thị Thanh H1 và ông Nguyễn Tiến T. Trong phần nhận định của Bản án, Tòa án đã nhận định không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Thanh H1 ngày 05/10/2018, cấp cho ông Nguyễn Tiến T ngày 31/8/2023 nhưng tại phần Quyết định của Bản án, Tòa án không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Thứ ba: Về số tiền 3.730.000.000 đồng chuyển nhượng giữa bà Thanh H1 với ông T:

Mặc dù bà Thanh H1 là người ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T nhưng thực tế người bàn giao tài sản và nhận số tiền 3.730.000.000 đồng của ông T lại do ông H6 thực hiện. Ông Trần Minh H6 đã nhận số tiền 3.700.000.000đ do ông Nguyễn Tiến T đã chuyển vào tài khoản của ông Trần Minh H6 và sau đó ông T trả tiếp cho ông H6 30.000.000 đồng tiền mặt. Thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Thanh H1 có tài khoản cá nhân tại ngân hàng, nhưng do ông H6 yêu cầu nên ông T mới chuyển toàn bộ số tiền vào tài khoản của ông H6,

bà Thanh H1 không được nhận bất cứ khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng đất. Xong bản án lại buộc bà Thanh H1 phải trả cho bà Dáng H và cháu H3, P số tiền 3.730.000.000 đồng là không đúng.

Theo bà Thanh H1 trình bày: Sau khi ông T chuyển số tiền 3.700.000.000 đồng vào tài khoản của ông H6, ông H6 đã gửi số tiền trên vào Ngân hàng V2 chi nhánh H10 - P1. Sau đó ông H6 đã chuyển lại số tiết kiệm với số tiền 3.700.000.000 đồng cho em trai ông H6 là ông Trần Khắc T5. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bà Dáng H cung cấp cho Tòa án 02 biên bản làm việc giữa ông T5 và cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh P khẳng định ông H6 có chuyển số tiền 3.700.000.000 đồng vào tài khoản của ông T5. Ông T5 cho rằng trước đó ông H6 có vay nợ của ông T5 nên ông H6 chuyển trả tiền cho ông T5. Đại diện của bà Dáng H cho rằng số tiền trên không liên quan đến số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì bà Thanh H1 đã viết giấy biên nhận thì bà Thanh H1 là người nhận tiền do đó đại diện của bà Dáng H đề nghị HĐXX tiếp tục giải quyết. Xét thấy, việc đại diện của bà D H khai tại tòa là không phù hợp vì ông T với ông H6 và bà Thanh H1 không có mối quan hệ làm ăn nào khác ngoài việc ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thanh H1 và số tiền nhận chuyển nhượng được chuyển vào tài khoản của ông H6 là 3,7 tỷ đồng. Số tiền này ngân hàng đã dừng không cho giao dịch với lý do có công văn của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì yêu cầu tạm dừng giao dịch đối với số tiền trên. Sau khi Tòa án thành phố V đình chỉ việc giải quyết vụ án thì số tiền trên được chuyển vào tài khoản của ông T5. Như vậy, xác định số tiền trên có nguồn gốc từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông T5 vào tham gia tố tụng để làm rõ là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Thứ tư: Phần quyết định của Bản án sơ thẩm đã Kiến nghị Chi cục thuế thành phố V, tỉnh Phú Thọ tiếp tục thu bổ sung số tiền thuế, lệ phí của ông Nguyễn Tiến T theo giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.730.000.000đ (Ba tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng) nhưng bản án lại không đưa Chi cục thuế vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ, chứng minh mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần chấp nhận toàn bộ kháng nghị 142/QĐ-VKS-DS ngày 21/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ. Hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[2] Về án phí:

Bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Dáng H, bà Nguyễn Thị Thanh H8 và Văn Phòng C5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Dáng H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006130 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Trả lại cho Văn phòng C5 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006158 ngày 18/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS TP. Việt Trì;
- TAND TP. Việt Trì;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hà Giang