

Bản án số: 39/2025/DS-PT

Ngày: 04/3/2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, kiện đòi
lại QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Huy Bắc

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy và bà Lê Thị Hồng Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lô Thị Lệ Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:**
Bà Vũ Thị Năm- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2024/TLPT- DS ngày 14/10/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, kiện đòi lại quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ông Triệu Văn Q**, sinh năm 1973- Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

- **Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1981- Có mặt

Địa chỉ: Tổ G, phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở hiện tại: Tổ I, phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978 (Giấy ủy quyền lập ngày 19/11/2024 tại Văn phòng C)- Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà F, đường H, tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn H1 - Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng Công chứng Phía Nam thành phố T.

Địa chỉ: Số B, đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T1 - Chức vụ: Trưởng văn phòng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Vũ Thanh T2, sinh năm 1975- Vắng mặt

4. Chị Nông Quỳnh P, sinh năm 1999- Vắng mặt

5. Chị Nông Phương T3, sinh năm 2008- Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Chỗ ở: Tổ dân phố C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1975- Vắng mặt

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Triệu Văn Q, sinh năm 1973- Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên

7. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1974- Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ G, phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở hiện tại: Tổ I, phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978 (Giấy ủy quyền lập ngày 19/11/2024 tại Văn phòng C)- Có mặt.

8. Ông Trần Văn L, sinh năm 1968 – Vắng mặt

9. Chị Trần Thị D, sinh năm 1995- Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Anh K (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1978 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Đều trú tại: T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên

3. Bà Ngọc Thị N1, sinh năm 1953- Vắng mặt

4. Anh Trần Văn B1, sinh năm 1978- Vắng mặt

Đều trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN THEO BẢN ÁN SƠ THẨM:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Triệu Văn Q trình bày:

Về mối quan hệ giữa gia đình ông với bà Nguyễn Ngọc H nay đang cư trú tại tổ G, phường G, TP T, tỉnh Thái Nguyên chỉ là quen biết, không có họ hàng. Năm 2017, ông có tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Trương Quang N2 và bà Tạ Thị T4, trú tại tổ A, phường G, TP T, cũng là bạn bè quen biết với bà H. Khi đó ông N2, bà T4 đòi nợ gia đình ông và yêu cầu xiết nhà đất đồng thời còn đe dọa vợ chồng ông nhiều lần khiến cuộc sống của gia đình ông rơi vào khủng hoảng. Do vậy, bà Nguyễn Ngọc H nói giải thoát cho ông để ông T4 không đe dọa. Vì tin tưởng, nên vợ chồng ông có đồng ý sang tên giấy chứng nhận cho bà H đứng tên giúp. Giữa hai bên không có việc vay tiền của nhau hoặc không có thỏa thuận đáo hạn tại ngân hàng để có giấy tờ làm thủ tục sang tên, bởi khi đó giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông đang thế chấp tại Ngân hàng Á, nên ông nói khoản nợ ngân hàng vẫn còn nên không có giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng. Bà H đã tự ý thanh toán vào ngân hàng số tiền trên 276 triệu đồng để giải chấp lấy giấy chứng nhận QSD đất khỏi ngân hàng thuận tiện cho lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên như đã cam kết. Việc bà H giải chấp cũng là tự ý mà không có ý kiến của vợ chồng ông. Ngày 07/02/2017 theo như thỏa thuận bà H đứng tên hộ vợ chồng ông nên vợ chồng ông đã đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng được công chứng viên đưa thủ tục đến nhà để ký, còn ông cũng không đến văn phòng công chứng mà được công chứng viên đưa xuống thành phố T ký (khi đó ông không có mặt tại nhà). Theo hợp đồng chuyển nhượng thì bà H đứng tên giúp vợ chồng ông thừa đất số 12, tờ bản đồ số 3, đất ở tại đô thị, diện tích 189m² thuộc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Bà H được Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất (ngày 08/02/2017). Việc lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 07/02/2017 giữa hai bên gia đình ông với bà H chỉ là thỏa thuận giữ hộ đất, thực chất không có việc chuyển nhượng, không có việc nhận tiền và giao nhà, vợ chồng ông vẫn ở trên đất. Do sau khi được điều chỉnh biến động thì bà H là người được đứng tên trên giấy chứng nhận, bà H làm ăn nên nói đi vay ngân hàng, vợ chồng ông không biết vay ngân hàng nào, ở đâu và thế chấp giấy tờ nhà của ông tại ngân hàng nào, đồng thời càng không biết khoản tiền bà H vay ngân hàng là bao nhiêu. Hai bên cũng không có bất cứ văn bản thỏa thuận nào với bà H là tiền bà H vay hộ vợ chồng ông, vì thực tế bà H vay ngân hàng để sử dụng mục đích của bà H.

Khoảng đầu tháng 10/2020, bà H đã thông tin cho vợ chồng ông là bán đất cho bà T2. Do vậy, giữa gia đình ông với bà H xảy ra tranh chấp, vì nhà đất vẫn của gia đình ông đang sử dụng, không hề bán cho bà H mà bà H lại tự ý đem rao bán nhà của ông cho bà T2 là trái quy định. Do vậy, ông đã làm đơn gửi khắp nơi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T để yêu cầu dừng đăng ký biến động đối với thửa đất giữa bà H với

bà T2, nhưng không được giải quyết mà được trả lời đất của bà H nên có quyền chuyển nhượng mà không dừng đăng ký biến động, tiếp đó ông lại có đơn gửi khắp nơi đến Ban tiếp công dân của UBND tỉnh T, Công an thành phố T về hành vi lừa đảo của bà H.

Cuối năm 2020, ông đã trực tiếp gửi đơn khởi kiện vụ án dân sự đến Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà H do là hợp đồng giả tạo. Ngày 20/01/2021 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông với bà H. Tuy nhiên, sau đó lại được TAND thành phố T chuyển đơn đến Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết vụ án do đối tượng tranh chấp là QSD đất có địa chỉ tại huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Như vậy, giữa ông và bà H không hề có hợp đồng chuyển nhượng đất, không hề có việc nhận tiền từ bà H, không hề có việc giao tài sản từ vợ chồng ông cho bà H. Đầu tháng 11/2020, khi bà H thông báo đã bán nhà của ông cho bà T2 và yêu cầu ông phải giao trả nhà và đất, ông không đồng ý thì bà H nói đã bán nhà của ông cho bà T2 giá là 1.245.000.000đ, lúc đó ông nói nếu bà H đồng ý trả gia đình ông giá trị nhà đất bằng giá chuyển nhượng cho bà T2 như vậy thì hai bên không tranh chấp ông sẽ giao nhà, bà H nhất trí hẹn trả vợ chồng ông số tiền như yêu cầu tại ngân hàng. Do lo sợ nhận tiền nhiều nên vợ chồng ông mời một số người hàng xóm chứng kiến việc bà H trả tiền nhà cho ông tại Ngân hàng Nông nghiệp huyện Đ gồm có ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị B2 (vợ ông K1), bà Ngọc Thị N1, anh Trần Văn B1. Tuy nhiên, bà H cùng một số người ra ngân hàng song cũng không chuyển trả tiền cho ông mà lại đi lòng vòng sau đó quay về nhà ông ép ông phải giao nhà, bà H đã gian dối trong việc nói thanh toán tiền chuyển nhượng đất nhưng không thực hiện. Việc bà H tự ý chuyển nhượng QSD đất của ông cho bà T2 là hoàn toàn sai quy định của pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, mặt khác khi bà T2 nhận chuyển nhượng đất từ bà H không tiến hành kiểm tra hiện trạng thực tế vợ chồng ông vẫn đang sinh sống trên đất lại khởi kiện tại Tòa án huyện Đ yêu cầu ông trả lại nhà và đất khi ông không thực hiện thì thuê người cắt điện sinh hoạt và đổ đất trước cửa ra vào ngôi nhà làm vợ chồng ông không thể tiếp tục sinh sống, ép địa phương UBND thị trấn H làm việc buộc ông trả tài sản. Do bị sức ép từ địa phương và không thể sinh sống tại nhà do bị cắt điện, đồng thời lúc này ông cũng đang hy vọng cơ quan Nhà nước đang giải quyết vụ kiện tranh chấp của ông tại Tòa án nên ông bắt buộc phải di rời khỏi nhà đi thuê nơi khác. Từ cuối năm 2020 đến nay gia đình ông không có chỗ ở hơn nữa việc khiếu kiện và kêu cứu rất nhiều nơi nhưng chưa được giải quyết dứt điểm đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống của cả gia đình ông.

Trong quá trình cung cấp chứng cứ khởi kiện ông có cung cấp “giấy cam kết” do ông tự viết có sự chứng kiến của ông T5 tổ trưởng là viết trước lúc bà H hứa trả tiền nhà đất cho ông nên số tiền để trống chưa ghi, do bà H lòng vòng không trả nên sau đó ông đã ghi thêm nay chị H chưa trả tôi số tiền

1.145.000.000đ. (Mục đích để khẳng định bà H hứa trả tiền nhà đất, nếu trả được thì ông cũng đồng ý).

Đối với Hợp đồng CNQSD đất lập ngày 07/02/2017, giữa ông Triệu Văn Q, bà Nguyễn Thị H2 với bà Nguyễn Ngọc H ông xác định là hợp đồng giả tạo để nhờ đứng tên nên do đó trên hợp đồng chỉ ghi một mình tên bà H, không có tên của chồng. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng ghi 200.000.000đ còn thấp hơn cả giá Nhà nước tính thuế của thửa đất, mặt khác không hề có việc nhận tiền chuyển nhượng nên hợp đồng này là Hợp đồng là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông có yêu cầu khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa ông đề nghị Tòa án giải quyết toàn bộ yêu cầu như sau:

- Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 1007, quyển số 01 của Văn phòng công chứng phía nam thành phố lập ngày 02/7/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Triệu Văn Q, bà Nguyễn Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc H đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, diện tích 189m² là vô hiệu do giả tạo không có thật.

- Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng HĐQSD đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 814, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C thành phố lập ngày 06/10/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Ngọc H với bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thanh T2 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, diện tích 189m² vì là vô hiệu do bị lừa dối.

- Đề nghị Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T thu hồi giấy CNQSD đất số phát hành DA 271136 cấp ngày 01/12/2020, mang tên chủ sử dụng Vũ Thanh T2 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73, diện tích 189m², loại đất ở đô thị.

- Đề nghị Tòa án tuyên buộc bà Vũ Thanh T2 và những người liên quan đang ở trên đất phải di dời khỏi thửa đất, trả lại đất và tài sản trên đất (nhà ở cấp 4) tại thửa số 12, tờ bản đồ số 3 (73), diện tích 189m², loại đất ở đô thị cho ông Q và bà H2.

- Yêu cầu bà T2 chấm dứt các hành vi cản trở QSD đất của ông Q và bà H2.

- Hậu quả của giao dịch vô hiệu không yêu cầu giải quyết.

Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý bởi: Bà và gia đình ông Triệu Văn Q vốn là bạn bè thân thiết. Cuối năm 2016, ông Q làm ăn thua lỗ vay nợ nhiều, bị mất khả năng thanh toán nên có nhờ bà lấy lại mảnh đất thuộc quyền sở hữu của ông Q, bà H2 tại thị trấn H, huyện Đ. Ngày 07/02/2017, tại Văn phòng C thành phố, ông Q cùng vợ là bà Nguyễn Thị H2 và bà đã ký hợp đồng CNQSD đất và tài sản trên đất số công chứng 1007; quyển số 01 theo giấy CNQSD đất số BR 976426 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/4/2014 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, diện tích 189m²; mục đích sử dụng đất ở; thời hạn sử dụng lâu dài, hình thức sử dụng riêng, tài sản gắn liền với đất là nhà xây cấp 4. Giá cả hai bên thỏa

thuận là 200.000.000đ thể hiện tại Điều 2 của Hợp đồng, số tiền đó đã được bà thanh toán trước đó 01 ngày, tức ngày 06/02/2017 bằng hình thức nộp vào tài khoản 178311359 của ông Q mở tại Ngân hàng TMCP Á- Chi nhánh T6, cùng với việc thanh toán mua đất ông Q còn vay thêm bà số tiền 76.936.581đ để sử dụng vào việc riêng. Ngày 08/02/2017 bà được nhà nước công nhận QSD đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, do chưa có nhu cầu sử dụng, bản thân ông Q chưa tìm được chỗ ở mới nên có xin bà cho ở nhờ đến khi nào bà có nhu cầu lấy lại thì thông báo cho ông Q trước một tháng. Do cần vốn làm ăn nên vợ chồng bà có thể chấp khối tài sản trên để vay Ngân hàng TMCP N3- Chi nhánh T6. Thời điểm ngân hàng đến xem xét thẩm định, vợ chồng ông Q còn thay bà dẫn đặc xác nhận mình chỉ ở nhờ với cán bộ thẩm định nên bà mới được cấp tín dụng.

Khoảng đầu năm 2018 bà H2 có đến gặp bà nói vay tiền để lo cho chồng do ông Q phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” do bà không có tiền cho vay nên đã từ chối bà H2. Sau đó bà H2 có quay lại nói với bà có người nhà đồng ý cho vay tiền nhưng phải có tài sản thế chấp mà tài sản duy nhất là căn nhà của vợ chồng đã chuyển nhượng cho bà nên có nhờ bà viết khống cho một bản cam kết tự nguyện với nội dung xác nhận bà chỉ đứng tên tài sản để vay vốn của ngân hàng số tiền 560.000.000đ. Do là bạn bè thân thiết nên bà đã tin tưởng viết cho bà H2 văn bản cam kết tự nguyện với nội dung như bà H2 yêu cầu.

Đầu năm 2020 bà đã rao bán tài sản trên sàn giao dịch bất động sản Thái Nguyên và treo biển bán đất tại đầu ngõ và tại nhà đất mang tên bà. Cuối năm 2020 bà Vũ Thanh T2 gọi điện thoại mua nhà và đất. Ông Q là người đưa bà T2 đi xem hiện trạng. Việc chuyển nhượng có bà T2 hai bên thống nhất giá thanh toán là 1.145.000.000đ. Ngày 06/10/2020 vợ chồng bà và bà Vũ Thanh T2 đã ký Hợp đồng CNQSD đất tại Văn phòng C thành phố. Cùng thời điểm đó bà đã thông báo cho ông Q việc chuyển nhượng thửa đất cho bà T2 yêu cầu vợ chồng ông Q chuyển đi để giao đất cho bà T2, lúc này bà mới nhớ ra đã viết khống cho bà H2 ngày 20/12/2018 giấy cam kết tự nguyện nên đã yêu cầu bà H2 trả lại nhưng bà H2 nói đã xé văn bản và giấy vay tiền rồi bảo bà cứ yên tâm. Để đề phòng bất chắc xảy ra trước sự chứng kiến của ông Thế L1 tổ trưởng dân phố Đình bà có yêu cầu vợ chồng ông Q viết lại một tờ cam kết khác với nội dung: *ông Q, bà H2 có bán cho bà H thừa đất số 12, tờ bản đồ số 3... Ngày 07/02/2017 đến hôm nay 02/11/2020 chị H đã thanh toán cho tôi số tiền. Vợ chồng tôi không hề có tranh chấp với chị H tại thửa đất nói trên và trên đất có nhà xây cấp 4 nên vợ chồng tôi xin ở lại thêm hai tháng kể từ ngày hôm nay 02/11/2020”*.

Ngày 18/10/2020 ông Q có đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T nội dung yêu cầu dừng đăng ký biến động thửa đất của vợ chồng bà với bà Vũ Thanh T2. *Quá trình trình giải quyết tại UBND thị trấn H ngày 09/8/2021, ông Q đã thừa nhận việc sử dụng đất và nhà ở của bà T2 là trái quy định nên cam kết thu xếp chuyển khối nhà của bà T2 trong vòng hai tháng. Như vậy, việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất*

giữa vợ chồng bà với bà T2 là hợp pháp đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Ý kiến trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Năm 2017 vợ chồng bà có nhờ bà Nguyễn Ngọc H đứng tên tài sản nhà đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 3 thuộc Phố Đ, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên do năm 2017 chồng bà bị vợ chồng ông N2, bà T4 kiện đòi nợ còn cho các đối tượng là xã hội đen đến đe dọa gia đình bà, lúc đó bà Nguyễn Ngọc H có đặt vấn đề là đứng tên nhà đất để tránh việc ông N2, bà T4 đòi nợ và lấy nhà nên vợ chồng bà đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ là để che đậy chứ không có chuyện mua bán nhà đất, gia đình bà chưa hề được nhận tiền chuyển nhượng, bà H chưa hề có việc chuyển tiền trả giá trị nhà đất cho vợ chồng bà. Nay ông Q khởi kiện đối với bà H, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Vũ Thanh T2 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 04/4/2024 do Tòa án tiến hành: Việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà với bà H đã hoàn thành, đúng quy định của pháp luật bà đã nhận đất hiện đang sử dụng và cho người khác thuê, bà cũng không có yêu cầu độc lập của người liên quan trong vụ án, bà xác định không liên quan đến vụ án nên từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Khoảng năm 2023 bà cho ông Trần Văn L ở thị trấn H, huyện Đ thuê nhà để kinh doanh chè, có Hợp đồng thuê nhà là 05 năm, giá thuê là 1.500.000đ/tháng trả tiền nhà 06 tháng 01 lần do không đồng ý việc khởi kiện của ông Q nên bà không cung cấp Hợp đồng thuê nhà cho Tòa án. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong vụ án này.

- Tại văn bản số 2778/STNMT- VPĐKĐĐ, ngày 08/7/2024, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T trình bày:

Về thẩm quyền xác nhận nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng QSD đất: Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận chỉnh lý biến động trên giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất với giấy chứng nhận số BR 976426 cho bà Nguyễn Ngọc H là đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 17, 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT quy định về Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 9/5/2018 của UBND tỉnh T về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Đối với hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của bà Vũ Thanh T2 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Văn S, thành phần hồ sơ được công chứng tại Văn phòng C thành phố ngày 06/10/2020 được thực hiện căn cứ đơn đăng ký biến động theo mẫu số 09/ĐK; thành phần hồ sơ đúng quy định tại khoản 2 Điều 7, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T7.

Về trình tự thủ tục: Sau khi tiếp nhận hồ sơ đủ điều kiện theo quy định, ngày 21/10/2020 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ có phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến Chi cục Thuế khu vực S1- Đ.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đã xác nhận nội dung đăng ký vào giấy CNQSD đất cho bà Vũ Thanh T2. Ngày 01/12/2020 bà Vũ Thanh T2 được cấp giấy CNQSD đất số DA 271136 tại thửa đất số 12, tờ bản đồ 73, diện tích 189m² đất ở tại đô thị.

Như vậy, về thành phần hồ sơ, trình tự, thẩm quyền xác nhận thay đổi vào giấy CNQSD đất, quyền sở hữu ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo đúng quy định của Luật đất đai hiện hành tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Quyết định số 634/QĐ-BTNMT; Quyết định 1160/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh T về việc công bố danh mục thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Về thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DA 271136 ngày 01/12/2020 mang tên bà Vũ Thanh T2 là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai 2013 khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP 15/5/2014 của Chính phủ quy định một số điều của Luật đất đai”; Quyết định số 44/QĐ-STNMT ngày 23/01/2018 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T về việc ủy quyền cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T có Văn bản ủy quyền cho Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tham gia tố tụng của vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông Nguyễn Văn T có đơn xin vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng.

- *Tại văn bản số 73/CV-VPCC, ngày 05/8/2024, người có quyền và nghĩa vụ liên quan, đại diện Văn phòng C thành phố trình bày:* Việc công chứng HĐCNQSD đất giữa bà H, ông Q với bà H và bà T2 là đúng theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Thể hiện ở việc các bên đã ký vào từng trang và ký, điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng.

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng CNQSD đất, giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Ngọc H. Người nhận chuyển nhượng và người chuyển nhượng đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết như hồ sơ công chứng lưu tại Văn phòng. Do đó điều kiện chuyển nhượng hoàn toàn là hợp pháp và theo đúng quy định của Luật công chứng. Do vậy, Văn phòng C thành phố không đồng ý với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn S (chồng bà H); ông Trần Văn L, chị Trần Thị D (là những người hiện đang ở trên đất có hợp đồng thuê nhà với bà T2) đều không hợp tác, từ chối tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Ý kiến trình bày của những người làm chứng

- *Bà Trần Thị B, ông Nguyễn Anh K trình bày tại Biên bản lấy lời khai:* Ông K trình bày: Ngày 02/11/2020 khi chị H đến gia đình anh Q, chị H2 gây sức ép đuổi anh Q ra khỏi nhà, anh Q xác định không bán nhà và chưa nhận tiền, khi

chị H thống nhất ra ngân hàng chuyển tiền trả cho anh Q nhưng lại không chuyển tiền cho anh Q mà hai bên còn cãi nhau. Bà B trình bày: Việc chị H chuyển tiền cho anh Q mua bán nhà chị không được biết chỉ được biết chị H cam kết trả tiền mua đất cho anh Q hơn một tỷ đồng, anh Q có nhờ chị đứng ra ngân hàng chứng kiến việc chị H chuyển tiền trả mua nhà đất cho anh Q. Sau đó anh Q, chị H cãi vã nhau, thực tế không có việc chị H chuyển tiền cho anh Q. Do đó, không có việc anh Q bán nhà cho chị H.

- Bà Ngọc Thị N1 trình bày: Về mối quan hệ với anh Q chỉ là hàng xóm, không có mâu thuẫn gì. Về tranh chấp HĐCNQSD đất như thế nào giữa anh Q với chị H bà không biết nhưng cuối năm 2020 chị H có đến nhà ép anh Q phải giao nhà gây sự với anh Q và chị H2 trong khi anh Q và chị H2 vẫn ở trên đất, anh Q và chị H2 sử dụng đất liên tục không có việc bàn giao nhà đất cho ai. Khi chị H đến gây sự anh Q gọi bà đến chứng kiến chị H ép anh Q ra khỏi nhà, anh Q và chị H thống nhất nếu chị H trả tiền nhà đất thì cũng đồng ý. Ngày 02/11/2020 khi chị H cam kết giao tiền mua đất cho anh Q thì anh Q mời bà và con trai chứng kiến, anh Q mời con trai bà là anh Trần Văn B1 đến Ngân hàng nhưng sau đó chị H không giao tiền, bà T2 sau đó cũng gây sức ép cắt điện, đổ đất trước cửa nhà nên anh Q không thể ở trên đất. Thực tế chị H hứa ra ngân hàng chuyển tiền trả anh Q nhưng không chuyển mà chị H quay về cãi nhau với anh Q, chị H2.

- Anh Trần Văn B1 trình bày tại bản tự khai: Ngày 12/11/2020 anh đến chơi nhà anh Q tại T, thị trấn H, huyện Đ thì chị H có đi một xe ô tô con đến trên xe có khoảng 5 người mặc áo đen, có yêu cầu anh Q giao nhà, cam kết ra ngân hàng chuyển tiền trả anh Q, lúc đó anh Q nhờ anh và anh K cùng ra ngân hàng chứng kiến và nhận tiền giúp anh Q nhưng ra đến nơi chị H không chuyển tiền cho anh Q mà đi về nhà cãi chửi nhau, sự việc diễn ra trong khoảng 03 giờ.

Với nội dung nêu trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xét xử và quyết định:

Áp dụng: Khoản 1, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1, 3 Điều 164, Điều 165, Điều 218, khoản 1 Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 Điều 166, Điều 167, khoản 2 Điều 188 và khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 41 Luật công chứng năm 2014; Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Văn Q đối với bà Nguyễn Ngọc H.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 1007, quyển số 01 của Văn phòng công chứng phía nam thành phố lập ngày 07/02/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Triệu Văn Q, bà Nguyễn Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc H đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 (73), diện tích 184m² (đo thực tế) là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm thanh toán giá trị đất và tài sản trên đất cho ông Q, bà H2 số tiền **1.036.150.000đ** (Một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Văn Q đối với bà Vũ Thanh T2 với các nội dung sau:

2.1. Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 814, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C thành phố lập ngày 06/10/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Ngọc H với bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thanh T2 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, diện tích 189m² vì là vô hiệu.

2.2. Đề nghị Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số phát hành DA 271136 cấp ngày 01/12/2020, mang tên chủ sử dụng Vũ Thanh T2 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 73, diện tích 189m², loại đất ở đô thị.

2.3. Đề nghị Tòa án tuyên buộc bà Vũ Thanh T2 và những người liên quan đang ở trên đất phải di dời khởi thửa đất trả lại đất và tài sản trên đất (nhà ở cấp 4) tại thửa số 12, tờ bản đồ số 3 (73), diện tích 189m², loại đất ở đô thị cho ông Q và bà H2.

2.4. Yêu cầu bà T2 chấm dứt các hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Q và bà H2.

3. Giành quyền khởi kiện cho bà H đối với ông Q trong vụ kiện dân sự khác về việc bà H đã thanh toán số tiền 276.936.581đ (Hai trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm ba sáu ngàn năm trăm tám một đồng) cho Ngân hàng TMCP Á (để giải chấp khoản vay của ông Q) ngày 06/02/2017.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/9/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm

theo hướng sửa bản án sơ thẩm buộc bà H phải trả lại bằng hiện vật là nhà và đất cho vợ chồng bà.

Ngày 22/10/2024 bị đơn bà Nguyễn Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xem xét giải quyết để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng cho bà H, ông S.

Tại Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 10/2024/QĐ-PT ngày 15/11/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã chấp việc kháng cáo quá hạn của bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Văn S đối với bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H2 xin thay đổi nội dung kháng cáo không yêu cầu lấy lại hiện vật mà được lấy lại giá trị nhà, đất như quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên. Bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Văn S giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:*

Bà Nguyễn Thị H2 kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Văn S kháng cáo quá hạn nhưng đã được Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên chấp nhận việc kháng cáo quá hạn, ông S, bà H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt, tuy nhiên đã được Toà án triệu tập hợp lệ và có bản trình bày ý kiến trong hồ sơ, một số có đơn xin giải quyết vắng mặt; do đó căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn và nội dung kháng cáo của bà H2, bà H và ông S, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Q, bà H2 với bà H ký ngày 07/02/2017 tại Văn phòng công chứng phía Nam thành phố T:

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, diện tích 189m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị do ông Q và bà H2 nhận chuyển nhượng được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BR 976426 ngày 26/4/2014, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Ngày 28/11/2014 ông Q và bà H2 đã thế chấp QSD thửa đất trên cho Ngân hàng TMCP Á- Chi nhánh T6.

Nguyên đơn cho rằng, ngày 07/02/2017, gia đình nguyên đơn và bà H chỉ thỏa thuận cho bà H đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất giúp là nhằm mục đích giữ đất và tài sản trên đất, thực chất không có việc chuyển nhượng QSD đất.

Bị đơn cho rằng, ngày 07/02/2017, bà với ông Q, bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng tại Văn phòng C thành phố, mục đích do ông Q, bà H2 nợ nhiều, mất khả năng thanh toán nên nhờ bà mua lại mảnh đất nên bà đã đồng ý, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), được thể hiện tại Điều 2 của Hợp đồng. Số tiền chuyển nhượng được thanh toán trước đó ngày 06/02/2017 được bà chuyển trả vào Ngân hàng TMCP Á số tiền 276.936.581đ, ngoài số tiền chuyển nhượng bà H còn cho vợ chồng ông Q vay thêm 76.936.581đ, nên ngày 08/7/2017 bà H được cấp GCNQSD đất.

Hội đồng xét xử thấy: Thời điểm ngày 06/02/2017 ông Q, bà H2 đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để thực hiện khoản vay với Ngân hàng TMCP Á, giữa ông Q, bà H2 và bà H cũng không có bất cứ văn bản thỏa thuận nào về việc bà H trả tiền vào Ngân hàng Á để giải chấp rút giấy chứng nhận QSD đất mới làm thủ tục chuyển nhượng được theo quy định.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do phía nguyên đơn xuất trình, gồm “**Bản cam kết tự nguyện**”, có nội dung ghi: “*Tôi Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1981... tôi có đứng tên một mảnh đất thửa số 12. Tờ bản đồ số 3 địa chỉ thị trấn H, huyện Đ, mảnh đất nói trên thuộc tài sản của anh Triệu Văn Q và vợ là chị Nguyễn Thị H2 do vợ chồng anh chị nợ xấu không vay được tiền ngân hàng nên nhờ tôi đứng tên tài sản giúp để vay ngân hàng, hai bên cùng thỏa thuận như sau: 1. Tôi đứng tên vay ngân hàng hộ anh, chị số tiền 560.000.000đ hàng tháng anh, chị trả lãi 5.000.000đ vào ngân hàng theo quy định của ngân hàng cho vay. 2. Khi nào anh, chị muốn bán hoặc sang tên cho người khác thì phải thanh toán toàn bộ số tiền anh chị đang nợ ngân hàng về phía tôi không khó khăn gì về mặt*

pháp lý và giúp đỡ tạo điều kiện cho gia đình anh Quân H4 nếu anh chị không thanh toán được tiền vay thì tôi toàn quyền sử dụng mảnh đất nói trên” (BL 90).

Trên thực tế không có việc bàn giao nhà, đất giữa vợ chồng ông Q, bà H4 với bà H, cũng như không có việc giao nhận tiền. Bà H cho rằng đã thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất trước một ngày so với ngày ký hợp đồng, bằng hình thức nộp tiền vào tài khoản của ông quân mở lại Ngân hàng TMCP Á, tuy nhiên tài liệu bà H chứng minh cho lời khai này lại ghi “*Phiếu thu tiền vay-VND*” mà không phải nội dung thanh toán trả tiền đất. Hơn nữa, sau khi hai bên ký hợp đồng thì bà H có cho vợ chồng ông Q ở nhờ thêm một thời gian khi nào bà H có nhu cầu lấy lại thì thông báo cho ông Q trước một tháng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu bị đơn cung cấp các giấy tờ về hợp đồng vay tiền giữa bà H với ông Q, chứng từ vay tiền từ ngân hàng do bà H thỏa thuận vay hộ ông Q. Tuy nhiên, hết thời hạn theo yêu cầu, bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, thấy không có việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà H với ông Q nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/02/2017 giữa ông Q, bà H4 với bà H là giao dịch giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 814, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C nam thành phố lập ngày 06/10/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Ngọc H với bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thanh T2 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, diện tích 189m²; Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T2, bà H đã thông tin cho ông Q.

Sau khi nhận được yêu cầu thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà H với bà T2, Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ nhận được đơn đề nghị tạm dừng đăng ký biến động của ông Q, tiến hành làm việc và yêu cầu ông Q cung cấp thông tin và căn cứ thể hiện thửa đất có tranh chấp trong thời hạn 07 ngày. Hết thời hạn như thông báo ông Q đã không cung cấp được tài liệu chứng minh, mặt khác Chi nhánh VPĐK đất đai đã gửi giấy báo để ông Q đến làm việc tiếp theo. Tuy nhiên, không nhận được phản hồi từ phía người có đơn. Do đó, đã làm thủ tục cho bà T2, thông báo nộp thuế trước bạ nhà đất, thuế thu nhập chuyển nhượng theo quy định. Ngày 01/12/2020 bà T2 được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Về trình tự, thủ tục cấp đất cho bà T2 đã thực hiện đúng quy định.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở mục [2.1] tài sản nhà, đất không phải của bà H mà do bà H đứng tên hộ nên bà H không có quyền chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H, ông S với bà T2 là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà H, ông S với bà T2 vô hiệu, đồng thời nhận định bà T2 là người ngay

tình trong việc nhận chuyển nhượng QSD đất với bà H, ông S là không đúng với các quy định của pháp luật nhưng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Triệu Văn Q thể hiện quan điểm hoàn toàn nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/02/2017 giữa ông Q, bà H4 với bà H là vô hiệu do giả tạo; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/10/2020 giữa bà H, ông S với bà T2 cũng vô hiệu. Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”*. Quá trình làm việc ngày 02/11/2020 giữa ông Q, bà H đã thống nhất giao nhận tiền của thửa đất, theo đó trường hợp bà H trả giá trị đất như đã chuyển nhượng cho bà T2 thì ông Q, bà H4 cũng đồng ý. Bà H đã giao dịch cho bà T2 là người thứ ba nên không thể trả lại ông Q, bà H4 bằng hiện vật mà buộc bà H phải trả ông Q, bà H4 bằng giá trị tiền. Theo giá đất được định giá là 5.500.000đ/m². (Kết quả đo thực tế diện tích 184m² x 5.500.000đ) = 1.012.000.000đ + Giá trị nhà, công trình là 24.150.000đ = 1.036.150.000đ (Một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu một trăm năm mươi ngàn đồng). Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H2 thể hiện rõ quan điểm không yêu cầu lấy lại hiện vật mà được lấy lại giá trị nhà, đất như quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H có nghĩa vụ hoàn trả ông Q và bà H2 giá trị đất và tài sản tương ứng với số tiền 1.036.150.000đ là đảm bảo quyền lợi cho ông Q, bà H2 và hoàn toàn phù hợp với ý chí tự định đoạt của ông Q, bà H2.

[2.4]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án nhân dân huyện Đ đã thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ và xem xét đánh giá một cách khách quan, toàn diện, công bằng. Các căn cứ và yêu cầu đề nghị Tòa án phúc thẩm giải quyết trong nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Văn S là không có cơ sở để chấp nhận. Đối với bà Nguyễn Thị H2 sửa đổi nội dung kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng không rút đơn kháng cáo. Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã đảm bảo quyền lợi của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần được giữ nguyên.

[2.5]. Về án phí: Do kháng cáo của bà H2, bà H, ông S không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Các nội dung khác trong bản án sơ thẩm không bị kháng cáo và không bị kháng nghị, nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ đã nộp theo các biên lai thu số 0005735, 0005736 cùng ngày 28/11/2024 và biên lai thu số 0005567 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đ;
- THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Huy Bắc